CITTA' DI MONOPOLI

REGOLAMENTO EDILIZIO

Ai sensi della L.R. n.3 del 9/3/09

redatto da
Ing. Amedeo D'Onghia
Ing. Carlo Ronzino
Ing. Maria D'Ambruoso
Dott. Martino Contento

GENNAIO 2011

copertina a cura dell'Arch. Gianni Pipoli

Città di **Monopoli**

Regolamento edilizio

(l.r. 9 marzo 2009, n. 3)

Redattori:
Ing. Amedeo D'Onghia
Ing. Carlo Ronzino
Ing. Maria D'Ambruoso
Dott. Martino Contento

- approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 01.08.2011
- modificato con determina Dirigenziale A.O. IV n. 1180 del 11.08.2011

SOMMARIO

SOMMARIO 2

TITOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI 7

PARTE 1.1 NORME GENERALI 7

1.1.1 NATURA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO 7

1.1.2 OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO 7

1.1.3 CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO 7

PARTE 1.2 COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO 8

1.2.1 COSTITUZIONE E FINALITA' 8

1.2.2 PROCEDURA DI RILASCIO DELL'AP 8

1.2.3 COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO 9

1.2.4 NOMINA DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO 9

1.2.5 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO 10

1.2.6 RAPPORTO SEMESTRALE 13

1.2.7 SPESE DI FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO 14

TITOLO 2 DISPOSIZIONI PROCEDIMENTALI 15

PARTE 2.1 PERMESSO DI COSTRUIRE, ~~E~~ DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA', SEGNALAZIONE DI CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' E ATTIVITA' LIBERA 15

2.1.1 TITOLI ABILITANTI ALLA ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE 15

2.1.2 MODELLI PROCEDIMENTALI 15

2.1.3 ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA 15

2.1.4 SOGGETTO COMPETENTE ALLA GESTIONE DEGLI ATTI AFFERENTI ALLE PROCEDURE EDILIZIE 16

2.1.5 INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE 16

2.1.6 PROCEDURA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE 16

2.1.7 DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER MANCATO INIZIO DEI LAVORI 17

2.1.8 DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER MANCATA ULTIMAZIONE DEI LAVORI ENTRO IL TERMINE ASSEGNATO 18

2.1.9 PROROGA DEI TERMINI DI DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE 18

2.1.10 OPERE SOTTOPOSTE A DIA E PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLA STESSA 18

2.1.10.1 Disposizioni particolari per gli interventi di restauro e risanamento conservativo 20

2.1.10.2 Disposizioni particolari per gli interventi di ristrutturazione edilizia 21

2.1.11 DECADENZA DELLA DIA PER MANCATA ULTIMAZIONE DEI LAVORI ENTRO IL TERMINE PREVISTO DALLA LEGGE 21

2.1.12 VARIANTI IN CORSO D'OPERA 21

2.1.13 OPERE SOTTOPOSTE A Segnalazione Certificata Inizio Attività E PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE 22

2.1.14 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' 22

2.1.15 OPERE DA ESEGUIRSI CON PROCEDURA DI URGENZA 23

2.1.16 PROGETTI DI OPERE EDILIZIE: MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE 24

PARTE 2.2 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE 24

2.2.1 CARATTERI E DEFINIZIONE 24

2.2.2 INTERVENTI SOGGETTI AD ONERI DI URBANIZZAZIONE 25

2.2.3 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI PARZIALI 25

2.2.4 DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO 25

2.2.5 MANCATO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE 25

2.2.6 RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE 26

2.2.7 COSTO DI COSTRUZIONE E QUOTA DEL CONTRIBUTO RELATIVO A ESSO ... 26
2.2.7.1 Determinazione del costo di costruzione ... 26
2.2.7.2 Determinazione del contributo afferente al costo di costruzione per nuovi edifici ... 26
2.2.7.3 Determinazione del contributo afferente al costo di costruzione per edifici esistenti ... 26

PARTE 2.3 PIANI URBANISTICI ESECUTIVI ... 27
2.3.1 RIFERIMENTI NORMATIVI ... 27
2.3.2 PIANI URBANISTICI ESECUTIVI ... 27
2.3.3 CONDIZIONI PER L'AVVIO ... 27
2.3.4 AVENTI TITOLO A PRESENTARE I PUE ... 27
2.3.5 ITER DI FORMAZIONE ... 28
2.3.6 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA ... 29
2.3.7 PROCEDURA PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA ... 29
2.3.7.1 Modalità per lo scomputo degli oneri di urbanizzazione ... 30
2.3.8 VALIDITÀ ... 30
2.3.9 ELABORATI GRAFICI ... 31
2.3.9.1 Elaborati di analisi ... 31
2.3.9.2 Elaborati interpretativi o di sintesi ... 32
2.3.9.3 Elaborati di metaprogetto ... 32
2.3.9.4 Elaborati di progetto ... 32
2.3.9.5 Elaborati di testo e documentari ... 34

PARTE 2.4 AUTOTUTELA DELL'AMMINISTRAZIONE ... 36
2.4.1 ESERCIZIO DEL POTERE DI AUTOTUTELA ... 36
2.4.2 OBBLIGO DI RISPOSTA ... 36
2.4.3 RETTIFICA O ANNULLAMENTO DEI PROVVEDIMENTI ... 36
2.4.4 ERRORI E CARENZE. ... 36
2.4.5 ALTERAZIONI DEGLI ELEMENTI DI FATTO ... 36
2.4.6 AUTOCERTIFICAZIONI FALSE ED ERRONEE ... 37
2.4.7 SANZIONI ... 37

PARTE 2.5 ESECUZIONE DEI LAVORI ... 37
2.5.1 ADEMPIMENTI PREVENTIVI ALL'INIZIO DEI LAVORI ... 37
2.5.2 DEPOSITO DEI PROGETTI DEGLI IMPIANTI E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ ... 37
2.5.3 ESECUZIONE DELLE OPERE E RELATIVI TERMINI ... 38
2.5.4 PUNTI FISSI E PERIMETRO DELLE COSTRUZIONI. ... 38
2.5.5 DISCIPLINA DI CANTIERE ... 38

PARTE 2.6 CONCLUSIONE DEI LAVORI ... 39
2.6.1 CERTIFICATO DI AGIBILITA' ... 39

TITOLO 3 DEFINIZIONI ... 39

PARTE 3.1 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI ... 39
3.1.1 SAGOMA EDILIZIA E URBANISTICA ... 39
3.1.2 SUPERFICIE UTILE LORDA ... 40
3.1.3 ALTEZZA DEGLI EDIFICI ... 40
3.1.4 EDIFICI CIRCOSTANTI ... 41
3.1.5 ORGANISMO EDILIZIO ... 41
3.1.6 EDIFICIO. ... 41
3.1.7 UNITÀ IMMOBILIARE ... 41
3.1.8 ABITAZIONE ... 41
3.1.9 VANO ... 41
3.1.10 SUPERFICIE UTILE ... 42
3.1.11 SUPERFICIE ACCESSORIA ... 42

3.1.12 SUPERFICIE AEROILLUMINANTE ... 42
3.1.13 SOPPALCO ... 42
3.1.14 VANI FUORI TERRA, INTERRATI E SEMINTERRATI ... 43

PARTE 3.2 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI ... 43
3.2.1 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA ... 43
3.2.2 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ... 45
3.2.3 INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO ... 47
3.2.4 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ... 47
3.2.5 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE ... 49
3.2.6 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE ... 50
3.2.7 SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA ... 50

PARTE 3.3 DEFINIZIONI DI ALTEZZA E DISTANZE ... 51
3.3.1 DISTANZA TRA EDIFICI ... 51
3.3.2 DISTANZA DI UN EDIFICIO DAL CONFINE DI PROPRIETÀ ... 52
3.3.3 DISTANZA DI UN EDIFICIO DALLA STRADA ... 52
3.3.4 DISTANZA DI UN EDIFICIO DALLA FERROVIA ... 53
3.3.5 INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI ... 53
3.3.6 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE ... 53
3.3.7 DEROGHE AI REQUISITI MINIMI DI DISTANZA E DIRITTI DEI TERZI ... 54
3.3.7.1 Deroghe ... 54
3.3.7.2 Diritti dei terzi ... 55

PARTE 3.4 DISCIPLINA DEGLI SPAZI INTERNI ... 55
3.4.1 DEFINIZIONE DI SPAZIO INTERNO ... 55
3.4.1.1 Ampio cortile ... 55
3.4.1.2 Patio ... 55
3.4.1.3 Cortile ... 56
3.4.1.4 Chiostrina ... 56
3.4.1.5 Cavedio ... 56
3.4.2 PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE CORRELATE AGLI SPAZI INTERNI ... 56
3.4.3 INTERVENTI AMMESSI NEGLI SPAZI INTERNI DI EDIFICI ESISTENTI ... 56

PARTE 3.5 INTERVENTI PARTICOLARI ... 57
3.5.1 PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA ... 57
3.5.2 AUTORIZZAZIONE PER L'INSTALLAZIONE DI STRUTTURE AMOVIBILI PER LA BALNEAZIONE O CONNESSE E STRUMENTALI ALLA BALNEAZIONE ... 57
3.5.3 AUTORIZZAZIONE PER L'INSTALLAZIONE E LA DIFFUSIONE DI MESSAGGISTICA PUBBLICITARIA ... 58

TITOLO 4 PRESCRIZIONI TECNICHE ... 59

PARTE 4.1 TUTELA AMBIENTALE ... 59
4.1.1 GESTIONE DEL MATERALE DA SCAVO ... 59
4.1.2 GESTIONE DEI MATERIALI DA DEMOLIZIONE O COSTRUZIONE ... 59
4.1.3 BILANCIO DI PRODUZIONE DI MATERIALE DA SCAVO E/O DA DEMOLIZIONE E/O DI RIFIUTI ... 59

PARTE 4.2 RECUPERO DEI SOTTOTETTI, DEI PORTICATI, DEI LOCALI INTERRATI E SEMINTERRATI ... 60
4.2.1 OGGETTO ... 60
4.2.2 DEFINIZIONI ... 60
4.2.3 CONDIZIONI PER IL RECUPERO ... 61
4.2.4 PRESCRIZIONI PER I PORTICATI ... 62
4.2.5 PRESCRIZIONI PER I SOTTOTETTI ... 62
4.2.6 PRESCRIZIONI PER I SEMINTERRATI E INTERRATI ... 62

4.2.7 CESSIONE DELLE AREE PER GLI STANDARDS URBANISTICI E REPERIMENTO DEGLI SPAZI A PARCHEGGIO ... 62

PARTE 4.3 STRUTTURE PRECARIE ... 63

4.3.1 CLASSIFICAZIONE ... 63
4.3.1.1 Strutture precarie di classe 1 ... 63
4.3.1.1.1 Caratteristiche generali ... 63
4.3.1.1.2 Disciplina delle distanze ... 63
4.3.1.1.3 Requisiti di base ... 63
4.3.1.2 Classificazione delle strutture precarie di classe 1 ... 63
4.3.1.2.1 Arredo da giardino ... 64
4.3.1.2.2 Barbecue ... 64
4.3.1.2.3 Box auto a pantografo o a 'chiocciola' ... 65
4.3.1.2.4 Gazebo e pergolati ... 65
4.3.1.2.5 Pensiline ... 66
4.3.1.3 Strutture precarie di classe 2 ... 66
4.3.1.3.1 Caratteristiche generali ... 66
4.3.1.3.2 Disciplina delle distanze ... 67
4.3.1.4 Classificazione delle strutture precarie di classe 2 ... 67
4.3.1.4.1 Mini costruzioni prefabbricate in legno ... 67
4.3.1.4.2 Tettoie ... 68
4.3.1.5 Strutture precarie di classe 3 ... 69
4.3.1.5.1 Caratteristiche generali ... 69
4.3.1.5.2 Disciplina delle distanze ... 69
4.3.1.6 Classificazione delle strutture precarie di classe 3 ... 69
4.3.1.6.1 Campers e roulottes ... 69
4.3.1.6.2 Containers prefabbricati ... 69
4.3.1.6.3 Strutture a servizio di pubblici esercizi ... 70

PARTE 4.4 STRUTTURE E STABILIMENTI BALNEARI ... 72

4.4.1 DEFINIZIONI ... 72
4.4.2 DIMENSIONAMENTO DI SERVIZI MINIMI E STRUTTURE ... 73
4.4.3 CARATTERISTICHE DEI SERVIZI PER LE STRUTTURE E STABILIMENTI BALNEARI ... 73
4.4.4 CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE ... 74
4.4.5 POSSIBILITA' UBICAZIONALI ... 75
4.4.6 ULTERIORI CRITERI ... 75
4.4.7 TIPOLOGIE COSTRUTTIVE ... 76
4.4.7.1 Sistemi di fondazione ... 76
4.4.7.2 Strutture in elevazione ... 76
4.4.7.3 Sistemi di copertura ... 77
4.4.7.4 Infissi ... 77
4.4.8 NORMA TRANSITORIA ... 77

PARTE 4.5 EDILIZIA RURALE ... 78

4.5.1 QUALIFICHE IMPRENDITORIALI IN AGRICOLTURA ... 78
4.5.2 COSTRUZIONE EDIFICI CON FUNZIONI AGRICOLE ... 78
4.5.2.1 Disposizioni per i soggetti aventi qualifica imprenditoriale ... 78
4.5.2.2 Disposizioni per i soggetti non aventi qualifica imprenditoriale ... 79

PARTE 4.6 EDILIZIA SOSTENIBILE ... 80

4.6.1 NORME E DISPOSIZIONI DI RIFERIMENTO ... 80
4.6.2 FINALITA' ... 80
4.6.3 CAMPO DI APPLICAZIONE ... 81
4.6.4 METODO DI CALCOLO ... 81
4.6.5 BONUS VOLUMETRICI E INCENTIVI ECONOMICI ... 82
4.6.6 SERRE SOLARI ... 84
4.6.7 MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE RICHIESTE ... 84
4.6.7.1 Documentazione da presentare all'ufficio tecnico ... 84
4.6.7.2 Processi di verifica e controllo da parte dell'AC sul progetto ... 85
4.6.7.3 Adempimenti alla fine dei lavori ... 86

4.6.8 VARIANTI ... 86
4.6.9 AMPLIAMENTI DI EDIFICI ESISTENTI NEI CONTESTI RURALI ... 86
4.6.10 SANZIONI ... 87
4.6.10.1 Decadenza totale degli incentivi economici ... 87
4.6.10.2 Decadenza parziale degli incentivi economici ... 87
4.6.10.3 Annullamento degli incentivi volumetrici ... 87
PARTE 4.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA ... 88
4.7.1 NORMATIVA DI RIFERIMENTO ... 88
4.7.2 INTRODUZIONE ... 88
4.7.3 REQUISITI OBBLIGATORI E INCENTIVANTI ... 89
4.7.4 PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI ... 89
4.7.5 CLASSI DI PRESTAZIONE ENERGETICA ... 90
4.7.6 PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI NON RISCALDATI ... 90
4.7.7 ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA (AQE) ... 90
4.7.8 ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE) ... 91
4.7.9 OBBLIGO DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ... 92
4.7.10 DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA CONFORMITÀ DELLE PRATICHE EDILIZIE ALLA NORMATIVA ENERGETICO- AMBIENTALE ... 93
4.7.11 RELAZIONE TECNICA DI CUI ALL'ART. 28 COMMA 1 DELLA LEGGE N. 10 DEL 09.01.1991, COME DEFINITA DALL'ALLEGATO "E" DEL D.LGS. 311/2006. ... 94
4.7.12 ACCERTAMENTI E ISPEZIONI DA PARTE DELL'AC ... 94
4.7.12.1 1° fase: Attività di accertamento ... 95
4.7.12.2 2° fase: Controlli in corso d'opera o entro cinque anni dalla fine lavori dichiarata dal Committente ... 96
4.7.13 SCELTA DEI PROGETTI DA SOTTOPORRE A VERIFICA ... 98
4.7.14 DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA CONFORMITA' DELLE PRATICHE EDILIZIE ALLA NORMATIVA ENERGETICO- AMBIENTALE DA PRESENTARE ALLA FINE DEI LAVORI. ... 98
4.7.15 VARIANTI IN CORSO D'OPERA ... 98
4.7.16 DIFFORMITA' ... 98
TITOLO 5 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INQUINAMENTO ACUSTICO ... 115
PARTE 5.1 Disposizioni generali ... 115
5.1.1 RIFERIMENTI ... 115
PARTE 5.2 Elaborati di valutazione ... 115
5.2.1 LE DIVERSE VALUTAZIONI ... 115
5.2.2 VALUTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO ... 116
5.2.3 VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO ... 117
5.2.4 VALUTAZIONE PREVISIONALE DI RISPETTO DEI REQUSITI ACUSTICI PASSIVI DEGLI EDIFICI ... 117
5.2.5 ISOLAMENTO DA RUMORE AEREO ESTERNO ... 119
5.2.6 ISOLAMENTO DA RUMORE AEREO INTERNO ... 119
5.2.7 ISOLAMENTO DA RUMORE IMPATTIVO ... 120
5.2.8 RUMORE DA IMPIANTI ... 120
5.2.9 RELAZIONE CONCLUSIVA DI RISPETTO DEI REQUISITI ACUSTICI DEGLI EDIFICI ... 120
TITOLO 6 DISPOSIZIONI FINALI ... 122
PARTE 6.1 SANZIONI ... 122
6.1.1 IRROGAZIONE DELLE SANZIONI E PROCEDURE ... 122
PARTE 6.2 NORME FINALI E TRANSITORIE ... 122
6.2.1 VALIDITA' ... 122
6.2.2 MODIFICHE ... 122

TITOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI

PARTE 1.1 NORME GENERALI

1.1.1 NATURA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il presente regolamento è stato redatto ai sensi dell'articolo 4 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni (nel seguito denominato "*TU*"), e dell'articolo 1 della l.r. 9 marzo 2009, n. 3, nell'esercizio dell'autonomia normativa di cui all'articolo 3 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, e successive modificazioni (nel seguito denominato "*TUEL*").

2. Altresì il presente regolamento è stato redatto conformemente alle disposizioni di cui all'articolo 43 delle previsioni programmatiche del piano urbanistico generale (nel seguito denominato "*PUG*") approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 68 del 22 ottobre 2010, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Puglia, n. 167 del 4 novembre 2010.

1.1.2 OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il presente regolamento disciplina le modalità costruttive, le normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, nonché le ulteriori materie, anche con carattere eminentemente locale, che abbiano attinenza con l'attività edilizia, con il decoro e l'igiene cittadina, con la tutela dei valori paesaggistici ed architettonici e con l'attività di vigilanza relativamente al territorio comunale.

2. Le prescrizioni del presente regolamento, nessuna esclusa, sono sempre da intendersi con salvezza ed impregiudicati i diritti di terzi.

1.1.3 CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il presente regolamento:

   a) richiama la disciplina urbanistico-edilizia definita da norme statali o regionali che prevale su quella comunale;

   b) recepisce la disciplina urbanistico-edilizia statale o regionale la cui efficacia è rinviata all'espresso recepimento da parte dell'amministrazione comunale (nel seguito denominata "*AC*");

   c) stabilisce linee guida finalizzate ad orientare la progettazione o l'esecuzione di determinate attività edilizie;

   d) esplicita, attraverso specifici allegati, aspetti regolamentari, metodologici ed interpretativi della vigente disciplina urbanistico-edilizia.

2. Le disposizioni, i riferimenti e rimandi di cui alla lettera a) del comma 1 sono riportati al solo fine di migliorare la completezza e la comprensione del regolamento, atteso che le norme statali e regionali,

laddove dalle stesse non diversamente stabilito, sono operanti indipendentemente dal loro recepimento nella normativa locale.

3. Nel caso di modifiche o integrazioni al quadro normativo statale o regionale, le norme di cui alla lettera a) del comma 1, allorché modificate, si intendono recepite nel presente regolamento e ne sono parte integrante in sostituzione di quelle indicate, anche in assenza di esplicito atto di recepimento da parte dell'*AC*.

3. Si intendono introdotte nel presente regolamento, per farne parte integrante, le disposizioni giuridicamente prevalenti sulle norme locali che venissero emanate successivamente alla sua approvazione.

PARTE 1.2 COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

1.2.1 COSTITUZIONE E FINALITA'

1. Ai sensi della l.r. 7 ottobre 2009, n. 20, intitolata "*Norme per la pianificazione paesaggistica*", è istituita, quale struttura avente adeguato livello di competenza tecnico-scientifica, la *Commissione locale per il paesaggio*, che esprime parere nel procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica (nel seguito denominata "*AP*").

2. La *Commissione locale per il paesaggio* garantisce la valutazione specifica ed autonoma degli aspetti paesaggistici rispetto a quelli urbanistico-edilizi.

1.2.2 PROCEDURA DI RILASCIO DELL'*AP*

1. La *Commissione locale per il paesaggio* esprime parere, autonomo e presupposto rispetto all'atto conclusivo del procedimento abilitativo edilizio, sia in relazione alle procedure previste dall'articolo 146 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni (nel seguito denominato "*Codice*") che in relazione alle procedure di compatibilità paesaggistica previste dall'articolo 5.01 del PUTT/P approvato con delibera della giunta regionale n. 1748 del 15 dicembre 2000.

2. Il parere della *Commissione locale per il paesaggio* ha efficacia vincolante per le determinazioni finali assunte dal *Responsabile del procedimento di rilascio dell'AP*, quale soggetto interno all'*AC*, in possesso dei necessari requisiti per l'emanazione degli atti di natura provvedimentale ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, e distinto dal responsabile di cui all'articolo 13, c. 1, del *TU*.

3. La *Commissione locale per il paesaggio*, per i pareri di compatibilità paesaggistica, si esprime entro i termini previsti dalle applicabili disposizioni statali e/o regionali, fermo restando quanto stabilito nell'articolo 1.2.5.

1.2.3 COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

1. La *Commissione locale per il paesaggio* è composta da cinque esperti in possesso di diploma di laurea attinente alla tutela paesaggistica, alla storia dell'arte e dell'architettura, al restauro, al recupero e al riuso dei beni architettonici e culturali, alla progettazione urbanistica e ambientale, alla pianificazione territoriale, alle scienze agrarie o forestali e alla gestione del patrimonio naturale.

2. I componenti della *Commissione locale per il paesaggio* rappresentano la pluralità delle competenze elencate al comma 1.

3. I componenti della *Commissione locale per il paesaggio* durano in carica per un periodo non superiore a due anni. Il mandato è rinnovabile una sola volta.

4. Ai lavori della *Commissione locale per il paesaggio* partecipa, senza diritto di voto, il *Responsabile del procedimento di rilascio dell'AP* cui è demandato, allorché ne ricorrano i presupposti, il rilascio dell'*AP*.

5. La *Commissione locale per il paesaggio* è assistita da un segretario con funzioni di supporto amministrativo (nel seguito "*segretario AP*").

1.2.4 NOMINA DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

1. I componenti della *Commissione locale per il paesaggio* sono nominati con provvedimento del dirigente dell'Area Organizzativa IV Tecnica (nel seguito denominato "*DIR*") adottato in aderenza alle disposizioni della delibera di giunta comunale all'uopo approvata.

2. Per ciascuno dei componenti, la nomina riguarda sia quello effettivo, sia quello supplente, laddove quest'ultimo sia reperibile nell'ambito del personale interno all'Area Organizzativa IV Tecnica.

3. Non possono far parte della Commissione locale per il paesaggio:

   a) gli amministratori e i dipendenti, con poteri di rappresentanza, di enti, organi o istituti non comunali ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulle materie attribuite alle competenze della *Commissione locale per il paesaggio* medesima;

   b) coloro che, nel periodo di esercizio delle funzioni nell'ambito della *Commissione locale per il paesaggio*, esercitino la libera professione nel territorio comunale in materia edilizio-urbanistica;

   c) coloro che siano dipendenti, consulenti o collaboratori comunque denominati di imprese del settore edile, di studi e/o associazioni di professionisti tecnici che svolgono le loro attività nel territorio comunale.

4. Ai fini di cui al comma 3 i soggetti prescelti, prima dell'atto di nomina, dovranno dichiarare formalmente di astenersi dall'esercitare la professione in materia urbanistico-edilizia nell'ambito del

territorio comunale, per il periodo di esercizio delle funzioni nell'ambito della *Commissione locale per il paesaggio*.

5. La trasgressione delle disposizioni di cui al comma 3 comporta, salve le ulteriori sanzioni previste dall'ordinamento giuridico, la revoca della nomina e la segnalazione all'ordine professionale di appartenenza.

6. I componenti della *Commissione locale per il paesaggio* sono selezionati fra le terne di professionisti indicati dagli ordini professionali.

7. Nel caso di cessazione dalla carica di uno o più componenti della *Commissione locale per il paesaggio* si procederà alla nomina di un nuovo componente, per il periodo residuo, scelto, se presenti, tra i soggetti segnalati dagli ordini.

8. Coloro che fanno o hanno fatto parte della *Commissione locale per il paesaggio* non possono partecipare alla selezione immediatamente successiva al termine della nomina, salvo che il mandato non sia direttamente rinnovato.

9. Il segretario della *Commissione locale per il paesaggio* è un soggetto interno all'*AC* designato dal *DIR*.

1.2.5 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

1. All'atto dell'insediamento la *Commissione locale per il paesaggio* deve:

   a) designare il proprio coordinatore (nel seguito denominato "*coordinatore della commissione*"), scelto tra i componenti nominati;

   b) redigere un apposito documento sui principi e sui criteri di riferimento per l'emanazione dei pareri, favorevoli o contrari, in conformità alle disposizioni statali e regionali in materia paesaggistica.

2. Il documento di cui al comma 1 è trasmesso al *DIR* per la presa d'atto ed è reso pubblico.

3. La *Commissione locale per il paesaggio* si riunisce, di norma e in sessione ordinaria, una volta ogni settimana e in sessione straordinaria ogni volta che il *Responsabile del procedimento di rilascio dell'AP* lo ritenga necessario.

4. Almeno trenta giorni prima del termine di ogni trimestre, il *segretario AP* predispone il calendario delle sessioni per il trimestre successivo. Il calendario è trasmesso tempestivamente ai singoli componenti della *Commissione locale per il paesaggio* che ne prendono atto. Se del caso, e comunque con congruo anticipo rispetto all'inizio del trimestre successivo, i singoli componenti della *Commissione locale per il paesaggio* concordano con il *segretario AP* le modificazioni del calendario nel rispetto, in ogni caso, della prescrizione di cui al comma 3.

5. Almeno tre giorni prima delle date delle sessioni ordinarie previste dal calendario trimestrale il *segretario AP* trasmette la formale convocazione ai singoli componenti della *Commissione locale per il paesaggio*. La trasmissione avviene a mezzo di posta elettronica, senza necessità di registrazione al protocollo comunale, presso l'indirizzo *e-mail* comunicato dai componenti della *Commissione locale per il paesaggio* all'atto della nomina. La comunicazione a mezzo di posta elettronica si intende comunque ricevuta dal destinatario che, pertanto, non potrà invocarne la mancata conoscenza.

6. Le sessioni della *Commissione locale per il paesaggio*, indipendentemente dalla presenza del *Responsabile del procedimento di rilascio dell'AP*, sono valide solo con la presenza della maggioranza dei componenti, ordinari o, se disponibili, supplenti.

7. Alla convocazione di cui al comma 5 è allegato, a cura del *segretario AP*, l'elenco delle richieste di *AP* da esaminare nella sessione. Per ogni richiesta di *AP* sono indicati:

   a) il numero di pratica assegnato;

   b) l'oggetto sintetico del progetto come descritto dal titolare nella richiesta di *AP*;

   c) i dati territoriali dell'area di intervento.

8. L'elenco di cui al comma 7 è redatto a cura del *segretario AP* sulla base dell'ordine cronologico di presentazione delle richieste di *AP* presso lo *SUE* ed è pubblicato preventivamente nel *SIPA*.

9. L'elenco di cui al comma 7 non può essere modificato in nessun caso e per nessuna ragione, fermo restando che per le richieste di particolare urgenza, e valutate come tali dal *DIR*, si procederà mediante sessione straordinaria, così come stabilito nel comma 3.

10. I pareri sulle domande di *AP* devono essere di norma espressi durante la sessione di esame ad eccezione dei casi complessi per i quali la *Commissione locale per il paesaggio* deve comunque esprimersi entro i termini previsti dalle applicabili disposizioni statali o regionali.

11. La *Commissione locale per il paesaggio*, qualora lo ritenga indispensabile per formulare il proprio parere, può:

    a) richiedere elaborati aggiuntivi e/o particolari modalità rappresentative (documentazione fotografica, plastici, randering, slide, riprese filmate, ed altre tecniche di rappresentazione grafica);

    b) convocare il/i progettista/i nel corso della sessione della *Commissione locale per il paesaggio*;

    c) effettuare sopralluogo presso le aree oggetto di progetto previa formale richiesta avanzata nei confronti del progettista e/o del/i titolare/i della di richiesta di *AP*;

d) proporre al *Responsabile del procedimento di rilascio dell'AP* di avvalersi della collaborazione di altri esperti aventi specifica competenza su particolari e significativi progetti sottoposti al suo esame.

12. Le comunicazioni formali correlate alle e attività di cui al comma 11 sono predisposte dal *segretario AP* e firmate dal *coordinatore della commissione*; nel caso in cui le stesse siano rivolte a soggetti esterni all'*AC*, devono recare, pena l'inefficacia, la firma per presa d'atto del *DIR*.

13. Nei casi di cui al comma 11, il parere della *Commissione locale per il paesaggio* sarà espresso nella prima sessione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione richiesti.

14. Nei casi di cui al comma 11, decorsi inutilmente 20 giorni dalla richiesta al progettista e/o al/i titolare/i della di richiesta di *AP*, la *Commissione locale per il paesaggio* provvederà comunque a formulare il proprio parere nei seguenti modi:

    a) parere favorevole;

    b) parere favorevole con eventuali prescrizioni e/o raccomandazioni;

    c) parere contrario.

15. E' ritenuto valido il parere che sia stato espresso con la maggioranza dei voti.

16. I componenti della *Commissione locale per il paesaggio* non possono presenziare all'esame ed alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Nei casi in cui vi sia un interesse, anche solo marginale, diretto od indiretto da parte del componente della *Commissione locale per il paesaggio* sul progetto in esame, esso dovrà assentarsi fin dalla fase di dibattito, non essendo possibile, in tali casi, avvalersi della facoltà di astensione.

17. La partecipazione al voto su una richiesta di *AP* costituisce per i componenti della *Commissione locale per il paesaggio* motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o a fornire consulenza al titolare della richiesta medesima e/o ad eseguire la direzione dei lavori, anche dopo il termine della nomina quale componente della *Commissione locale per il paesaggio*, indipendentemente dal fatto che la nomina sia cessata per dimissioni del componente o per altre motivazioni. In caso di inosservanza delle prescrizioni innanzi contemplate viene dichiarato d'ufficio la decadenza dalla carica e la segnalazione all'ordine professionale.

18. Il progettista può motivatamente chiedere di essere sentito dalla *Commissione locale per il paesaggio*, la quale decide in merito a maggioranza.

19 Le richieste di *AP* relative ad opere di interesse pubblico e/o aventi particolare rilievo possono essere relazionate alla *Commissione locale per il paesaggio* dal *DIR*.

20. Fermo restando quanto stabilito al comma 19, il *DIR* assiste ai lavori della *Commissione locale per il paesaggio*, senza diritto di voto, allorché lo ritenga necessario o anche solo opportuno.

21. Le sessioni della *Commissione locale per il paesaggio* non sono pubbliche.

22. Il sindaco, i componenti della giunta comunale e i componenti del consiglio comunale non possono assistere alle sessioni della *Commissione locale per il paesaggio*, né farvi parte.

23. Al termine di ogni sessione la *Commissione locale per il paesaggio* redige apposito verbale, firmato dai componenti e dal *segretario AP*,che riporta i pareri espressi sulle singole richieste di *AP* poste in discussione nella sessione medesima.

24. I verbali delle sessioni della *Commissione locale per il paesaggio* devono indicare i pareri dati, il numero dei voti favorevoli, il numero di voti contrari e il numero degli astenuti.

25. Il parere espresso dalla *Commissione locale per il paesaggio*, nei modi di cui al comma 14, deve essere trascritto, a cura del *segretario AP*, sugli elaborati allegati alla richiesta di *AP*. Il *segretario AP*, inoltre, appone sugli elaborati grafici, la dicitura "*Esaminato nella seduta del …/…/… dalla COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO*", completata dalla propria firma e da quella del *coordinatore della commissione*.

26. Il *segretario AP*, effettuate le attività di cui al comma 25, trasmette la pratica entro 5 giorni lavorativi al *Responsabile del procedimento di rilascio dell'AP* che procede al rilascio o al diniego della domanda di *AP*, ovvero all'attivazione delle procedure di legge.

27. I verbali delle sessioni sono riuniti in apposito registro, a cura del *segretario AP*, e possono essere consultati da chiunque dimostri di avere un interesse giuridicamente rilevante per esercitare il diritto di accesso ai sensi delle norme vigenti in materia.

28. I pareri della *Commissione locale per il paesaggio* sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da esporre nella bacheca dell'Area Organizzativa IV Tecnica.

1.2.6 RAPPORTO SEMESTRALE

1. Al termine di ogni semestre la *Commissione locale per il paesaggio* deve redigere un rapporto sulla propria attività.

2. Il rapporto di cui al comma 1 consentirà alla *Commissione locale per il paesaggio* di formulare suggerimenti di miglioramento in rapporto alle difficoltà riscontrate.

3. La *Commissione locale per il paesaggio* può formulare suggerimenti e/o proposte tese al superamento dei problemi, che dovranno essere chiaramente esplicitati, emersi nel corso della sua attività.

4. Il rapporto è inviato al *DIR* e al *Responsabile del procedimento di rilascio dell'AP*.

1.2.7 SPESE DI FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

1. Considerato che, ai sensi dell'articolo 146, comma 16, del *Codice*, dall'attuazione delle procedure previste dalla presente parte non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, le spese di funzionamento della *Commissione locale per il paesaggio* sono coperte mediante il pagamento del diritto fisso, da corrispondersi presso lo *SUE* in sede di domanda di *AP*, pari ad € 120,00 nel caso di procedura ordinaria e pari ad € 40,00 nel caso di procedura semplificata ai sensi del d.P.R. 9 luglio 2010, n. 139.

2. Ai componenti della *Commissione locale per il paesaggio*, per ogni sessione, ordinaria o straordinaria, è corrisposto un contributo massimo, a valere quale rimborso spese, pari a € 100,00 omnicomprensive; il *Responsabile del procedimento di rilascio dell'AP* non percepisce alcun compenso in ordine all'attività svolta.

3. Il rimborso di cui al comma 2 potrà essere ridotto proporzionalmente alle effettive e correlate entrate nel periodo dell'esercizio finanziario di riferimento.

TITOLO 2 DISPOSIZIONI PROCEDIMENTALI

PARTE 2.1 PERMESSO DI COSTRUIRE, DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA', SEGNALAZIONE DI CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' E ATTIVITA' LIBERA

2.1.1 TITOLI ABILITANTI ALLA ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE

1. L'esecuzione di opere edilizie, è soggetta alle seguenti disposizioni procedimentali:

   a) al rilascio del permesso di costruire (nel seguito denominato "*PdC*") nei casi previsti dall'articolo 10, c. 1, del *TU*;

   b) alla denuncia di inizio attività (nel seguito denominata "*DIA*") nei casi previsti dall'articolo 22, c. 1 e c. 2, del *TU*;

   c) al deposito di comunicazione di attività libera nei casi previsti dall'articolo 6 del TU;

   d) al deposito della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (nel seguito denominata *"S.C.I.A.")*;

2. I *PdC* e le *DIA* sono titoli abilitativi ai soli fini edilizi.

3. Le *DIA, SCIA e Attività libera* carenti dei presupposti di legittimità, ancorché presentate presso lo *SUE*, non costituiscono, neanche successivamente al trentesimo giorno dalla data di presentazione, titolo abilitativo edilizio.

4. I progetti da allegare alle domande di *PdC* o alle *DIA* debbono essere costituiti dai documenti necessari a rendere esaustiva e comprensibile la descrizione dell'intervento.

2.1.2 MODELLI PROCEDIMENTALI

1. Resta nella facoltà dell'interessato, ai sensi dell'articolo 22, c. 7, del *TU*, la possibilità di richiedere il rilascio del *PdC* anche per gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del medesimo articolo.

2. Parimenti, resta nella facoltà dell'interessato la possibilità di presentare DIA, in alternativa al PdC, ai sensi e nei soli casi di cui all'articolo 22, c. 3, del TU.

2.1.3 ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

1. Le opere di cui all'articolo 6, c. 2, del *TU* come modificato dall'articolo 5 della legge 22 maggio 2010, n. 73, di conversione del decreto-legge 25 marzo 2010, n. 40 non sono soggette ad alcun titolo abilitativo edilizio, fermo restando che anche per queste, afferenti la cosiddetta *attività edilizia libera*, è richiesto il rispetto integrale della vigente disciplina urbanistico-edilizia, e, laddove pertinenti, le eventuali prescrizioni esecutive del presente regolamento, nonché le disposizioni di cui al d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni (nel seguito denominato "*Codice*"), ovvero qualsiasi altra disposizione di legge comunque applicabile.

2. Le comunicazioni inerenti l'inizio dell'*attività edilizia libera*, facoltativamente trasmesse presso lo *SUE* sono direttamente archiviate allorché la comunicazione medesima non sia obbligatoria ai sensi dell'articolo 6 del *TU*.

3. Laddove l'attività edilizia libera richieda l'occupazione, permanente o temporanea, del suolo o del sottosuolo pubblico, l'interessato dovrà all'uopo acquisire le relative autorizzazioni presso le strutture comunali competenti presentando apposita dichiarazione.

4. Le comunicazioni di cui al presente articolo non possono riferirsi ad edifici allo stato rustico né, parimenti, possono riferirsi ad interventi in corso di esecuzione.

2.1.4 SOGGETTO COMPETENTE ALLA GESTIONE DEGLI ATTI AFFERENTI ALLE PROCEDURE EDILIZIE

1. Tutti gli atti afferenti le procedure edilizie, incluso il rilascio del *PdC* e gli atti ad esso connessi, la stipula delle convenzioni e gli atti repressivi dell'abusivismo edilizio, competono, ai sensi dell'art. 107 del *TUEL* al dirigente dell'Area Organizzativa IV Tecnica o a soggetto, in possesso dei necessari requisiti, da questi delegato.

2.1.5 INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Sono soggetti al rilascio del *PdC* gli interventi indicati all'articolo 10, c. 1, del *TU*.

2. Ai sensi dell'articolo 22, c. 3, lettera a) del *TU*, resta nella facoltà dell'interessato la possibilità di presentare *DIA* per gli interventi di cui all'articolo 10, c. 1, lett. c), del medesimo *TU*.

3. Parimenti, qualora sussistano le condizioni di cui all'articolo 22, c. 3, lettere b) e c), del *TU*, resta nella facoltà dell'interessato la possibilità di procedere alla realizzazione dei correlati interventi mediante *DIA*.

2.1.6 PROCEDURA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Le procedure per il rilascio del *PdC* sono stabilite dagli articoli 20 e 21 del *TU*, così come modificato dall'art. 5, comma2, lettera a) della Legge n. 106 del 2011.

2. L'esame delle domande di *PdC*, risultate formalmente complete, si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera che comportino la sospensione dei relativi lavori e quelle relative alle opere di pubblico interesse.

3. I termini di inizio e fine lavori sono stabiliti dall'articolo 15 del *TU*.

4. Del provvedimento favorevole al rilascio del *PdC*, ex articolo 20, c. 7, del *TU*, è data comunicazione al richiedente, anche mediante gli strumenti telematici previsti dal d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82, e

successive modificazioni, specificando, se dovuto, l'entità del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del medesimo *TU*.

5. Qualora sia dovuto il contributo di costruzione, il ritiro del *PdC* è subordinato alla presentazione dell'attestazione di avvenuta corresponsione dello stesso.

6. Qualora la verifica di conformità alle norme igienico-sanitarie non comporti valutazioni tecnico discrezionali, e cioè nei casi di interventi di edilizia residenziale e nei casi espressamente disciplinati da specifiche normative di settore, il progettista deve allegare al progetto la dichiarazione di conformità dello stesso rispetto della disciplina igienico-sanitaria vigente, da verificarsi da parte del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica.

7. Quando vi sia necessità di valutazioni tecnico-discrezionali, è necessario acquisire il parere della azienda sanitaria competente nel territorio a cura del SUAP, prima della presentazione della domanda.

8. Qualora, nel caso di cui al comma precedente, il SUAP non provveda direttamente all'acquisizione del parere, provvede, previa sospensione dell'*iter* procedimentale, il responsabile del procedimento allorché il fascicolo edilizio sia corredato dei necessari atti; diversamente il responsabile del procedimento sospende l'esame istruttorio ai sensi dell'articolo 20, c. 3 e c. 5, del *TU*.

9. Nel caso in cui lo strumento urbanistico assoggetti l'esecuzione delle opere alla stipula di una convenzione, il rilascio del *PdC* è subordinato alla stipula della convenzione medesima.

10. Nel caso di cui al comma precedente, le *DIA* presentate ai sensi dell'articolo 23, c. 1, lett. b) e c), indipendentemente dall'avvenuto controllo da parte dello *SUE*, sono in ogni caso prive dei presupposti di legittimità, e quindi inidonee a produrre qualsivoglia effetto giuridico di legittimazione, allorché le stesse non diano atto della stipula della convenzione.

11. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano ai procedimenti di cui al d.P.R.7 settembre 2010 , n. 160, nell'ambito dei quali il provvedimento conclusivo del procedimento, assunto nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge 7 agosto 1990, n. 241, è, ad ogni effetto, titolo unico per la realizzazione dell'intervento e per lo svolgimento delle attività richieste.

2.1.7 DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER MANCATO INIZIO DEI LAVORI

1. Ove il titolare del *PdC* non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio del *PdC* medesimo, lo stesso decade di diritto.

2. Con la decadenza viene meno il titolo alla esecuzione delle opere oggetto di *PdC* e per l'esecuzione delle stesse dovrà essere richiesto un nuovo *PdC*.

3. Qualora il titolare del *PdC* decaduto proceda ad una nuova richiesta di *PdC* si applicano le norme generali, anche di natura territoriale, vigenti al momento del rilascio del nuovo *PdC*.

2.1.8 DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER MANCATA ULTIMAZIONE DEI LAVORI ENTRO IL TERMINE ASSEGNATO

1. Qualora i lavori siano regolarmente iniziati e non siano stati ultimati entro il termine di validità del *PdC*, lo stesso decade di diritto per la parte non eseguita; con la decadenza viene meno il titolo all'esecuzione delle opere oggetto di *PdC* e per l'esecuzione delle stesse dovrà essere richiesto un nuovo titolo abilitativo.

2. Nel caso di cui al comma precedente, la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata alla disciplina di cui all'articolo 15, c. 3, del *TU*.

2.1.9 PROROGA DEI TERMINI DI DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il termine di ultimazione dei lavori, in ottemperanza a quanto stabilito dall'articolo 15, c. 2, del *TU* può essere prorogato solo per eventi estranei alla volontà del titolare del *PdC*.

2. Allorché ricorrano le fattispecie di cui al comma precedente, il titolare del *PdC* può presentare apposita istanza di proroga, cui vanno allegati i documenti attestanti la natura del evento che ha provocato il ritardo e la sua estraneità rispetto alle circostanze per cui l'evento si è verificato.

3. La proroga, in conseguenza della eccezionalità degli eventi che ne costituiscono il presupposto, viene accordata prescindendo dalla conformità del *PdC* alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rilascio della stessa.

4. Il *PdC* è inoltre prorogabile, anche non ricorrendone le condizioni di eccezionalità , quando le opere ancora da eseguire abbiano la consistenza quantitativa e qualitativa della manutenzione straordinaria; in tale eventualità i termini temporali di validità del *PdC* non possono essere prorogati oltre dodici mesi dalla originaria scadenza.

2.1.10 OPERE SOTTOPOSTE A *DIA* E PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLA STESSA

1. Gli interventi ordinariamente sottoposti a *DIA* sono quelli di cui all'articolo 3, c. 1, lettere b), c) e d), del *TU*, ferme restando le disposizioni di cui all'articolo 6 del medesimo *TU*.

2. La D.I.A. può essere sostituita dalla Segnalazione certificata di inizio attività S.C.I.A. così come definita dall'art. 4-bis della Legge 122 del 30.07.2010 con esclusione dei casi in cui le denunce stesse, in base

alla normativa statale o regionale, siano alternative o sostitutive del permesso di costruire e con esclusione dei casi in cui sussistono vincoli ambientali, paesaggistici o culturali.

2. L'interessato, ai sensi dell'articolo 22, c. 7, del *TU*, ha facoltà di richiedere il *PdC* per gli interventi di cui al comma precedente, senza l'obbligo del pagamento del contributo di costruzione.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano in corso di esecuzione o siano stati già eseguiti, l'avente titolo ha l'obbligo di richiederne l'accertamento di conformità secondo le disposizioni dell'articolo 37 del *TU*.

4. Quale modalità alternativa alla richiesta di *PdC* resta nella facoltà dell'interessato, versando obbligatoriamente il contributo di costruzione, procedere mediante *DIA* per gli interventi di cui all'articolo 22, c. 3, del *TU*.

5. La *DIA* è corredata dal progetto delle opere, costituito dagli elaborati e documenti esplicativi per l'intervento e, inoltre, da dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale, asseveri:

   a) il regime giuridico delle aree sulle quale sono ubicati gli immobili oggetto di intervento, così come definito sia dagli strumenti urbanisti generali ed esecutivi vigenti e adottati che dalle norme, dagli atti e dai piani comunque denominati, anche di natura territoriale, che determinano condizioni di inedificabilità assoluta o relativa;

   b) la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici, alle norme, agli atti e ai piani di cui alla lett. a);

   b) la legittimità delle preesistenze, elencando i titoli edilizi in forza dei quali sono stati realizzati i fabbricati oggetto di progetto e, se esistenti, i titoli edilizi in forza dei quali sono stati eseguiti interventi edilizi sui medesimi fabbricati;

   c) la destinazione d'uso dei fabbricati oggetto di progetto e delle aree di pertinenza che a tali fabbricati accedono;

   d) il rispetto delle norme di sicurezza e, laddove autocertificabili, di quelle igienico sanitarie;

   e) il rispetto delle norme di cui al d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152, e successive modificazioni (nel seguito denominato "*TUA*") con particolare riferimento alle disposizioni di tutela delle acque dall'inquinamento e alle disposizioni in materia di gestione dei rifiuti;

   f) l'avvenuto pagamento del contributo di costruzione nel caso di cui al precedente comma 4.

6. Qualora la relazione asseverata non dia coerentemente atto degli elementi definiti nel precedente comma nelle lettere da a) a f), la *DIA*, indipendentemente dall'avvenuto controllo da parte dello *SUE,* resta inidonea a produrre qualsivoglia effetto giuridico che consenta al titolare della stessa di intraprendere le opere o i lavori.

7. La *DIA* è corredata, già all'atto di presentazione della stessa presso lo *SUE*, dall'indicazione del nominativo del direttore dei lavori e del soggetto assuntore degli stessi.

8. Le opere realizzate mediante *DIA* non sono soggette ad alcuna ulteriore comunicazione di inizio dei lavori essendo a tale fine sufficiente la presentazione della *DIA* medesima.

9. Le comunicazioni di inizio dei lavori di cui al comma precedente sono direttamente archiviate non avendo lo *SUE* alcun obbligo di controllo sulle medesime.

10. La *DIA* alternativa a *PdC* è accompagnata altresì dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione.

11. Nel caso di cui al comma precedente, in assenza del versamento del contributo di costruzione, la *DIA* resta inidonea a produrre qualsivoglia effetto giuridico che consenta al titolare della stessa di intraprendere le opere o i lavori.

12. A corredo della *DIA* alternativa a *PdC* deve altresì essere prodotto l'apposito modello ISTAT, debitamente compilato, nel caso in cui l'intervento preveda l'incremento di superfici utili ovvero nei casi comunque previsti, in base alla norma, dall'ISTAT medesimo.

13. Le *DIA* correlate a opere o lavori soggetti al preventivo ottenimento dell'*AP* divengono efficaci 30 giorni dopo il rilascio dell'*AP* medesima.

14. Nel caso che l'intervento richieda la preventiva acquisizione di atti di assenso comunque denominati, la relativa istanza deve essere presentata contestualmente alla *DIA* unitamente alle ulteriori copie degli elaborati necessari per l'ottenimento degli atti di assenso richiesti.

15. La *DIA* , in presenza dei presupposti, è efficace, e assume quindi la natura giuridica di titolo edilizio, a partire dal trentesimo giorno successivo alla data di presentazione dell'ultimo atto trasmesso e ad essa correlato; da tale data decorre il termine massimo di efficacia pari a tre anni.

16. Nel caso in cui lo strumento urbanistico assoggetti l'esecuzione delle opere alla stipula di una convenzione, l'efficacia della *DIA* è subordinata alla stipula della convenzione medesima.

17. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano ai procedimenti di cui al d.P.R.7 settembre 2010 , n. 160, nell'ambito dei quali il provvedimento conclusivo del procedimento, assunto nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge 7 agosto 1990, n. 241, è, ad ogni effetto, titolo unico per la realizzazione dell'intervento e per lo svolgimento delle attività richieste.

2.1.10.1 Disposizioni particolari per gli interventi di restauro e risanamento conservativo

1. Per gli edifici soggetti al vincolo diretto di cui agli articoli 10 e 13 del *Codice* prevale la definizione di restauro di cui all'articolo 29, comma 4, dello stesso *Codice*.

2. Laddove sussista l'effettiva impossibilità di utilizzare le tecniche di restauro a causa del degrado fisico delle strutture dell'edificio, potranno essere valutati come interventi di restauro e di risanamento conservativo anche interventi che prevedano il completo rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, quando essi siano finalizzati a conservarne i caratteri originari, mantenendone l'originaria destinazione d'uso o prevedendo una destinazione con essi compatibili.

3. In tale ipotesi il progetto dovrà comunque essere approvato tramite apposito piano di recupero, in cui siano documentati innanzitutto il degrado fisico delle strutture, come presupposto essenziale per la formazione del piano, nonché, attraverso una documentata relazione, l'impossibilità di utilizzare le ordinarie tecniche di restauro; il progetto deve inoltre essere redatto sulla base di un puntuale rilievo degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, nonché dei particolari architettonici e di finitura originari, dei quali deve essere garantito il rispetto nella soluzione progettuale.

2.1.10.2 Disposizioni particolari per gli interventi di ristrutturazione edilizia

1. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ferme restando le disposizioni di cui all'articolo 3.2.4, il riferimento all'obbligo del mantenimento della stessa sagoma e dello stesso volume, nonché alla stessa collocazione, è da intendersi rispettato se l'intervento progettato non determina, rispetto alle preesistenze, variazioni essenziali di tali parametri.

2.1.11 DECADENZA DELLA *DIA* PER MANCATA ULTIMAZIONE DEI LAVORI ENTRO IL TERMINE PREVISTO DALLA LEGGE

1. Nel caso che i lavori regolarmente iniziati non siano ultimati entro il termine di validità della *DIA*, la stessa decade di diritto per le opere non ultimate; con la decadenza viene meno il titolo all'esecuzione delle opere da ultimare.

2. Per l'esecuzione delle parti non ultimate deve essere presentata altra pratica edilizia.

2.1.12 VARIANTI IN CORSO D'OPERA

1. Alle opere in corso di esecuzione a seguito di rilascio *PdC*, nonché nel caso di *DIA*, è possibile apportare varianti mediante la richiesta di un nuovo *PdC* o mediante la presentazione di nuova *DIA*, in relazione alla natura delle opere di variante.

2. Alle varianti in corso d'opera non si applicano le disposizioni di alternatività di cui all'articolo 22, c. 3, del *TU*.

3. Alle varianti in corso d'opera non si procede con le comunicazioni di *attività edilizia libera* di cui al 2.1.3, atteso il richiamo esplicito alla procedura di *DIA* di cui all'articolo 22, comma 2, del *TU*.

2.1.13 OPERE SOTTOPOSTE A Segnalazione Certificata Inizio Attività E PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE

1. Conseguentemente alla entrata in vigore della Legge 122/200 del 30.07.2010 art. 49 comma 4-bis e della Legge 106/2011 del 12.07.2011 art. 5 comma 1 lettera b) e comma 2 lettera b) gli interventi edilizi precedentemente compiuti con denuncia di inizio attività possono essere realizzati con Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), con l'esclusione dei casi in cui:
   a) sussistono vincoli ambientali, paesaggistici o culturali;
   b) le denunce stesse, in base alla normativa statale o regionale, siano alternative o sostitutive del Permesso di costruire.
2. La Segnalazione certificata di inizio attività ha il termine di validità fissata in anni 3 dalla data di deposito.
3. Contestualmente alla comunicazione di fine lavori è necessario trasmetter il certificato di collaudo finale che attesti la conformità delle opere al progetto presentato.
4. L'Ufficio tecnico, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della Segnalazione solo nel caso di carenza dei requisiti e dei presupposti sopra riportati, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che ciò, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine non inferiore a trenta giorni.

2.1.14 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

1. Nel caso di interventi realizzati in difformità dal titolo abilitativo o in assenza di questo, l'avente titolo può richiedere il rilascio del *PdC* in sanatoria qualora sussistano i presupposti di conformità dell'intervento alle norme vigenti nel momento di commissione dell'abuso e al momento di presentazione dell'istanza.
2. La richiesta di *PdC* di cui al presente articolo può essere presentata fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, c. 3, 33, c. 1, e 34, c. 1, del *TU* e, comunque, fino alla conclusione delle procedure sanzionatorie.
3. L'accertamento di conformità mediante *DIA* non è ammesso nei casi di cui all'articolo 36 del *TU*, mentre è ammesso nei casi in cui l'intervento abusivamente realizzato sia ascrivibile alle tipologie di cui all'articolo 3, c. 1, lett. a), lett. b) e lett. c) del *TU*; in tale ultimo caso la *DIA* costituisce un mero supporto archivistico inerente le opere, fermo restando che, ai fini della regolarizzazione edilizia, rileva unicamente l'accertamento di conformità espletato ai sensi dell'articolo 37 del *TU*.

4. Il *PdC* in sanatoria è rilasciato dallo *SUE* entro 60 giorni dalla richiesta; decorso tale termine la richiesta si intende rigettata.

5. Il termine di cui al comma precedente non rileva se il titolo edilizio è subordinato all'accertamento di compatibilità paesaggistica *ex* articolo 167 del *Codice*.

6. Il rilascio di *PdC* in sanatoria, con riferimento alle opere difformi dal titolo abilitativo o realizzate in assenza di esso, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, della sanzione pecunaria determinata nel rispetto del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

7. Ai soli fini amministrativi è consentita la presentazione di richiesta di *PdC* in parziale sanatoria qualora nel progetto edilizio oggetto del rilascio del titolo siano presenti, oltre che opere da sanare, anche opere ancora da realizzare.

8. I termini per il rilascio del *PdC* in parziale sanatoria sono gli stessi definiti ai commi 4 e 5; in caso di scadenza dei termini l'istanza si intende rigettata.

9. L'eventuale richiesta di trasformazione del titolo edilizio per opere di progetto in accertamento di conformità, anche per parziale sanatoria, dovrà essere presentata per iscritto dall'interessato.

2.1.15 OPERE DA ESEGUIRSI CON PROCEDURA DI URGENZA

1. Potranno essere iniziate in assenza di titolo abilitativo edilizio:

   a) le opere da eseguirsi su ordinanza sindacale o dirigenziale per la tutela della pubblica e privata incolumità;

   b) le opere che presentino documentato carattere di necessità ed urgenza.

2. Nei casi di cui al comma precedente, entro ventiquattro ore dall'inizio delle opere deve essere data comunicazione allo *SUE*, specificando, mediante relazione asseverata da tecnico abilitato all'esercizio della professione, la natura e l'entità delle medesime, nonché la motivazione che ha determinato la necessità di procedere con urgenza.

3. Nel termine perentorio di 20 giorni dalla data di presentazione della comunicazione, l'interessato deve integrarla con regolare richiesta di *PdC* oppure con la presentazione di *DIA* in funzione del tipo di intervento ricorrente.

4. In mancanza della presentazione della richiesta di *PdC* ovvero in caso di mancata presentazione della *DIA*, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo edilizio abilitativo e saranno sanzionate di conseguenza.

2.1.16 PROGETTI DI OPERE EDILIZIE: MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE

1. Le domande di *PdC* e le *DIA* sono precedute dalle procedure di preinoltro telematico secondo le modalità descritte in "*Citta on line*".

2. Le domande di *PdC* e le *DIA* devono essere corredate dal progetto, costituito dagli elaborati esplicativi dell'intervento e devono essere sottoscritte, sin dal momento della presentazione, dal soggetto che ha titolo ai sensi dell'articolo 11, c. 1, del *TU*.

3. Le dichiarazioni, gli allegati, gli elaborati progettuali e le asseverazioni sono sottoscritte da un tecnico abilitato all'esercizio della professione in relazione alla progettazione del tipo di intervento ricorrente.

4. Le istanze con le quali si autocertifica il possesso del titolo ad eseguire l'intervento edilizio e le dichiarazioni/asseverazioni del professionista incaricato vengono presentate secondo le modalità di invio e sottoscrizione previste dal d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, intitolato "*Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa. (Testo A)*".

5. I progetti devono comunque contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità agli strumenti di pianificazione generale ed esecutiva, al presente regolamento ed alla vigente normativa in materia di edilizia ed urbanistica di carattere statale e regionale, nonché alle norme, agli atti e ai piani comunque denominati, anche di natura territoriale, che determinino condizioni di inedificabilità assoluta o relativa.

6. In caso di mancata presentazione della documentazione minima di cui al comma precedente, il responsabile del procedimento procede, in unica soluzione, alla richiesta della documentazione mancante, da prodursi, di norma, entro 30 giorni dal ricevimento; la mancata presentazione della documentazione richiesta entro i termini assegnati, comporterà, nel caso di *DIA*, l'archiviazione definitiva della pratica senza ulteriori comunicazioni.

PARTE 2.2 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

2.2.1 CARATTERI E DEFINIZIONE

1. L'avente titolo prima del rilascio del *PdC* o all'atto della presentazione della *DIA* alternativa al *PdC* è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria *UP* e secondaria *US*, nonché commisurato al costo di costruzione *CC*, fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui agli articoli successivi.

2.2.2 INTERVENTI SOGGETTI AD ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti per gli interventi, anche se senza opere edilizie, che determinano un aumento del carico urbanistico.

2. Il carico urbanistico è l'effetto prodotto dall'intervento in termini di domanda di opere pubbliche in dipendenza del numero di abitanti insediati o di utenti in un determinato contesto.

3. L'entità degli oneri di urbanizzazione in relazione ai diversi interventi si determina in base alle specificazioni e alle tabelle all'uopo approvate.

2.2.3 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI PARZIALI

1. Per gli interventi parziali su edifici esistenti il contributo di costruzione (*UP-US-CC*) è corrisposto per le sole parti oggetto dell'intervento.

2. A prescindere dalla destinazione d'uso, per gli interventi edilizi su edifici che comportino nuova superficie e/o recupero di superficie accessoria anche mediante l'abbassamento di solai, la realizzazione di soppalchi e opere analoghe, l'entità del contributo si considera sulla base della superficie in aumento e/o di recupero.

3. Per le variazioni minori in corso d'opera, la determinazione del contributo di costruzione deve essere effettuata sulla base delle tariffe vigenti in relazione alla superficie dell'intervento in variante.

4. Per le variazioni essenziali, il contributo di costruzione deve essere rideterminato per intero. Le eventuali somme dovute per effetto del titolo edilizio originario devono essere detratte dal nuovo importo determinato. Qualora la variazione essenziale sia riferita a una porzione chiaramente identificabile rispetto all'intervento complessivo, il contributo di costruzione deve essere commisurato alla sola porzione, procedendo al conguaglio delle somme dovute per il titolo originario.

2.2.4 DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

1. Le superfici e il corrispondente contributo di costruzione devono essere determinati utilizzando la modulistica all'uopo predisposta dal *SUE* ovvero generata in "*Città on line*". I moduli relativi devono essere compilati in ogni loro parte e sottoscritti dal tecnico abilitato, il quale assume con ciò ogni responsabilità di quanto ivi dichiarato.

2.2.5 MANCATO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. In caso di mancato pagamento del contributo di costruzione, così come per le somme dovute ad altro titolo, si procede alla riscossione coattiva ai sensi della vigente normativa, comprensiva degli interessi moratori.

2.2.6 RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Qualora nella fase di verifica risulti accertato un credito a titolo di restituzione di somme versate e non dovute, l'amministrazione comunale provvede d'ufficio alla restituzione del credito medesimo senza interessi.

2.2.7 COSTO DI COSTRUZIONE E QUOTA DEL CONTRIBUTO RELATIVO A ESSO

2.2.7.1 Determinazione del costo di costruzione

1. Il costo di costruzione è determinato sulla base della classificazione dell'intervento considerato nella sua globalità. Pertanto gli interventi minori che si inseriscono in interventi più complessi sono in questi ultimi assorbiti.

2. Il costo di costruzione, a cui fanno riferimento le percentuali per il calcolo del contributo a esso relativo, è determinato in base alle tabelle all'uopo approvate.

3. Per determinare la quota di contributo afferente al costo di costruzione si deve distinguere fra gli interventi relativi a nuovi edifici e gli interventi su edifici esistenti.

2.2.7.2 Determinazione del contributo afferente al costo di costruzione per nuovi edifici

1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato annualmente con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT, così come disposto dall'articolo 2, comma 3, della legge regionale 1 febbraio 2007, n. 1.

2. Ai sensi del d.m. 10 maggio 1977, n. 801, intitolato "*Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici*", la superficie complessiva alla quale si applica, ai fini del costo di costruzione dell'edificio, il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile (Su) e del 60% del totale delle superfici accessorie (Sa), misurate secondo le definizioni di cui all'art. 14 del medesimo decreto (Sc = Su + 60% Sa).

3. Il costo di costruzione *CC* relativo a edifici di nuova costruzione destinati ad attività turistiche, alberghiere, commerciali e direzionali è determinato in base alle tabelle all'uopo approvate ed è fissato nel 5% del costo base, poi ponderato, laddove previsto, da coefficienti diversificati a seconda degli usi.

2.2.7.3 Determinazione del contributo afferente al costo di costruzione per edifici esistenti

1. Il costo di costruzione unitario di riferimento per la ristrutturazione *ex* art. 10, comma 1, lett. c), del *TU*, è fissato, nella misura pari al "*costo base per il recupero primario*" (C.B.P.) di cui alla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 16 gennaio 1995, n. 28/Segr., esplicativa del d.m. 5 agosto 1994, rubricato "*Determinazione dei limiti massimi di costo per interventi di edilizia residenziale*

sovvenzionata e di edilizia residenziale agevolata", aggiornato annualmente sulla base della variazione percentuale dell'indice ISTAT relativo al costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

PARTE 2.3 PIANI URBANISTICI ESECUTIVI

2.3.1 RIFERIMENTI NORMATIVI

1. Si applicano i seguenti riferimenti normativi:

   a) legge regionale 20 luglio 2001, n. 20;

   b) deliberazione della Giunta Regionale n. 1824 del 6 ottobre 2009 avente ad oggetto "*Presa d'atto dello Schema di documento regionale di assetto generale (DRAG) – Criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (PUE)*";

   c) Deliberazione della Giunta Regionale n. 2753 del 14.12.2010 avente ad oggetto*"Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG) Criteri di formazione e la localizzazione dei Piani Urbanistici Esecutivi"*;

2.3.2 PIANI URBANISTICI ESECUTIVI

1. I piani urbanistici esecutivi (nel seguito denominati "*PUE*") sono lo strumento attuativo degli interventi di trasformazione urbanistica.

2. I *PUE* possono essere sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata e comprendono:

   - Piani per gli Insediamenti Produttivi, ai sensi della L. 865/71;
   - Programmi Integrati (PI) di cui all'articolo 16 della Legge m. 179 del 17.02.1992;
   - Programmi di Recupero Urbano (PRU), di cui all'articolo 11 del decreto legge n. 398 del 05.10.1993, convertito dalla Legge n. 493 del 04.12.1993;
   - Programmi di riqualificazione urbana (PRiU) ex articolo 2 del decreto del Ministero dei lavori pubblici del 21.12.1994;
   - Programmi Innovativi in Ambito Urbano (PIAU) , Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 27.12.2001;

3. Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

2.3.3 CONDIZIONI PER L'AVVIO

1. Secondo quanto disposto dal *DRAG – Indirizzi per il PUG*, il PUE rappresenta lo strumento di attuazione delle previsioni programmatiche per le parti nelle quali il PUG/P individua la necessità di una pianificazione di dettaglio, piuttosto che la disciplina ad attuazione diretta; ciò implica che i *PUE* possono essere redatti solo per le previsioni ricompresse nel PUG/P e non al di fuori di esso.

2.3.4 AVENTI TITOLO A PRESENTARE I PUE

1. L'iter di formazione e approvazione dei *PUE* è regolato dall'art. 16 della l.r. 20/2001.

2. I *PUE* possono essere redatti e proposti:

   a) dall'*AC*;

   b) dai proprietari che rappresentino, in base alla superficie catastale, almeno il 51% degli immobili compresi entro il perimetro dell'area interessata. Il loro concorso è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione all'*AC* della proposta di piano esecutivo e del relativo schema di convenzione;

   c) dalle società di trasformazione urbana.

2.3.5 *ITER* DI FORMAZIONE

1. L'iter di formazione dei *PUE* è definito dalla seguente tempistica, a partire dalla data di adozione dalla Giunta Comunale:

   - entro trenta giorni dalla data di adozione, il PUE e i relativi elaborati sono depositati, per quindici giorni consecutivi, presso la segreteria dell'*AC*, in libera visione al pubblico. Del deposito è dato avviso sull'albo comunale e su almeno due quotidiani a diffusione nella provincia.

   - qualora il PUE riguardi aree sulle quali insistono vincoli specifici, contestualmente al deposito di cui al comma precedente il Sindaco, o un Assessore da lui delegato, indice una Conferenza di servizi alla quale partecipano rappresentanti delle Amministrazioni competenti per l'emanazione dei necessari atti di consenso, comunque denominati.

   - entro il termine di quindici giorni dalla data di scadenza del periodo di deposito di cui al primo comma, chiunque abbia interesse può presentare proprie osservazioni, anche ai sensi dell'articolo 9 della Legge 241/1990.

   - entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di acquisizione degli atti di consenso di cui al secondo comma, la Giunta Comunale approva in via definitiva il PUE, pronunciandosi altresì sulle osservazioni presentate nei termini.

   - la deliberazione di approvazione è pubblicata, anche per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

   - il PUE acquista efficacia dal giorno successivo a quello di pubblicazione di cui al comma 8.

   - I PUE , a seguito di richiesta scritta da parte della maggioranza dei consiglieri comunali, anche in forma cumulativa, sono adottati e approvati dal Consiglio Comunale anziché dalla Giunta.

   - la variante al PUE segue lo stesso procedimento di formazione di cui ai commi precedenti. Qualora le variazioni non incidono sul dimensionamento globale dei PUE e non comportino modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità e alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, la variante al PUE è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, previa acquisizione di eventuali atti di consenso ove necessari.

   - i PUE che intendono seguire criteri di sviluppo sostenibile devono rispettare le indicazioni del "Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG) Criteri di formazione e la localizzazione dei Piani Urbanistici Esecutivi" approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 2753 del 14.12.2010.

2.3.6 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono costituite da quell'insieme di servizi, aree ed opere necessarie per rendere edificabile un'area e pertanto riguardano:

   - strade e spazi di sosta e parcheggio;
   - rete fognante ed impianto di trattamento liquami;
   - rete di distribuzione delle acque;
   - rete di distribuzione dell'energia elettrica;
   - rete di distribuzione del gas;
   - rete telefonica;
   - rete di pubblica illuminazione;
   - impianti di smaltimento di rifiuti solidi urbani ed industriali.

2. Le opere di urbanizzazione secondarie sono:

   - asili nido e scuole materne;
   - scuole d'obbligo;
   - chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
   - attrezzature sanitarie e socio-culturali;
   - attrezzature commerciali e mercati;
   - spazi pubblici a parco e per lo sport di quartiere;
   - verde attrezzato.

2.3.7 PROCEDURA PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Il *PUE* contiene il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria redatto conformemente alle disposizioni di cui al d.P.R.5 ottobre 2010, n. 207 "Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163";

2. Gli oneri derivanti dalla attuazione del *PUE* sono ad esclusivo carico dei proponenti.

3. Tutte le opere, a prescindere dal loro importo sono ricondotte nella disciplina del d.lgs. 12 aprile 2006, n. 163, e differenziate, in base all'importo, esclusivamente sotto il profilo della procedura applicabile; la procedura di gara per l'affidamento in appalto sarà effettuata dalla stazione appaltante che può essere l'*AC* o l'operatore privato (impresa, consorzio, privati).

4. Nell'ambito della funzione di vigilanza è riservato all'*AC* il potere di approvare gli atti di collaudo dal momento che le opere realizzate devono essere cedute all'Amministrazione e confluire nel patrimonio pubblico.

5. Tale assetto va disciplinato obbligatoriamente dalla convenzione urbanistica, disciplinante anche le forme di garanzia.

6. Lo "scomputo" tra il valore delle opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti e l'ammontare degli oneri di urbanizzazione, calcolati in base alla capacità edificatoria complessiva riconosciuta dal *PUE* è conseguibile attraverso i singoli titoli abilitativi e deve tener conto del QTE.

2.3.7.1 Modalità per lo scomputo degli oneri di urbanizzazione

1. Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di costruzione per le opere di urbanizzazione l'*AC*, nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente, deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

2. Lo scomputo è effettuato in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie (primaria o secondaria).

3. Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

2.3.8 VALIDITÀ

1. I *PUE* sono soggetti a decadenza decennale per tutti, fatta salva la possibilità di prorogarli per ulteriori due anni. I *PUE* si attuano in un tempo non superiore a dieci anni, decorsi i quali rimane efficace, per la parte di *PUE* non attuata, l'obbligo di osservarne le previsioni mentre, ai fini espropriativi, decadono gli effetti della pubblica utilità delle opere previste. Peraltro, poiché le previsioni programmatiche per la cui attuazione è previsto il ricorso a *PUE* hanno anch'esse una durata, stabilita dal PUG/P e comunque non superiore a 10 anni, i *PUE* per i quali sia richiesta la convenzione devono essere convenzionati nei tempi di validità del PUG/P.

2. I*PUE* presentati, adottati e approvati, ma non convenzionati al momento della scadenza del termine temporale del PUG/P, decadono e alle aree interessate si applica la disciplina di cui all'articolo 9, comma 2, del *TU*.

2.3.9 ELABORATI GRAFICI

1. Tutti gli elaborati grafici del *PUE* devono essere consegnati, agli Enti preposti all'approvazione e al rilascio di pareri, anche su supporto digitale, in formato non editabile; in particolare quelli planimetrici devono essere consegnati anche in formato *shape*, georiferiti in WGS84/UTM.

2.3.9.1 Elaborati di analisi

- Inquadramento territoriale dell'area oggetto di intervento su Carta Tecnica Regionale (CTR), con individuazione del perimetro del PUE, delle risorse ambientali, paesaggistiche, rurali, insediative, infrastrutturali che connotano l'intorno, con indicazione della loro accessibilità, (1:5000 e 10.000 se significativa);
- Planimetria generale dello stato di fatto con individuazione del perimetro del PUE su base aerofotogrammetria (1:1000/1:2000);
- Estratto di mappa catastale con indicazione del perimetro del PUE;
- Stralci degli elaborati del PUG/S e del PUG/P attinenti all'area del PUE e al suo intorno significativo, comprensivi della individuazione delle invarianti strutturali, del contesto di appartenenza e dei contesti limitrofi, con apposita distinzione grafica tra le opere ed i servizi esistenti, in corso di realizzazione e programmati (1:5000);
- Stralci degli strumenti di pianificazione di area vasta sovraordinati allo strumento comunale (PAI, PUTT/P, PTCP, ecc…..) (1:5000 o scala adeguata al tipo di contenuto);
- Planimetria con indicazione dei vincoli esistenti (ambientali, paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i., servitù, fasce di rispetto, SIC/ZPS ecc.)nelle aree interessate dal PUE e del loro intorno significativo (scala 1:1000/1:2000);
- Rilievo degli aspetti ambientali delle aree interessate dal PUE e del loro intorno significativo: caratteri geo-morfologici, naturalità e verde, risorse ambientali e relative criticità, anche con riferimento ai fattori ambientali e climatici del sito (1:1000/1:2000);
- Rilievo degli aspetti insediativi delle aree interessate dal PUE e del loro intorno significativo: analisi morfologica e tipologica dell'insediamento esistente, analisi morfologica e funzionale dello spazio pubblico, delle attrezzature di interesse collettivo, analisi del patrimonio culturale, anche con riferimento ai contesti e morfologie urbane;
- Rilievo degli aspetti infrastrutturali delle aree interessate dal PUE e del loro intorno significativo: analisi della viabilità, delle reti tecnologiche e degli impianti, ovvero delle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti (1:1000/1:2000);
- Rilievo planialtimetrico delle aree interessate dal PUE e dal loro intorno significativo con curve di livello ad equidistanza non superiore a 1 m, riferite ai capisaldi della CTR (1:500);
- Sezioni caratteristiche dell'area estese ad un intorno significativo complete di quote altimetriche;
- Rilievo architettonico quotato degli immobili esistenti, con quote usate per il computo delle superfici e dei volumi (1:100);
- Tabella con computo di superfici e volumi;
- Documentazione fotografica della zona e degli immobili con indicazione dei punti di ripresa;

2.3.9.2 Elaborati interpretativi o di sintesi

1. Sono da considerare elaborati interpretativi o di sintesi, tutti quegli elaborati che consentono di rappresentare e argomentare i risultati delle analisi e di interpretare le valenze e le criticità dell'area di intervento e del suo intorno, ai fini delle pratiche partecipative e della definizione del progetto. Tali elaborati, pur potendo essere realizzati con modi e tecniche libere e non formalizzati; debbono consentire di indicare alcuni "quadri di sintesi", ovvero:

   - Qualità ambientali del contesto, fattori di rischio e opportunità (1:1000/1:2000);
   - Qualità del sistema insediativi, delle reti e della mobilità, dei fattori di rischio e delle opportunità (1:1000/1:2000);
   - Sintesi interpretative e individuazione di eventuali "invarianti" alla scala del PUE, ovvero di elementi e sistemi che, sebbene non siano censiti tra le invarianti strutturali del PUG, ne acquisiscano localmente il significato e l'importanza (1:1000/1:2000) viste anche nella loro potenzialità di essere assunte come matrici del nuovo insediamento.

2.3.9.3 Elaborati di metaprogetto

1. Sono da considerare elaborati del metaprogetto tutti gli studi preliminari, come scenari alternativi, ipotesi morfologiche di assetto, masteplan, o altri elaborati finalizzati o prodotti all'interno dei processi di partecipazione, che abbiano:

   - gli elementi rilevanti rivenienti dalle previsioni strutturali e programmatiche del PUG;
   - la definizione delle funzioni da allocare;
   - le prestazioni ambientali ad esse correlate;
   - le interrelazioni di tipo logistico tra le funzioni considerate;
   - le relazioni con le funzioni esistenti;
   - i vincoli determinati dalla normativa specifica delle funzioni individuate;
   - i vincoli economici;
   - lo studio della qualità della luce, del clima acustico, della ventilazione disponibile, del confort termico, della qualità dell'aria;
   - una prima definizione dell'impianto morfologico, anche attraverso rappresentazioni in tre dimensioni, finalizzato a rendere intelligibile l'assetto del progetto.

2. Questi elaborati vanno allegati al PUE, in modo da testimoniare il processo di formazione del piano e il coinvolgimento della popolazione.

2.3.9.4 Elaborati di progetto

   - Inquadramento territoriale della planimetria del PUE su Carta Tecnica Regionale (CTR), comprensiva di un congruo intorno territoriale, da cui si rilevino le relazioni con le risorse ambientali, con i segni del territorio, le invarianti strutturali, i contesti e le preesistenze (1:5000);

- Planimetria del PUE delle destinazioni d'uso con individuazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, delle zone destinate a servizi/standard e delle aree edificabili (1:1000/1:2000), da cui si rilevino:
    - il sistema delle funzioni al piano terra e ai piani superiori degli edifici, delle relative pertinenze e degli spazi aperti;
    - il sistema delle attrezzature e degli spazi pubblici e di uso pubblico visti nelle loro relazioni con le preesistenze e con l'intorno
    - il sistema del verde esistente e di progetto, visti nelle loro relazioni con le preesistenze e con l'intorno, anche ai fini della connessione con al rete ecologica locale e/o con il sistema del verde esistente e previsto dal PUG;
    - il sistema di accessibilità carrabile e ciclabile e pedonale alle attrezzature, agli spazi pubblici e di uso pubblico, al verde e alle funzioni delle aree edificabili;
    - le morfologie insediative utilizzate, viste in rapporto ai contesti e alle morfologie preesistenti;
- Planimetria del sistema della mobilità, carrabile, ciclopedonale (1:1000/1:2000);
- Progetto delle opere di urbanizzazione primaria con l'indicazione dei punti di allaccio alle reti di progetto a quelle esistenti. Gli schemi grafici di progetto, cono costituiti da:
    - Corografia generale contenente l'indicazione dell'andamento planimetrico delle opere e dei lavori da realizzare con riferimento all'orografia dell'area, con l'ubicazione dei servizi esistenti, in scala non inferiore a 1:1000;
    - Stralcio dello strumento di pianificazione urbanistica sul quale è indicato il tracciato delle opere e dei lavori da realizzare in scala non inferiore a 1:1000;
    - Stralcio della corografia catastale sul quale è indicato il tracciato delle opere e dei lavori da realizzare, con l'individuazione delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale e di eventuali parti soggette a servitù o qualsiasi altra limitazione della proprietà e delle relative superfici, in scala non inferiore a 1:1000;
    - Planimetria delle opere in scala non inferiore a 1:200, sulle quali sono riportati il tracciato delle opere ed il loro dimensionamento;
    - Profili longitudinali delle opere da realizzare, in scala non inferiore a 1:1000, sezioni tipo stradali in scala non inferiore ad 1:100;
    - Indicazioni di massima, in scala adeguata, di tutti i manufatti che l'intervento richiede ed il loro dimensionamento.
- Progetto delle opere di urbanizzazione secondarie con indicazioni circa la sistemazione prevista per gli spazi aperti e aree verdi, i materiali e gli elementi di arredo urbano;
- Progetto della sistemazione del verde, delle superfici permeabili, dei caratteri spaziali, delle piantumazioni di progetto, corredata di abachi delle essenze da utilizzare (1:500);
- Progetto delle morfologie e delle tipologie, ovvero dei tessuti da realizzare e/o delle modalità del completamento e della integrazione dei tessuti esistenti, con studi, profili, sezioni e abachi delle tipologie edilizie da utilizzare (1:500/1:200);
- Progetto planovolumterico (1:500), con rappresentazione di seguenti elementi:

- altezza minima e massima degli edifici;
- ingombro planivolumetrico degli edifici, definito in termini di localizzazione sull'area edificabile, allineamenti da rispettare verso spazi pubblici aperto;
- distanza minima e massima tra edifici e tipologie edilizie;
- destinazioni d'uso ammissibili in termini quali/quantitativi

- Planimetria rappresentativa degli interventi sugli edifici esistenti, soggetti a demolizione o ricostruzione o restauro o ristrutturazione (1:500 o altra scala adeguata al tipo di intervento);
- Tavola di confronto tra profili prospettici allo stato attuale e di progetto estesi all'ambito circostante, con indicazione dell'altezza degli edifici storico-artistici circostanti (1:500 o altra scala adeguata al tipo di intervento);
- Planimetria rappresentativa dei comparti urbanistici con individuazione della superficie pubblica ed edificabile, della suddivisine in unità di intervento minimo delle aree edificabili, in tempi di attuazione, con tabella di sintesi dei dati dimensionali (superficie, Sul, aventi titolo e relative percentuali come definite nella tabella dell'assetto proprietario);
- Documentazione rappresentativa dell'inserimento dell'intervento nel contesto: rendering, rappresentazione in tre dimensioni, plastico, fotomontaggi o quant'altro ritenuto necessario ai fini della comprensione del progetto presentato e dell'inserimento dello stesso nel contesto di riferimento;
- Planimetrie del PUE ridotte alla scala delle tavole del PUG;
- Rappresentazione del PUE su mappe catastali.

2.3.9.5 Elaborati di testo e documentari

1. Gli elaborati indicati sono relativi agli aspetti urbanistici del PUE. Per quanto riguarda la Valutazione Ambientale Strategica, qualora assoggettabile, o il Parere Paesaggistico, qualora assoggettabile si rimanda agli elaborati previsti dalle norme in vigore e alle eventuali indicazioni emanate dall'Autorità competente.

- Relazione illustrativa corredata da documentazione fotografica, che chiarisca gli obiettivi, i contenuti, i criteri e le modalità attuative degli interventi previsti, la coerenza con il PUG/S e il PUG/Pe che comprenda specifici riferimenti a:
  - l'evoluzione storica e lo stato di fatto dell'area, che evidenzi le sue precedenti destinazioni, le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, gli aspetti insediativi e il livello di infrastrutturazione;
  - le previsioni e prescrizioni del PUG/S e del PUG/P, dei vincoli e delle pianificazioni sovraordinate;
  - la valutazione del fabbisogno di servizi, il bilancio degli standard urbanistici esistenti e quello di progetto;
  - le misure per perseguire la qualità ambientale e insediativi;
  - l'applicazione del metodo della perequazione;
  - le modalità di coinvolgimento della popolazione;

- le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione e dei tempi con cronoprogramma degli stralci esecutivi e lo schema di ripartizione dei costi di attuazione tra i soggetti coinvolti.

- Studio di compatibilità idrologica ed idraulica e Studio di compatibilità geologica e geotecnica nei casi previsti dalle NTA del PAI

- Schede di controllo urbanistico per il confronto e controllo dei parametri urbanistici esistenti e di progetto divisi per edificio:
  - Conteggio e verifica della superficie territoriale;
  - Conteggio e verifica della superficie fondiaria;
  - Conteggio e verifica della superficie coperta;
  - Conteggio e verifica della superficie di compensazione;
  - Conteggio e verifica della superficie permeabile;
  - Conteggio e verifica superficie utile lorda;
  - Verifica del numero dei piani;
  - Verifica delle distanze;
  - Verifica della legge 24 marzo 1989, n. 122;
  - Conteggio e verifica superfici a standards divisi per destinazioni d'uso.

- Documentazione relativa all'assetto proprietario del Piano
  - Elenchi catastali della proprietà ricadenti nel PUE;
  - Tabella con l'indicazione dei nominativi con le relative percentuali di proprietà rispetto alla Superficie totale del Piano e al valore catastale delle aree comprese (imponibile catastale), nonché tabelle di equo riparto;
  - Eventuale indicazione degli aventi titolo dissenzienti e/o degli Enti coinvolti;
  - Atti di proprietà con visure catastali e ipotecarie e/o l'eventuale delega notarile di rappresentanza;

- Norme urbanistico-edilizie per la realizzazione del *PUE*, che contengono:
  - Caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento;
  - Parametri urbanistici per ogni lotto di superficie edificabile;
  - Specificazioni in ordine ai materiali, e agli elementi di arredo urbano, alle misure progettuali per il controllo della radiazione solare;
  - Specificazioni in ordine all'uso di essenze arboree autoctone con individuazione delle specifiche essenze.

- Relazione finanziaria con l'indicazione sommaria degli oneri da ripartire tra l'*AC* e i privati.

- Computo metrico – estimativo con chiara suddivisione tra le eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria redatto secondo i prezzi del Listino Regionale dei prezzi delle opere pubbliche della Regione Puglia;
- Bozza di Convenzione.

PARTE 2.4 AUTOTUTELA DELL'AMMINISTRAZIONE

2.4.1 ESERCIZIO DEL POTERE DI AUTOTUTELA

1. Fatta salva l'ipotesi di errate o false rappresentazioni degli elementi di fatto, quando dalla formulazione del provvedimento siano sorte posizioni soggettive consolidate in capo ai destinatari del provvedimento medesimo, il potere di autotutela viene esercitato attraverso la ponderazione degli interessi interferiti da svolgersi, ove possibile, in contraddittorio con il privato e tenendo conto in particolare dei principi di ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa e dell'affidamento del cittadino.

2.4.2 OBBLIGO DI RISPOSTA

1. L'eventuale presentazione di atti d'impulso non comporta di per sé l'obbligo per lo *SUE* di provvedere, salvo che non sia espressamente previsto dalla legge l'obbligo di risposta all'istanza stessa.

2.4.3 RETTIFICA O ANNULLAMENTO DEI PROVVEDIMENTI

1. Qualora siano riscontrati errori materiali contenuti in provvedimenti emanati, si procede alla correzione degli stessi tramite rettifica.

2. Qualora siano riscontrati vizi nei provvedimenti o emergano contrasti con la normativa urbanistico-edilizia, l'Amministrazione, o gli altri soggetti interessati al processo edilizio, dopo aver esaminato l'effettiva rilevanza dei vizi sulla definizione dei procedimenti e quindi sui provvedimenti emanati, procedono, ove possibile, alla rimozione dei vizi stessi con la partecipazione dei soggetti interessati.

3. Se la rimozione dei vizi non può essere o non è conseguita, l'Amministrazione provvede ad annullare integralmente o parzialmente, secondo la rilevanza dei vizi, i provvedimenti emanati.

2.4.4 ERRORI E CARENZE.

1. In presenza di inesattezza di rappresentazione, di errori o carenze contenuti in denunce o istanze finalizzate al conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, l'*AC* provvede, ove possibile, alla rimozione dei vizi.

2.4.5 ALTERAZIONI DEGLI ELEMENTI DI FATTO

1. In presenza di alterazione della rappresentazione degli elementi di fatto, contenuta in denunce o istanze finalizzate al conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, decisiva ai fini dell'abilitazione o

del rilascio del titolo edilizio, l'*AC* provvede ad esercitare il potere di autotutela al fine del ripristino della legalità violata. L'annullamento interviene secondo i principi generali di autotutela ed è sempre ispirato al principio di necessità.

2.4.6 AUTOCERTIFICAZIONI FALSE ED ERRONEE

1. In presenza accertata di, non altrimenti sanabili, false ed erronee dichiarazioni contenute in autocertificazioni (dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà e dichiarazioni sostitutive di certificazioni), rese ai sensi del d.P.R. 447/00, il potere di autotutela è esercitato nei modi e nei termini disciplinati dalla specifica normativa.

2.4.7 SANZIONI

1. Le inesattezze, gli errori, le carenze, le alterazioni della rappresentazione degli elementi di fatto costituiscono sempre violazione al presente regolamento e determinano l'applicazione delle procedure all'uopo previste dalle leggi vigenti.

PARTE 2.5 ESECUZIONE DEI LAVORI

2.5.1 ADEMPIMENTI PREVENTIVI ALL'INIZIO DEI LAVORI

1. Prima dell'inizio dei lavori:

   a) deve essere acquisito, e trasmesso all'*AC*, ogni parere o *nulla osta* comunque denominato prescritto delle norme vigenti in relazione allo stato giuridico dell'area o dell'immobile;

   b) deve essere nominato il direttore dei lavori;

   c) deve essere nominato il soggetto assuntore dei lavoro;

   d) devono essere adempiuti gli obblighi di legge in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro.

2. I nominativi dei soggetti di cui al comma 1, lett. b) e c), devono essere comunicati all'*AC* unitamente alla data di inizio dei lavori.

3. Nel caso di *DIA* i nominativi di cui al comma 1, lett. b) e c), sono comunicati all'atto della presentazione della *DIA* medesima presso l'*AC*.

4. Le eventuali sostituzioni del direttore lavori o dell'assuntore dei lavori devono essere comunicate dall'intestatario del titolo edilizio all'*AC* con contestuale accettazione del direttore dei lavori subentrante o dell'assuntore dei lavori subentrante.

2.5.2 DEPOSITO DEI PROGETTI DEGLI IMPIANTI E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

1. Ai sensi del d.m.22 gennaio 2008, n. 37, e del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, è fatto obbligo di deposito dei progetti di impianti tecnologici, siano essi legati o meno a interventi edilizi.

2. Al termine dei lavori di installazione o modifica di un impianto l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme; tale dichiarazione deve essere depositata presso lo *SUE*.

2.5.3 ESECUZIONE DELLE OPERE E RELATIVI TERMINI

1. L'esecuzione delle opere deve avvenire nel rispetto del progetto e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente dalla legge, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso.

2. I termini per l'inizio e la fine dei lavori sono disciplinati dagli articoli 2.1.7, 2.1.8 e 2.1.11.

2.5.4 PUNTI FISSI E PERIMETRO DELLE COSTRUZIONI.

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione prospicienti spazi pubblici o terreni di proprietà pubblica, l'intestatario del titolo abilitativo è tenuto a richiedere all'*AC* la ricognizione della linea di confine tra spazi pubblici e area di pertinenza della costruzione, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori.

2. Nell'esecuzione dell'opera l'intestatario del titolo abilitativo deve attenersi ai punti fissi e alle quote che gli saranno indicati entro 60 giorni dalla presentazione della richiesta suddetta.

3. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste dagli strumenti di pianificazione esecutiva, l'intestatario del titolo abilitativo è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.

4. Le operazioni di cui al presente comma sono eseguite dall'intestatario del titolo abilitativo e/o dall'assuntore lavori sulla base delle indicazioni tecniche fornite dall'*AC*.

2.5.5 DISCIPLINA DI CANTIERE

1. Deve essere esposto all'esterno del cantiere, in posizione ben visibile, un cartello con i necessari contenuti.

2. Una copia del titolo abilitativo deve essere conservata sul luogo dei lavori.

3. Qualora l'esecuzione delle opere edili, comprese quelle non soggette a titolo abilitativo, necessiti, per l'allestimento del cantiere, dell'occupazione temporanea di area pubblica comunale, l'intestatario deve preventivamente richiedere all'*AC* la relativa formale concessione del suolo e, se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici, deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

4. Le opere provvisionali di cantiere (impalcature, recinzioni) devono mimetizzarsi e inserirsi nel contesto urbano in modo da produrre il minor impatto visivo e non costituire esse stesse fattore di degrado. È possibile inserire nel paramento esterno del ponteggio scritte, disegni e immagini pubblicitarie, fatto salvo quanto previsto dal presente e altri regolamenti comunali correlati per la collocazione delle insegne di esercizio, dei cartelli pubblicitari, delle tende solari, degli altri mezzi pubblicitari.

PARTE 2.6 CONCLUSIONE DEI LAVORI

2.6.1 CERTIFICATO DI AGIBILITA'

1. Nessuna nuova costruzione può essere occupata parzialmente o totalmente senza la preventiva acquisizione certificata dell'agibilità ai sensi della normativa vigente.

2. Il certificato di agibilità è altresì obbligatorio per la rioccupazione di unità immobiliari o edifici che siano stati oggetto di interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia totale. Per gli altri interventi la dichiarazione di conformità del tecnico abilitato tiene luogo del certificato di agibilità.

3. Con riferimento agli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia o agli interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, il soggetto titolare del *PdC* o il soggetto che ha presentato la *DIA*, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità.

4. La presentazione della domanda del certificato di agibilità fra il sessantesimo e il centoventesimo giorno dalla trasmissione del certificato di collaudo delle opere realizzate comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro, determinata per interpolazione lineare in funzione del ritardo; oltre il centoventesimo giorno si applica la sanzione pari a 464 euro.

5. La sanzione è determinata per ogni unità immobiliare, indipendentemente dalla unitarietà della domanda.

TITOLO 3 DEFINIZIONI

PARTE 3.1 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

3.1.1 SAGOMA EDILIZIA E URBANISTICA

1. Si definisce *sagoma edilizia* di un edificio la figura solida di inviluppo descritta dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno dell'edificio (fronti e coperture) con il piano o i piani di campagna.

2. Si definisce *sagoma urbanistica* di un edificio la figura solida delimitata dalle dimensioni, lineari e aerali, aventi rilievo ai fini urbanistici.

3. La *sagoma edilizia* di un edificio comprende i volumi aggettanti, i *bowwindow*, i porticati, le terrazze in falda (a tasca o asola) e i volumi tecnici con altezza superiore a 2,40 metri.

4. Non concorrono alla definizione della *sagoma edilizia* i balconi e gli sporti di copertura aggettanti per non più di 2,00 metri, le scale aperte e scoperte e gli elementi tecnologici.

3.1.2 SUPERFICIE UTILE LORDA

1. Si definisce *superficie utile lorda* la misura della somma delle superfici lorde, comprese entro il filo esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, escluse le superfici di cui all'articolo 3, comma 3.06, delle previsioni strutturali del *PUG*.

3.1.3 ALTEZZA DEGLI EDIFICI

1. Si definisce *altezza delle fronti* dell'edificio l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla *linea di terra* alla *linea di copertura*.

2. La *linea di terra* è determinata dall'intersezione del fronte dell'edificio con il piano del terreno esistente, come documentato dallo stato di fatto.

3. La *linea di copertura*, per gli edifici con copertura piana, è determinata dall'intersezione della parete perimetrale esterna del fronte dell'edificio con il piano di intradosso dell'ultimo solaio. Per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°, la *linea di copertura* è determinata dall'intersezione della parete perimetrale esterna del fronte dell'edificio con il piano d'intradosso della struttura di copertura (quando in latero-cemento) o dell'assito (quando in legno). Nel caso di falde inclinate, curvilinee o di sopraelevazioni che definiscano un piano di copertura con angolo superiore a 45°, l'altezza è misurata al colmo del tetto o, comunque, nel punto più alto dell'edificio.

4. Nella determinazione delle altezze sono comunque esclusi: i parapetti pieni al piano di copertura con altezza minore di 1,20 m; i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari. Tutte le quote devono essere riferite a un caposaldo (punto fisso) di livellazione da materializzare nel lotto o nell'intorno.

5. Ai sensi e nei limiti delle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali in materia di prestazioni energetiche degli edifici, ai fini della determinazione dell'altezza massima sono fatte salve le eccedenze derivanti dalla realizzazione degli eventuali maggiori spessori delle coperture.

3.1.4 EDIFICI CIRCOSTANTI

1. Ai fini della determinazione del *numero medio dei piani degli edifici circostanti* di cui alle *NTA* del *PUG*, si definiscono *edifici circostanti* gli edifici situati entro una distanza non superiore a 150 metri dai confini del lotto di intervento.

3.1.5 ORGANISMO EDILIZIO

1. Si definisce *organismo edilizio* un edificio morfologicamente e funzionalmente riconoscibile.

2. L'*organismo edilizio* è composto da una o più unità immobiliari e a esso possono essere associate pertinenze, aperte o chiuse, relative a un'unità immobiliare oppure comuni a più unità immobiliari.

3. Le superfici escluse dal computo della *SuI* sono singolarmente correlate all'*edificio*.

3.1.6 EDIFICIO

1. Si definisce *edificio* o *fabbricato* l'unità immobiliare o l'insieme di unità immobiliari collegate fisicamente e funzionalmente tra loro attraverso parti comuni, dotato di autonomia statica e funzionale.

3.1.7 UNITÀ IMMOBILIARE

1. Si definisce *unità immobiliare*, ai fini urbanistici ed edilizi, la più elementare aggregazione di vani edilizi avente caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale.

2. L'unità immobiliare è destinata a soddisfare esigenze sia residenziali sia diverse dalla residenza; ciascuna unità immobiliare deve essere dimensionata in modo da soddisfare le disposizioni legislative che regolano le attività che si intendono insediare.

3. L'unità immobiliare non è necessariamente coincidente con le partizioni catastali in quanto assume specifica rilevanza la continuità fisica e l'autonoma utilizzabilità della stessa.

3.1.8 ABITAZIONE

1. Si definisce *abitazione* l'insieme di vani collegati funzionalmente e fisicamente tra di loro e destinati a soddisfare le esigenze della residenza; ciascuna abitazione deve essere dimensionata in modo da soddisfare le prescrizioni minime vigenti in materia di igiene e sanità.

3.1.9 VANO

1. Si definisce *vano* la porzione di unità immobiliare destinata ad uno specifico utilizzo e dotato di specifica autonomia funzionale.

2. Per ciascun *vano* deve essere integralmente assicurato il rispetto del presente regolamento, indipendentemente dal fatto che lo stesso sia delimitato o meno da pareti; l'identificazione dei vani

deve comunque rispondere a criteri di coerenza tipologica con la funzione prevista e di compatibilità tra funzioni contigue.

3. Tra le varie porzioni di uno stesso vano non devono determinarsi passaggi di larghezza ciascuno inferiore a metri 1,40 e di superficie complessiva minore di metri quadrati 4,00.

4. Non rientrano nella classificazione di vano i volumi tecnici e gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a cavedi e simili.

5. In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente regolamento, i vani si distinguono in forza dello specifico pregio secondo il seguente ordine decrescente: primari, di supporto, di servizio e accessori.

3.1.10 SUPERFICIE UTILE

1. Si definisce *superficie utile* la superficie di pavimento dei vani abitabili, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi.

3.1.11 SUPERFICIE ACCESSORIA

2. Si definisce *superficie accessoria* la superficie dei vani definiti di servizio ed accessori in coerenza con il decreto ministeriale 10 maggio 1977, n. 801.

3.1.12 SUPERFICIE AEROILLUMINANTE

1. Si definisce superficie aeroilluminante di un locale la superficie finestrata apribile prospettante direttamente su spazi liberi, nel rispetto di quanto stabilito dal presente regolamento in materia di distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, misurati convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestre, con esclusione delle sole parti non vetrate.

3.1.13 SOPPALCO

1. Si definisce soppalco il vano ricavato mediante la realizzazione di un solaio all'interno di un vano principale, con almeno un lato aperto sul vano medesimo.

2. La formazione di soppalchi è ammessa soltanto nel rispetto delle altezze minime previste dalla vigente normativa in materia igienico-sanitaria, per residenza h minima di mt. 2,70, per servizi h minima di mt. 2,40, sia per il vano sovrastante che per quello sottostante rispetto alle relative destinazioni d'uso.

3. I soppalchi devono rispettare tutti i parametri fissati dal presente regolamento per i corrispondenti tipi di locali delimitati da pareti: la verifica dei requisiti di aerazione ed illuminazione è operata considerando complessivamente le superfici finestrate apribili e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.

4. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di valori inferiori a quelli prescritti nei commi precedenti, a condizione che non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico-sanitario: non è pertanto consentito ridurre i parametri aeroilluminanti preesistenti, né trasformare la destinazione d'uso dei singoli vani in una destinazione d'uso di maggiore pregio se non è possibile assicurare il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.

5. Per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro o comunque definiti di valore storico, culturale e/o architettonico ai sensi del *Codice* le norme del presente regolamento possono essere derogate qualora il rispetto delle stesse risulti incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto; in questo caso la conformità igienico-sanitaria non può essere autocertificata ed è pertanto necessario, per l'esercizio della deroga, il parere favorevole della azienda sanitaria locale competente nel territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria. Deve essere richiesto il preventivo parere, vincolante, del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica (SISP).

3.1.14 VANI FUORI TERRA, INTERRATI E SEMINTERRATI

1. I vani degli edifici si distinguono in vani fuori terra, vani interrati e vani seminterrati, in funzione della loro posizione rispetto al terreno circostante.

2. Si definiscono fuori terra i vani il cui piano di calpestio risulta in ogni sua parte posto a quota superiore rispetto alla quota del terreno circostante il vano a sistemazione avvenuta.

3. Si definiscono seminterrati i piani la cui superficie laterale si presenta contro terra per una percentuale inferiore ai due terzi della superficie laterale totale.

4. Si definiscono interrati i piani la cui superficie laterale si presenta contro terra per una percentuale superiore ai due terzi della superficie laterale totale.

PARTE 3.2 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

3.2.1 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Si definiscono di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. Si riconducono alla nozione di manutenzione ordinaria le seguenti opere interne:

   a) il rinnovo e la sostituzione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi e serramenti;

b) la trasformazione e l'ampliamento di impianti che non siano connessi ad interventi edilizi subordinati a *PdC* o a *DIA*, ferme restando le disposizioni di cui al d.m. 22 gennaio 2008, n. 37, e successive modificazioni;

c) la realizzazione di pareti attrezzate e in cartongesso di altezza massima pari a 2,40 metri e di controsoffitti, comunque nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari prescritti dalla normativa vigente;

d) di rimozione di barriere architettoniche su edifici non soggetti a tutela e non aventi valore storico architettonico, con opere, interne o sugli spazi di interfaccia fra la parte interna e la parte esterna dell'edificio, che non coinvolgano elementi strutturali e non comportino modifiche di sagoma;

e) il rifacimento di manti di copertura, anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti, e la realizzazione di impermeabilizzazioni in genere, senza modifica dei materiali;

f) il rifacimento totale e parziale di intonaci e tinteggiature esterne in assenza di variazioni di colore;

g) l'installazione di serramenti ed infissi esterni senza modifica del paramento murario e senza creazione di nuovi volumi;

h) il rifacimento di vetrine di negozi purché senza modifica del paramento murario e di forma;

i) il rifacimento di canne fumarie di aspirazione e camini senza alterazione della posizione, della forma e della dimensione di quelle esistenti e le relative opere connesse ferme restando le disposizioni di cui al d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152, e successive modificazioni, al d.m. 22 gennaio 2008, n. 37, e le ulteriori disposizioni legislative e regolamentari in materia, comprese le norme UNI, UNI-CIG, UNI-EN-CIG o UNI-EN-ISO-CIG applicabili;

l) il rifacimento e/o la realizzazione di pluviali, di grondaie, di frontalini di balconi;

m) l'installazione di inferriate alle forature esistenti;

n) la realizzazione di griglie a parete per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti;

o) l'installazione di antenne riceventi di altezza inferiore a 20 metri e di parabole di diametro inferiore a 1 metro;

p) l'installazione di condizionatori a parete e appositi supporti;

q) l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici in aderenza o integrati nelle coperture esistenti, senza modifiche di sagoma, ferme restando le disposizioni di cui alla l.r. 21 ottobre 2008, n. 31;

r) l'installazione di tende e tendoni a parete con supporti metallici di ancoraggio ed elementi di protezione del meccanismo;

s) l'installazione di tende retrattili su pergolato, comprensive degli elementi di protezione del meccanismo e della tenda raccolta;

t) l'installazione di protezioni anticaduta sulle coperture a fini manutentivi.

3. Oltre alle opere di cui al comma precedente, direttamente eseguite sugli edifici esistenti, si riconducono alla nozione di manutenzione ordinaria anche i seguenti interventi negli spazi esterni aperti:

a) il rifacimento di recinzioni, cancellate, pavimentazioni e sistemazioni esterne senza modifiche di sedime e materiali;

b) la realizzazione di recinzioni in rete metallica con paletti infissi al suolo, anche con fondazioni isolate completamente interrate;

c) la realizzazione di sondaggi per verifiche statiche, architettoniche, geologiche, archeologiche;

d) la realizzazione di griglie di ventilazione, orizzontali e verticali, e di botole di accesso ai locali interrati;

e) la realizzazione di caditoie, pozzetti, reti fognarie e allacciamenti alle fognature e altri impianti a rete;

f) l'installazione di coperture pressostatiche, purché prive di qualsiasi struttura portante, di impianti sportivi esistenti;

g) l'installazione di tende e tendoni al suolo con supporti metallici, non chiusi lateralmente e con ancoraggio a terra non permanente;

h) l'installazione di *barbecue* al suolo di altezza inferiore a 2,40 meri al netto della canna fumaria;

i) i movimenti di terra, se finalizzati alla realizzazione di impianti a rete.

4. Le opere negli spazi esterni aperti di cui alle lettere da a) a i), allorché interferiscano, direttamente o indirettamente, con il patrimonio pubblico o con impianti di interesse pubblico, necessitano, ancorché rientranti nell'attività edilizia libera, dei nulla osta dei competenti organi.

5. Limitatamente agli stabilimenti industriali ed artigianali si considerano di manutenzione ordinaria gli interventi riguardanti apparecchiature, servizi e impianti indicati nella circolare del ministero dei LL.PP. 16 novembre 1977, n. 1918, purché tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto e purché le opere non configurino un'altra tipologia d'intervento prevista dagli articoli successivi.

3.2.2 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Si definiscono di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

2. Si riconducono alla nozione di manutenzione straordinaria le seguenti opere interne:

a) di realizzazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza aumento di superficie complessiva ;

b) di demolizione e/o sostituzione dei solai, senza traslazione verticale degli stessi, senza aumento di superficie complessiva all'interno dell'unità immobiliare e senza variazione dei materiali;

c) di adeguamento dello spessore dei solai, delle coperture e delle murature perimetrali, senza modifica della sagoma dell'edificio;

d) di consolidamento e rifacimento parziale delle murature, anche previa demolizione, comprese le murature portanti perimetrali dell'edificio fino a un massimo del 50% del loro sviluppo areale;

e) relative alle partizioni di qualsiasi tipo, materiale, spessore purché interne alla singola unità immobiliare.

f) di sottomurazioni e interventi nel sottosuolo, comprese le iniezioni di resine o malte di consolidamento;

g) di rimozione di barriere architettoniche qualora su edifici soggetti a tutela o di interesse storico architettonico, o con opere, interne o sugli spazi di interfaccia fra la parte interna e quella esterna dell'edificio, che coinvolgano elementi strutturali, senza modifiche di sagoma.

h) di ispessimento di muri esterni e coperture ai sensi e nei limiti delle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali in materia di riqualificazione energetica degli edifici;

i) di costruzione di scale esterne di sicurezza aperte e scoperte e di scale aperte di accesso al primo piano fuori terra;

l) di rinnovo dei prospetti, compresi gli spostamenti di porte e finestre, e la realizzazione di lucernai;

m) di realizzazione di canne fumarie esterne e di condotte di esalazione e aerazione esterne comprensive dei relativi terminali, ferme restando le disposizioni di cui al d.m. 22 gennaio 2008, n. 37, e successive modificazioni, di cui al d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152, e successive modificazioni, nonché ferme restando le ulteriori disposizioni legislative e regolamentari in materia, comprese le norme UNI, UNI-CIG, UNI-EN-CIG o UNI-EN-ISO-CIG applicabili;

n) di installazione di impianti tecnologici e realizzazione di volumi tecnici di altezza fino a 2,40 metri ;

o) di installazione di pannelli fonoassorbenti e di realizzazione di sistemi di mitigazione estetica (schermatura);

p) di installazione di pensiline con aggetto fino a 1,20 metri, pergolati e gazebi privi di chiusure laterali e coperture fisse;

q) installazione di vetrine e loro sostituzione con modifica di forma e materiali;

r) ripristino parziale di murature esterne.

3. Oltre alle opere di cui sopra, direttamente eseguite sugli edifici esistenti, si riconducono alla nozione di manutenzione straordinaria anche i seguenti interventi negli spazi esterni aperti:

a) rifacimento di muri di cinta e costruzione muri di contenimento del dislivello naturale;

b) costruzione di volumi tecnici al suolo con altezza fino a 2,40 m;

c) la realizzazione di recinzioni in rete metallica con paletti infissi su fondazione lineare completamente interrata, di muri di cinta in pietra a secco per un'altezza non superiore a 1,20 metri, cancellate, pavimentazioni e sistemazioni esterne e loro rifacimento con modifica dei materiali e delle tipologie;

d) realizzazione di accessi carrai e loro modifica.

4. Le opere negli spazi esterni aperti di cui alle lettere da a) a d), allorché interferiscano, direttamente o indirettamente, con il patrimonio pubblico o con impianti di interesse pubblico, necessitano, ancorché rientranti nell'attività edilizia libera, dei nulla osta dei competenti organi.

3.2.3 INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera c), del *TU* sono interventi di restauro e risanamento conservativo «gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio».

2. Per gli interventi di restauro operati su beni culturali, come individuati dall'articolo 10 del *Codice*, prevale la definizione di cui all'articolo 29, comma 4, del medesimo *Codice* secondo la quale per «restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali».

3 Afferiscono alla nozione di restauro e risanamento conservativo le seguenti opere:

a) il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio senza modifica della loro posizione, con opere diverse da quelle di manutenzione straordinaria;

b) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;

c) l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

3.2.4 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Si definiscono di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

2. Si riconducono alla nozione di ristrutturazione edilizia gli interventi consistenti nella demolizione totale e successiva ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e alle disposizioni in materia di distanze dalle strade, dai confini e da altri fabbricati.

3. Si riconducono altresì alla nozione di ristrutturazione edilizia gli interventi di cui al comma 1 che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee "A", comportino mutamenti della destinazione d'uso.

4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al comma 1, ascrivibili alla categoria delle cosiddette ristrutturazione leggere, comprendono:

   a) la modifica, per aumento o per diminuzione, della dimensione delle unità immobiliari, mediante accorpamento di unità immobiliari diverse con identico uso o mediante accorpamento, sia verticale che orizzontale, all'unità immobiliare di vani contigui appartenenti ad altra unità immobiliare con identico uso;

   b) il consolidamento e il rifacimento parziale delle murature, comprese le strutture portanti perimetrali dell'edificio, oltre ad un massimo del 50% e fino al 75% del loro sviluppo areale;

   c) l'apertura di porte tra unità immobiliari diverse, anche con usi differenti, che mantengano sotto l'aspetto urbanistico la propria autonomia funzionale;

   d) l'apertura, la chiusura non ex novo di porte e finestre, la realizzazione di lucernai, allorché tali opere consistano nel semplice rinnovo dei prospetti o dell'involucro edilizio e non siano sintomatiche di opere interne che comportino incremento del numero delle unità immobiliari o trasformazione di superfici accessorie in superfici utili.

5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al comma 2, sono annoverabili, anch'essi, nella categoria delle ristrutturazioni leggere purché non siano in contrasto con le seguenti condizioni:

   a) il riferimento all'obbligo del mantenimento della stessa sagoma si intende rispettato con riferimento alla nozione di *sagoma edilizia* come definita nel presente regolamento;

   b) il riferimento all'obbligo del mantenimento della stessa volumetria si intende rispettato con riferimento ai volumi associati o associabili a superfici utili e accessorie.

6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al comma 3, ascrivibili alla categoria delle cosiddette ristrutturazioni pesanti, devono rispettare le seguenti condizioni:

   a) nel caso di interventi di demolizione di volumi, come definiti alla lettera b) del comma precedente, secondari e loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, purché in aderenza al corpo di fabbrica principale, i volumi possono considerarsi secondari, sia in base a valutazioni di carattere tipologico formale, sia per diversa epoca di costruzione rispetto al corpo di fabbrica principale, fermo restando che la ricollocazione dei volumi secondari non deve, di norma, superare il 50% del totale della superficie complessiva del fabbricato preesistente;

   b) nel caso di interventi che contemplino modifiche del volume, come definito alla lettera b) del comma precedente, allorché tali modifiche consistano nell'aumento del volume lo stesso deve essere limitato al 2% del volume esistente e comunque non superiore a 10 metri cubi;

c) nel caso di interventi che contemplino modifiche delle superfici, da considerarsi corrispondenti alla Sul, allorché tali modifiche consistano nell'aumento delle superfici lo stesso deve essere limitato al 2% della Sul esistente.

7. Sono altresì ascrivibili alla categoria della ristrutturazione edilizia di cui al comma 2, RE1, i seguenti interventi:

a) realizzazione di nuova superficie utile, ottenuta anche con il diverso posizionamento dei solai o l'inserimento di nuovi solai o soppalchi quando non superino il 40% della superficie utile lorda del vano soppalcato;

b) riposizionamento o nuovo inserimento di elementi distributivi verticali condominiali o comuni;

c) aumento delle superfici accessorie entro la sagoma planivolumetrica e area di sedime;

d) aumento del numero di unità immobiliari con opere edilizie;

e) conversione, con o senza opere, di superficie accessoria in superficie utile;

f) ricostruzione di edifici esistenti in stato fatiscente allorché, però, degli stessi sussista almeno il 50% delle strutture perimetrali esterne e un elemento della copertura che permetta di individuare l'altezza dell'edificio.

3.2.5 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

1. Sono ascrivibili alla tipologia degli interventi di nuova costruzione le seguenti opere di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio:

a) nuova edificazione di edifici su aree libere o rese libere a seguito di demolizione di fabbricati esistenti, sempreché non costituiscano demolizione e ricostruzione.

b) ampliamenti di edifici esistenti;

c) nuova edificazione di pertinenze di edifici esistenti anche se completamente interrate o fuori dal sedime degli edifici o che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio cui accedono;

d) costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;

e) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

f) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

g) installazione di impianti tecnologici allorché contemplino la formazione di volumi tecnici di altezza superiore a 2,40 metri;

h) costruzione di sporti, balconi e pensiline con aggetto maggiore di 2,00 m o quando comunque determinino un significativo incremento di superficie complessiva;

i) installazione di pergolati e gazebi con chiusure laterali e coperture fisse;

l) installazione di tettoie, fatto salvo quanto previsto alla lettera d);

m) installazione di chioschi e installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di qualsiasi altro tipo, quali roulottes, campers, case mobili, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini in modo permanente;

n) installazione e modifica in ampliamento di torri, tralicci e sostegni per impianti di ricetrasmissione televisiva, radiofonica, telefonica, e di antenne riceventi di altezza superiore a 20 metri o parabole di diametro superiore a 1 metro;

o) rimozione di barriere architettoniche qualora comportino modifiche di sagoma;

p) costruzione di muri di cinta con materiali leganti e di muri di contenimento o sostegno che alterino il declivio naturale dei terreni;

2. Nel caso di sopraelevazione di preesistente edificio non è possibile derogare alle norme in materia di distanze fissate dallo strumento urbanistico vigente o da disposizioni statali o regionali, ancorché la previsione progettuale derivi dall'allineamento con il sottostante corpo di fabbrica, fatto salvo il caso in cui la soprelevazione avvenga sul confine.

3.2.6 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

1. L'intervento di demolizione senza ricostruzione consiste nello smantellamento e rimozione fisica, parziale o totale, di un qualsiasi manufatto soggetto a titolo edilizio.

2. La demolizione di un qualsiasi manufatto deve essere obbligatoriamente oggetto di progetto in materia di sicurezza e di gestione dei rifiuti.

3. Rientrano in tale tipologia anche gli interventi edilizi, D, finalizzati alla valorizzazione della qualità morfologica originaria degli edifici e degli spazi aperti, con l'eliminazione delle aggiunte successive prive di valore e incongruenti dal punto di vista tipologico.

3.2.7 SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA

1. Sono denominati significativi movimenti di terra i movimenti morfologici del suolo soggetti a titolo edilizio, ancorché estranei all'attività edificatoria in senso proprio, quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti.

2. Gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti di parti di territorio superiori ad un ettaro ed a movimenti complessivi eccedenti i 2000 metri cubi sono soggetti a titolo edilizio, anche se attuati per l'esercizio dell'attività agricola.

3. Sono altresì soggetti a titolo edilizio i movimenti di terra per gli interventi di miglioramento agrario che comportino una sostituzione dello strato superficiale del suolo superiore ai 0,5 metri e che alterano i livelli di quota.

4. I movimenti di terra non significativi ai fini del presente regolamento sono in ogni caso soggetti al preventivo atto di assenso, comunque denominato, laddove tale atto è previsto dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti.

PARTE 3.3 DEFINIZIONI DI ALTEZZA E DISTANZE

3.3.1 DISTANZA TRA EDIFICI

1. Le distanze tra edifici sono fissate dall'articolo 9 del d.i. 1444/68, fatte salve le eventuali maggiori distanze prescritte dalle norme in materia di costruzioni in zona sismica, sempre che due fabbricati non possano essere costruiti in aderenza l'uno all'altro.

2. La distanza tra edifici si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete finestrata fino ad intersecare la parete dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio; tali elementi sporgenti non potranno comunque essere posti ad una distanza dai confini e dai fabbricati inferiore ai minimi previsti dall'articolo 873 del *Codice civile*.

3. I porticati, ancorché rilevino ai fini della sagoma dell'edificio, possono essere posti a distanza dagli edifici inferiore ai minimi previsti a condizione che abbiano il lato prospiciente l'edificio libero da murature.

4. Fatte salve le eccezioni e precisazioni di cui al comma successivo, si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili.

5. Non costituiscono invece pareti finestrate:

   i) le pareti prive di aperture;

   ii) le pareti che presentino solo porte o finestre a servizio di vani scala, per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta;

   iii) i tratti di parete privi di finestrature posti ad una distanza, misurata in orizzontale, superiore a 3,00 metri dallo stipite della finestra più prossima, anche se non complanari alla finestra stessa;

   iv) i tratti di parete privi di sottostanti finestre, a partire da 3,00 metri dal davanzale delle finestre medesime;

   v) le pareti che presentino porte o finestre di locali abitabili, quando dette aperture siano irrilevanti ai fini di garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali, e che pertanto potrebbero essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con le norme igienico sanitarie o con altre norme vigenti in materia; fermo restando che dette aperture, a prescindere dalle loro caratteristiche, debbono essere espressamente qualificate nei grafici di progetto come luci, ai sensi dell'articolo 901 del *Codice civile*.

6. La distanza minima si ritiene rispettata quando, costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima, non si verifichi alcuna intersezione con le pareti, finestrate o non finestrate, dell'edificio frontistante.

7. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono pertanto irrilevanti minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti, e distanze tra pareti dello stesso edificio, fermo restando quanto previsto dalla disciplina specifica degli spazi interni.

8. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, c. 1, lett. c), del *TU* debbono rispettare le distanze previste per la nuova edificazione; per gli interventi di ristrutturazione edilizia tale obbligo è limitato alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario, sempre che tali modifiche non siano finalizzate al recupero funzionale dei servizi igienici.

9. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di cui al punto precedente, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; resta ferma la possibilità di riduzione di dette distanze fino al minimo ammesso per le nuove costruzioni quando le preesistenti sono superiori.

3.3.2 DISTANZA DI UN EDIFICIO DAL CONFINE DI PROPRIETÀ

1. Si definisce distanza di un edificio dal confine di proprietà la lunghezza del segmento minimo congiungente la sagoma dell'edificio con il confine delle proprietà contigue.

2. La definizione di cui al comma 1 si applica solo nei casi in cui le norme tecniche dello strumento urbanistico vigente prevedano il rispetto di tale parametro.

3. Sono fatte salve le disposizioni del *Codice civile* per quanto attiene la nozione civilistica di costruzione.

3.3.3 DISTANZA DI UN EDIFICIO DALLA STRADA

1. Si definisce distanza di un edificio dalla strada la lunghezza del segmento minimo congiungente la sagoma dell'edificio con la linea che definisce il confine tra la proprietà e il ciglio stradale.

2. Ogni qualvolta lo strumento urbanistico generale preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima dalla strada deve essere verificata con riferimento sia allo stato dei luoghi, sia a quello derivante dall'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale.

3. Si applicano le disposizioni di cui al d.i. 1 aprile 1968, n. 1404, fuori dal perimetro del centro abitato, nonché le disposizioni di cui al d.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.

4. All'interno del perimetro del centro abitato, per le nuove edificazioni devono rispettarsi le seguenti distanze:

   - Contesti ad alta densità: a filo di marciapiede;
   - Contesti a media densità: 5,00 metri dal ciglio della strada;
   - Contesti a bassa densità: 7,00 metri dal ciglio della strada.

3.3.4 DISTANZA DI UN EDIFICIO DALLA FERROVIA

1. Si definisce distanza di un edificio dalla ferrovia la lunghezza del segmento minimo congiungente la sagoma planivolumetrica dell'edificio con il primo ferro dei binari.

2. Si applicano le disposizioni di cui al d.P.R. 11 luglio 1980, n. 753.

3.3.5 INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

1. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma sono ammesse le distanze preesistenti.

2. Per interventi su edifici esistenti con variazione dell' area di sedime in ampliamento o sopraelevazione – che comportino o non comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà e/o di area a destinazione pubblica, deve essere rispettata la distanza di 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di 5,00 m.

3. Nei casi di sopraelevazione di edifici a distanza non regolamentare dai confini di proprietà e/o di area pubblica o a destinazione pubblica, fermi restando i requisiti minimi di distanza tra edifici, sono comunque ammessi gli interventi nei quali il ribaltamento del fronte in sopraelevazione sia compreso all'interno della superficie coperta del piano su cui la sopraelevazione stessa poggia.

3.3.6 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

1. Quando si realizzino nuovi edifici, anche previa demolizione, o ampliamenti e sopraelevazioni devono essere soddisfatti i seguenti requisiti di distanza: 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di 5,00 metri.

2. Tali requisiti si applicano con riferimento a pareti sia finestrate sia non finestrate, e per qualsiasi sviluppo del fronte dell'edificio.

3. È consentita la costruzione in aderenza a edificio preesistente costruito sul confine.

4. È ammessa altresì, con esclusione delle aree a destinazione pubblica, la costruzione a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché sia intercorso un accordo sottoscritto tra i proprietari confinanti.

5. Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrate degli edifici.

6. I requisiti di distanza di cui al presente articolo non si applicano per gli interventi oggetto di piani urbanistici esecutivi.

3.3.7 DEROGHE AI REQUISITI MINIMI DI DISTANZA E DIRITTI DEI TERZI

3.3.7.1 Deroghe

1. Sono fatti salvi dall'osservanza delle distanze fra pareti finestrate i manufatti esistenti e di progetto che non interferiscono con l'affaccio delle finestre del primo ordine della parete prospiciente.

2. La disciplina sulle distanze di competenza del presente regolamento non si applica, in considerazione delle caratteristiche strutturali e funzionali:

   i) alle nuove costruzioni, se all'interno del perimetro del centro abitato, quando l'applicazione della norma sulle distanze alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, per ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche; in questo caso l'ampliamento o la nuova edificazione deve contenersi all'interno della linea parallela alla strada individuata dall'edificio o dagli edifici preesistenti. L'*AC* può consentire o imporre gli allineamenti sia verticali che orizzontali;

   ii) alle strutture di arredo urbano;

   iii) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili realizzati su zone pubbliche (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati e opere similari);

   iv) alle scale di sicurezza, a condizione che siano aperte e scoperte;

   v) ai volumi tecnici posti sulla copertura degli edifici a condizione che non concorrano alla definizione della sagoma e a condizione che il ribaltamento del fronte di tali volumi ricada all'interno della superficie coperta del piano su cui poggiano;

   vi) ai pergolati e gazebi;

   vii) ai muri di cinta di altezza fino a 3,00 m, fermo restando l'obbligo di rispetto dei requisiti di distanza da strade e ferrovie;

   viii) alle recinzioni di altezza non superiore a 1,00 m costituite da reti metalliche, filo spinato e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti dal suolo.

   ix) ai manufatti per l'alloggiamento dei contatori con altezza massima 1,80 m, ovvero alle cabine Enel;

x) ai fabbricati esistenti per i quali si renda necessaria, e non diversamente realizzabile, la costruzione sul perimetro esterno di ascensori, montacarichi, canne fumarie e di aspirazione, limitatamente ai volumi tecnici strettamente indispensabili a contenerli.

3. Per le distanze dettate da normative statali o di altri enti eventuali deroghe debbono essere richieste agli enti interessati.

4. Ferma restando la distanza minima fra edifici prevista dal *Codice civile*, ai sensi e nei limiti delle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali in materia di prestazioni energetiche degli edifici è consentita la deroga ai requisiti di distanza e distacco prescritti dal presente regolamento.

3.3.7.2 Diritti dei terzi

1 Il rilascio del *PdC* o la presentazione della *DIA* o l'approvazione del progetto non incide sui rapporti tra l'avente titolo e i terzi portatori di interessi, i quali nel caso di violazione delle norme civilistiche sulle distanze conservano inalterato il diritto di adire le vie legali.

PARTE 3.4 DISCIPLINA DEGLI SPAZI INTERNI

3.4.1 DEFINIZIONE DI *SPAZIO INTERNO*

1. Si definiscono *spazi interni* le aree scoperte circondate da pareti di edifici, finestrate o non finestrate, per una lunghezza superiore ai 3/4 del loro perimetro.

2. Agli *spazi interni* non si applicano le norme in materia di distanze tra edifici, fermo restando che nella progettazione degli edifici di nuova costruzione gli stessi dovranno essere conformi alla seguente classificazione: *ampio cortile*, *patio*, *cortile*, *chiostrina* e *cavedio*.

3. La classificazione di cui al comma 2 non si applica per interventi edilizi su edifici esistenti.

4. Ai fini della individuazione degli *spazi interni* di edifici esistenti si applica la sola definizione di cui al comma 1.

3.4.1.1 Ampio cortile

1. Si definisce *ampio cortile* uno *spazio interno* nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di metri 25,00.

3.4.1.2 Patio

1. Si definisce *patio* lo *spazio interno* di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a metri 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a metri 4.,00.

3.4.1.3 Cortile

1. Si definisce *cortile* uno *spazio interno* nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è non inferiore a metri 8,00 e la superficie del pavimento non inferiore a 1/5 della somma delle superfici delle pareti che lo circondano.

3.4.1.4 Chiostrina

1. Si definisce *chiostrina* uno *spazio interno* di superficie minima non inferiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a metri 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a metri 3,00.

3.4.1.5 Cavedio

1. Si definisce *cavedio* uno *spazio interno* di superficie minima inferiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, indipendentemente dall'altezza delle stesse, e con una normale minima davanti ad ogni finestra inferiore a metri 3,00.

3.4.2 PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE CORRELATE AGLI *SPAZI INTERNI*

1. Negli *spazi interni* definiti *ampio cortile* e *patio* possono affacciare ambienti di qualunque destinazione.

2. Nell' *ampio cortile* possono esservi opere di pertinenza degli edifici, ivi compresi gli impianti tecnologici.

5. Negli *spazi interni* definiti *chiostrine* possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e bagni.

6. Negli *spazi interni* definiti *chiostrine* non vi possono essere sporgenze o rientranze, ad eccezione di tende e pensiline.

7. Negli *spazi interni* definiti *cavedii* non vi possono essere sporgenze o rientranze di qualsivoglia genere.

3.4.3 INTERVENTI AMMESSI NEGLI *SPAZI INTERNI* DI EDIFICI ESISTENTI

1. Negli *spazi interni* è consentito il parcheggio dei veicoli e l'installazione di opere di copertura dei parcheggi nel solo caso in cui il progetto sia corredato del parere della azienda sanitaria competente nel territorio e, se del caso, del parere in materia di conformità rispetto alle norme di prevenzione incendi.

2. Negli *spazi interni* non sono consentiti muri di recinzione, se non completamente traforati o translucidi, e per la altezza del solo piano terreno.

3. Sono altresì ammessi interventi:

   a) parziali di sistemazione a giardino;

   b) relativi ad opere per lo smaltimento delle acque meteoriche;

   c) consistenti nella installazione di vasi, fontane e fioriere.

2. Negli *spazi interni* definiti *chiostrine* e *cavedii* sono ammesse opere di adeguamento degli edifici esistenti allorché le stesse:

   a) siano finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche mediante interventi di montaggio di scale e ascensori con strutture in acciaio e vetro;

   b) non rechino pregiudizio alle condizioni di aerazione diretta e illuminazione dei vani che vi si affacciano.

PARTE 3.5 INTERVENTI PARTICOLARI

3.5.1 PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

1. Ai sensi dell'articolo 14 del *TU*, il *PdC* in deroga al piano urbanistico generale è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

2. Il *PdC* è rilasciato previa deliberazione del consiglio comunale in ordine all'approvazione del progetto.

3. Il progetto di cui al comma 2 può essere proposto sia da soggetti o enti pubblici che da soggetti privati.

4. Non sono derogabili le disposizioni di cui al *Codice*, le norme igienico-sanitarie, le norme in materia di sicurezza e le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

5. La deroga può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra edifici di cui alle norme di attuazione del piano urbanistico generale e dei piani esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del d.i. 2 aprile 1968, n. 1444.

6. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3.5.2 AUTORIZZAZIONE PER L'INSTALLAZIONE DI STRUTTURE AMOVIBILI PER LA BALNEAZIONE O CONNESSE E STRUMENTALI ALLA BALNEAZIONE

1. Sono strutture amovibili per la balneazione o connesse e strumentali alla balneazione, le strutture destinate *ab origine* allo svolgimento delle attività balneari e/o di servizi annessi, quali, a mero scopo esemplificativo, di ristorazione, di intrattenimento, sportive e, in generale, a vocazione turistica.

2. Si considerano di facile rimovibilità le strutture la cui installazione non alteri in modo irreversibile i valori protetti dalle vigenti norme in materia di tutela dell'ambiente e del paesaggio e che possa essere agevolmente rimossa all'atto della cessazione del titolo autorizzatorio.

3. Le strutture amovibili per la balneazione o connesse e strumentali alla balneazione sono autorizzate con provvedimento unico del *SUAP* previa acquisizione di apposita autorizzazione paesaggistica ed edilizia alla installazione e delle autorizzazione/pareri degli enti competenti, previa autorizzazione annuale della ASL.

4. La durata delle autorizzazioni per la installazione di strutture amovibili per la balneazione o connesse e strumentali alla balneazione, in analogia con quanto disposto dalla legge regionale 17/2006, non può superare gli anni sei, fermo restando il rinnovo annuale previsto al precedente punto 3.

3.5.3 AUTORIZZAZIONE PER L'INSTALLAZIONE E LA DIFFUSIONE DI MESSAGGISTICA PUBBLICITARIA

1. L'installazione e la diffusione di messaggistica pubblicitaria lungo le strade o in vista di esse è soggetta, ai sensi dell'art. 23, comma 4 e 5 del Codice della Strada, ad autorizzazione da parte dell'Area Organizzativa II – Servizi Finanziari e Patrimonio, secondo le procedure dettate dal Piano Generale degli Impianti Pubblicitari approvato con D.C.C. n. 30 del 28.04.2009.Pertanto l'installazione di mezzi pubblicitari di qualsiasi genere (insegne, segnaletica stradale, targhe, ecc.) nell'ambito del territorio comunale sia su suolo pubblico che privato, non è soggetta a rilascio di permesso di costruire, a denuncia di inizio attività o a comunicazione di attività libera; l'Area Organizzativa IV esprimerà parere di carattere edilizio-urbanistico in merito al progetto, solo ove richiesto direttamente dall'Area Organizzativa II, quale ufficio preposto al rilascio dell'autorizzazione.

TITOLO 4 PRESCRIZIONI TECNICHE

PARTE 4.1 TUTELA AMBIENTALE

4.1.1 GESTIONE DEL MATERALE DA SCAVO

1. E' sottratto al campo di applicazione delle disposizioni in materia di rifiuti il suolo non contaminato e altro materiale allo stato naturale escavato nel corso dell'attività di costruzione, ove sia certo che il materiale sarà utilizzato a fini di costruzione allo stato naturale nello stesso sito in cui è stato scavato.

2. L'utilizzazione del suolo non contaminato e altro materiale allo stato naturale escavato nel corso dell'attività di costruzione in sito diverso da quello in cui è stato escavato è subordinato alla disciplina dei sottoprodotti di cui all'articolo 183, c. 1, lett. p), e all'articolo 186, c. 1, del *TUA*.

3. Al fine di utilizzare nello stesso sito il suolo non contaminato e altro materiale allo stato naturale escavato nel corso dell'attività di costruzione, lo stato di non contaminazione ("non contaminato") e naturalità ("stato naturale") è accertato e attestato in sede di progettazione da professionista specialista mediante relazione ambientale contenente perlomeno l'analisi geologica del sito, l'analisi storica dei fattori antropici di contaminazione del sito e l'analisi qualitativa dei pertinenti detrattori ambientali.

4. Qualora l'analisi storica dei fattori antropici di contaminazione del sito e l'analisi qualitativa dei pertinenti detrattori ambientali forniscano elementi che stabiliscano, ancorché in modo euristico, la plausibile contaminazione del sito, sarà necessario procedere, al fine di accertare la veridicità, o meno, delle ipotesi, ai *test di cessione* su un opportuno numero di campioni.

4.1.2 GESTIONE DEI MATERIALI DA DEMOLIZIONE O COSTRUZIONE

1. I materiali derivanti da attività di demolizione o costruzione sono rifiuti speciali ai sensi dell'articolo 183, c. 4, lett. b), del *TUA*.

2. I materiali provenienti da attività di demolizione possono essere riutilizzati nello stesso od in diverso ciclo produttivo previo preventivo *test di cessione* degli stessi, in conformità al d.m. 5 febbraio 1998, intitolato "*Individuazione dei rifiuti non pericolosi sottoposti alle procedure semplificate di recupero ai sensi degli articoli 31 e 33 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22*", in modo da non recare pregiudizio all'ambiente.

4.1.3 BILANCIO DI PRODUZIONE DI MATERIALE DA SCAVO E/O DA DEMOLIZIONE E/O DI RIFIUTI

1. I progetti riferiti alla costruzione, al rifacimento, alla ristrutturazione ed alla manutenzione straordinaria di opere, sia di interesse pubblico che privato, per la cui realizzazione è previsto il rilascio di *PdC* o la presentazione *DIA* di inizio attività, devono allegare alla domanda un elaborato

che indichi il bilancio di produzione (espresso in m3) di materiale da scavo e/o da demolizione e/o di rifiuti, indicando specificatamente:

a) le quantità di materiale da scavo e materiali che risultano da demolizione e costruzione che verranno destinati al riutilizzo all'interno del cantiere;

b) le quantità di materiale da scavo in eccedenza da avviare ad altri utilizzi;

c) le quantità di rifiuti non riutilizzati in cantiere da avviare al recupero presso centri di riciclaggio o, in ultima analisi, in discarica, indicandone la destinazione (ubicazione e tipologie di impianto).

2. I progetti dovranno altresì riportare l'indicazione degli eventuali depositi già attrezzati a servizio del cantiere, con la specificazione delle modalità di gestione dei flussi di materiali e rifiuti in entrata ed in uscita, nonché l'elenco delle attrezzature utilizzate per tali operazioni.

PARTE 4.2 RECUPERO DEI SOTTOTETTI, DEI PORTICATI, DEI LOCALI INTERRATI E SEMINTERRATI

4.2.1 OGGETTO

1. Ai sensi della l.r. 15 novembre 2007, n. 33, negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza e/o ad attività commerciale e terziaria, per i quali negli strumenti urbanistici comunali vigenti non sia espressamente vietato l'intervento di ristrutturazione, sono consentiti, nei limiti di cui alla medesima legge, i seguenti interventi:

a) il recupero delle volumetrie del piano sottotetto esistente ai fini connessi con l'uso residenziale;

b) il recupero dei porticati a piano terra o piano rialzato, da destinare prioritariamente a uso terziario e/o commerciale, limitatamente agli edifici di residenziale pubblica;

c) il recupero dei locali seminterrati da destinare a uso residenziale e dei locali seminterrati e interrati da destinare a uso terziario e/o commerciale.

4.2.2 DEFINIZIONI

1. Ai fini della qualificazione degli interventi di cui all'articolo 4.2.1 si applicano le seguenti definizioni.

- SOTTOTETTO: ..... *Vero e proprio volume preesistente, sebbene non computato all'atto del rilascio del titolo abitativo come volume residenziale. La ristrutturazione edilizia di un sottotetto non può dare luogo ad un'ulteriore sopraelevazione di piano o all'aumento di volumi.*

- PORTICATI: ..... *Superfici aperte, a piano terra o piano rialzato, delimitate da colonne portanti, la cui estensione complessiva è non inferiore ai due terzi della superficie coperta.*

- SEMINTERRATI: .... *I piani la cui superficie laterale si presenta controterra per una percentuale inferiore ai due terzi della superficie laterale totale.*

- INTERRATI: ..... *I piani la cui superficie laterale si presenta controterra per una percentuale superiore ai due terzi della superficie laterale totale.*

2. Le definizioni di cui al comma 1 si applicano solo ed esclusivamente agli interventi di cui all' articolo 4.2.1; per ogni altro intervento restano ferme le definizioni di cui al TITOLO 3.

4.2.3 CONDIZIONI PER IL RECUPERO

1. Il recupero volumetrico attraverso gli interventi di cui all'4.2.1 è consentito alle seguenti condizioni:

   a) gli edifici interessati siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della l.r. 15 novembre 2007, n. 33 , avvenuta il 19 novembre 2007;

   b) gli strumenti urbanistici non prevedano alcuna preclusione per interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dall'articolo 3, lett. d), del *TU*;

   c) gli edifici interessati devono ricadere in una area in cui la nuova destinazione richiesta (abitativa e/o commerciale e/o terziaria) sia ammissibile e prevista dalle stesse norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente, attraverso l'individuazione di destinazioni d'uso e di trasformazioni edilizie e/o urbanistiche consentite;

   d) gli edifici interessati devono essere serviti da urbanizzazioni primarie;

   c) la realizzazione degli interventi deve essere effettuata in modo da raggiungere almeno la *classe energetica* "B" come definita dal d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni;

   d) l'intervento deve essere conforme alle norme in materia di sicurezza stati degli edifici e delle prescrizioni in materia di igiene e sanità;

   e) l'intervento non usufruisca degli incentivi economici previsti nella PARTE 4.7 del presente regolamento;

   f) restano impregiudicati i diritti ed i rapporti basati sulla disciplina civilistica del condominio;

   g) i vani destinati ad uso residenziale abbiano necessariamente un'altezza non inferiore a 2,70 metri;

   h) si corrisponda il contributo di costruzione per le superfici oggetto dell'intervento ad integrazione di quanto già versato per il rilascio dell'originario titolo edilizio.

2. In relazione alla disposizione di cui al comma 1, lett. a), l'attributo "*legittimamente realizzati*" si intende riferito agli edifici condonati a condizione che alla data del 19 novembre 2007 sia stato rilasciato il *PdC* in sanatoria.

3. In relazione alla disposizione di cui al comma 1, lett. d), per urbanizzazioni primarie devono intendersi, nelle misure consentite, le opere essenziali per garantire la sicurezza e l'igiene, quali le strade, la pubblica illuminazione, la rete elettrica, la rete fognante e la rete idrica.

4.2.4 PRESCRIZIONI PER I PORTICATI

1. Le disposizioni di cui alla l l.r. 15 novembre 2007, n. 33, in materia di recupero dei porticati si applicano:

   - agli edifici *ERS* realizzati alla data del 19 novembre 2007;
   - anche agli edifici non *ERS* nel centro abitato con l'obbligo di riutilizzare il porticato per uso terziario e/o commerciale, oppure ad per *ERS*, per la quale stipulare apposita convenzione.

4.2.5 PRESCRIZIONI PER I SOTTOTETTI

1. Non è autorizzabile il recupero a scopo residenziale di sottotetti con funzione di "volume tecnico" nel caso in cui si profili la necessità di realizzare altrove volumi diversi e aggiuntivi, rispetto a quelli previsti dal progetto originario, destinati ad ospitare gli impianti tecnici originariamente collocati nel sottotetto o che si rendano necessari per soddisfare le nuove esigenze determinate dal recupero ad uso residenziale del sottotetto medesimo.

4.2.6 PRESCRIZIONI PER I SEMINTERRATI E INTERRATI

1. L'utilizzo di piani seminterrati ad uso residenziale e di piani seminterrati e interrati a uso terziario e/o commerciale è consentito a condizione che siano assicurate le seguenti prescrizioni:

   - altezza interna non inferiore a 2,70 metri per ambienti abitativi e non inferiori a 3,00 metri per ambienti lavorativi;
   - aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, ovvero realizzazione di un impianto di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
   - che venga raggiunta la *classe energetica* minima "B";
   - accessibilità garantita anche ai soggetti con ridotta capacità motoria;
   - che venga acquisito il parere in deroga dell'azienda sanitaria locale SPESAL competente nel territorio solo per ambienti lavorativi, non necessita per le residenze, per le quali deve essere acquisito il parere del Servizio Igiene e Sanità Pubblica (SISP).

4.2.7 CESSIONE DELLE AREE PER GLI STANDARDS URBANISTICI E REPERIMENTO DEGLI SPAZI A PARCHEGGIO

1. Per gli interventi in questione la cessione delle aree da destinare a standards avviene in conformità a quanto previsto dal D.M. n. 1444 del 02.04.1968.

2. Inoltre si devono reperire gli spazi a parcheggi "pertinenziali" in relazione alla Superficie resa abitativa con 'l'intervento di recupero.

3. Nel caso sia dimostrata la impossibilità di reperire le suddette aree i richiedenti possono richiedere la monetizzazione degli stessi.

PARTE 4.3 STRUTTURE PRECARIE

4.3.1 CLASSIFICAZIONE

1. Ai fini del presente regolamento le strutture precarie si distinguono in tre classi definite come segue:

   a) alla *classe 1* appartengono le strutture precarie la cui installazione non interferisce con la disciplina edilizia;

   b) alla *classe 2* appartengono le strutture precarie la cui installazione deve essere supportata da *DIA*;

   c) alla *classe 3* appartengono le strutture precarie la cui installazione deve essere supportata da *PdC*.

4.3.1.1 Strutture precarie di classe 1

4.3.1.1.1 Caratteristiche generali

1. Le strutture precarie di *classe 1* devono possedere, contestualmente, le seguenti caratteristiche:

   a) non devono comportare trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio;

   b) devono avere caratteristiche strutturali e dimensionali tali da consentirne la facile amovibilità.

4.3.1.1.2 Disciplina delle distanze

1. Le strutture precarie di *classe 1* non sono soggette alle disposizioni in materia di distanze stabilite nella PARTE 3.3 del presente regolamento, né sono soggette alle disposizioni di cui all'articolo 9 del d.i. 2 aprile 1968, n. 1444.

2. Le strutture precarie di *classe 1* restano comunque soggette alle disposizioni del *Codice civile* in materia di distanza dai confini di proprietà e dai fabbricati esistenti.

4.3.1.1.3 Requisiti di base

1. Le strutture precarie di *classe 1* non devono:

   a) causare alcuna limitazione ai diritti di terzi;

   b) causare diminuzione dei rapporti aeroilluminati per i vani non accessori degli edifici esistenti;

   c) chiudere, neanche parzialmente, luci o vedute preesistenti ai sensi degli articoli da 900 a 907 del *Codice civile*;

   d) essere in contrasto con le norme in materia di igiene e di sicurezza;

   e) essere in contrasto con le disposizioni di cui d.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, e successive modificazioni;

   f) alterare il decoro degli spazi pubblici, condominiali e privati.

4.3.1.2 Classificazione delle strutture precarie di classe 1

1. Le strutture precarie di *classe 1* sono classificate nelle seguenti categorie:

a) arredo da giardino;

b) *barbecue*;

c) *box* auto a pantografo o a 'chiocciola';

d) *gazebo* e pergolati;

e) mini costruzioni prefabbricate in legno;

f) pensiline.

4.3.1.2.1 Arredo da giardino

1. Appartengono a questa categoria tutti quei manufatti di piccole dimensioni che costituiscono arredo dei giardini privati, quali:

a) panchine;

b) giochi fissi;

c) statue e fontanelle;

d) vasche e vasi per fiori;

e) ombrelloni e pannelli grigliati;

f) pavimentazioni di limitate dimensioni definenti percorsi pedonali e realizzate in materiali semplicemente appoggiati al suolo con sottofondo in sabbia, come esemplificato in *Figura 3*.

Figure 3: Esempio di pavimentazione di cui alla lettera f)

4.3.1.2.2 Barbecue

1. Appartengono a questa categoria le strutture monolitiche direttamente appoggiate sul suolo di altezza inferiore a 2,40 meri, al netto della canna fumaria, e superficie alla base inferiore a 2,00 metri quadrati, destinate esclusivamente alla cottura di cibi.

2. I titolari di tali strutture restano tenuti a trasmettere al Comando di Polizia Locale – Nucleo Ecologico una comunicazione concernete il materiale utilizzato come combustibile, fermo restando l'obbligo di garantire una corretta dispersione dei fumi.

4.3.1.2.3 Box auto a pantografo o a 'chiocciola'

1. Appartengono a questa categoria le strutture, come esemplificate in *Figura 3* e in *Figura 4*, realizzate con telaio in acciaio o alluminio centinate con tela di colore chiaro impermeabile e con sistema di chiusura "a scomparsa", quindi retrattili, destinate ad accogliere automezzi in aree di pertinenza di edifici residenziali.

2. Le dimensioni di queste strutture non dovranno essere superiori a 13 metri quadrati per quanto riguarda la superficie coperta e a metri 2,70 per quanto riguarda l'altezza massima.

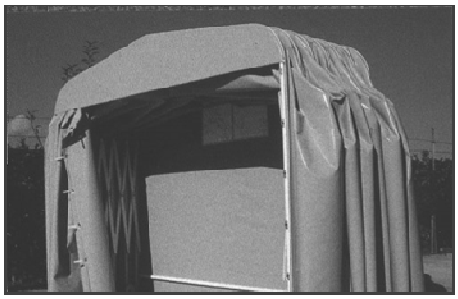


Figure 4 e 5: Esempi di box auto a 'chicciola' e a pantografo

4.3.1.2.4 Gazebo e pergolati

1. Appartengono a questa categoria i manufatti di arredo di spazi esterni, diversi da quelli di cui all'articolo 4.3.1.2.1. lett. e), costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili per ombreggiamento quali tende o teli, eventualmente avvolgibili, e simili. Gli elementi portanti e gli elementi di connessione orizzontale, nonché le eventuali grigliature verticali fra i montanti, dovranno essere realizzate con materiali leggeri quali il legno o l'alluminio e dovranno essere della sezione minima necessaria a portare esclusivamente il peso proprio. Tali strutture non possono essere dotate di delimitazioni verticali che non siano grigliate (si considera grigliato un manufatto di modesto spessore in cui gli elementi solidi che lo compongono non coprono comunque una superficie superiore a 1/20 della superficie lorda e non occupano più di 1/25 delle pareti laterali); potranno essere coperti solo con tessuto.

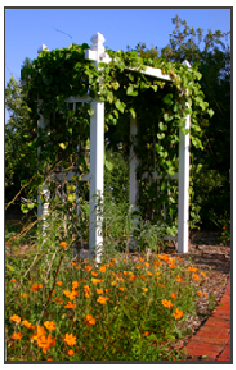


Figure 6 e 7: Esempi di pergolati

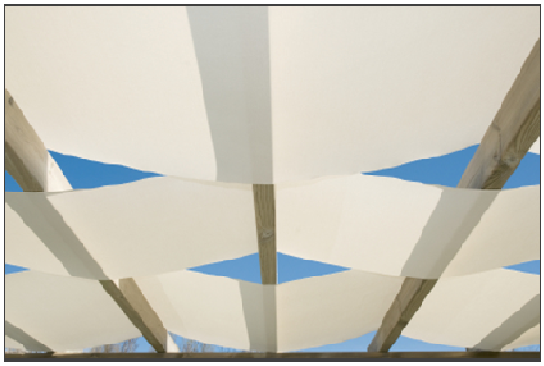


Figure 8 e 9: Esempio di copertura di pergolato con teli e di gazebo con copertura in telo

Figure 10 e 11: Esempio di gazebo e pergolato con copertura in telo

4.3.1.2.5 Pensiline

1. Il termine "*pensiline*", ai fini del presente regolamento, indica le strutture sporgenti a sbalzo dal prospetto degli edifici con funzione di protezione dalla pioggia o dall'eccessivo illuminamento solare.

2. Queste strutture dovranno essere realizzate con materiali leggeri, quali il legno o l'alluminio o i materiali polimerici, e dovranno essere fissate con viti e tasselli su opportune staffe; potranno essere coperte solo ed esclusivamente con materiali polimerici o vetro.

3. Le dimensioni di queste installazioni dovranno essere corrispondenti alla funzione definita al comma 1, con sporgenza massima comunque contenuta entro 1,50 metri e larghezza non eccedente 50 centimetri dai lati della porta o della finestra cui pone riparto.

4. Queste installazioni rimangono vietate in tutte le aree soggette ai vincoli di cui al *Codice* allorché siano in contrasto con la disciplina paesaggistica vigente.

4.3.1.3 Strutture precarie di classe 2

4.3.1.3.1 Caratteristiche generali

1. Le strutture precarie di *classe 2* devono possedere, contestualmente, le seguenti caratteristiche:

   a) non devono comportare trasformazione urbanistica del territorio;

b) devono avere caratteristiche strutturali e dimensionali tali da consentirne la facile amovibilità.

4.3.1.3.2 Disciplina delle distanze

1. Le strutture precarie di *classe 1* non sono soggette alle disposizioni in materia di distanze, né sono soggette alle disposizioni di cui all'articolo 9 del d.i. 2 aprile 1968, n. 1444.

2. Le strutture precarie di *classe 2* restano comunque soggette alle disposizioni del *Codice civile* in materia di distanza dai confini di proprietà e dai fabbricati esistenti.

4.3.1.4 Classificazione delle strutture precarie di classe 2

1. Le strutture precarie di *classe 2* sono classificate nelle seguenti categorie:

   a) mini costruzioni prefabbricate in legno;

   b) tettoie.

4.3.1.4.1 Mini costruzioni prefabbricate in legno

1. Appartengono a questa categoria le strutture costituite da un assemblaggio di elementi prefabbricati in legno per costituire un manufatto a pianta quadrata o rettangolare con funzione di ricovero attrezzi da giardino, con o senza pavimento solidale alla struttura, poggiate a terra ed eventualmente fissate con staffe e viti su sottostante massetto in calcestruzzo.

2. Le dimensioni massime inderogabili sono fissate in metri quadri 5,00 di superficie lorda e altezza massima al colmo di metri 2,50. L'eventuale sporgenza (cornice) dalla struttura portante non dovrà essere superiore a 50 centimetri. La copertura dovrà essere realizzata in legno ed eventualmente rivestita in guaina ardesiata o tegole canadesi. Non è ammessa la copertura in laterizio o cemento.

3. Queste strutture non potranno essere poste in aderenza ai fabbricati e dovranno essere posizionate a non meno di metri 1,50 dal confine di proprietà e all'articolo 4.3.1.1.3.

4. Non è ammessa:

   a) alcuna destinazione d'uso diversa da quella di ricovero di attrezzi da giardino.

   b) la presenza continuativa di persone all'interno.

   c) la presenza all'interno di impianti tecnologici di nessun genere.

5. Queste strutture sono permesse esclusivamente:

   a) nel caso l'edifico principale abbia destinazione residenziale;

   b) nel caso in cui l'area di verde privato non sia inferiore a 500 metri quadrati.

6. Queste strutture, qualora rientrino nelle caratteristiche suddette non comportano trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio e la loro installazione non è soggetta a titolo abilitativo edilizio.

Figure 12 e 13: Esempi di mini costruzioni prefabbricate in legno

4.3.1.4.2 Tettoie

1. Appartengono a questa categoria le strutture costituite da un assemblaggio di elementi prefabbricati in legno o in metallo per costituire un manufatto a pianta quadrata o rettangolare con funzione di protezione dall'eccessivo illuminamento o dalla pioggia.

2. Le tettoie devono essere autoportanti, fissate alla base con staffe eviti e aperte su tutti i lati o fissate in aderenza per un lato all'edificio cui accedono.

3. Le tettoie sono assoggettate alle disposizioni in materia di altezza e superficie di cui alle *NTA* del *PUG*.

4. Le tettoie, aderenti o meno a edifici esistenti, nei limiti del 20% del *Sul* esistente possono essere realizzate con *DIA*.

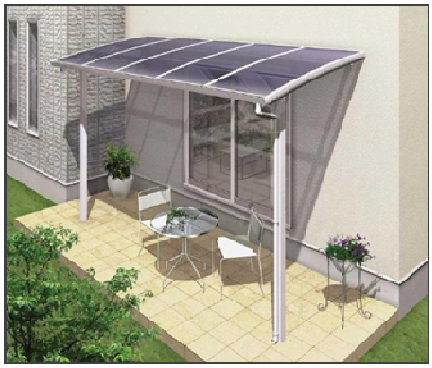


Figure 14, 15 e 15-a: Esempio di tettoia in legno e in metallo con copertura in materiale polimerico

4.3.1.5 Strutture precarie di classe 3

4.3.1.5.1 Caratteristiche generali

1. Le strutture precarie di *classe 3* sono da considerarsi interventi di nuova costruzione.

4.3.1.5.2 Disciplina delle distanze

1. Alle strutture precarie di *classe 3* si applica la disciplina delle distanze definita dal presente regolamento nella PARTE 3.3

4.3.1.6 Classificazione delle strutture precarie di classe 3

1. Le strutture precarie di *classe 3* sono classificate nelle seguenti categorie:

   a) camper e roulotte;

   b) container prefabbricati;

   c) strutture a servizio di pubblici esercizi.

4.3.1.6.1 Campers e roulottes

1. Ai sensi dell'articolo 3, comma 1 – lett. e), *sub* e.5), del *TU* i *campers* e le *roulottes* comportano trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio – e come tali sono subordinati al rilascio del *PdC* – allorché siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

2. I *campers* e le *roulottes* devono essere ricoverati in aree all'uopo destinate, anche di pertinenza di edifici esistenti, e pertanto non è consentita la permanenza di tali manufatti su aree libere.

4.3.1.6.2 Containers prefabbricati

1. Ai sensi dell'articolo 3, comma 1 – lett. e), *sub* e.5), del *TU* i *containers prefabbricati*, comunque denominati, comportano trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio – e come tali sono subordinati al rilascio del *PdC* – allorché siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, a nulla rilevando le presenza di dispositivi che ne agevolano il trasporto o il movimento quali le ruote.

2. I *containers prefabbricati* devono essere ricoverati in aree all'uopo destinate, non di pertinenza di edifici esistenti, e pertanto non è consentita la permanenza di tali manufatti su aree libere.

Figure 16 e 17: Esempi di case mobili

4.3.1.6.3 Strutture a servizio di pubblici esercizi

1. Si intendono l'insieme degli elementi mobili, smontabili e facilmente rimovibili posti in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico o privato che costituiscono,delimitano ed arredano lo spazio, per il ristoro all'aperto, annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione. Tali strutture sono denominate "*dehors*". I dehors sono costituiti da:

   a) tavolini e sedie completati, eventualmente, da elementi delimitanti ed ombreggianti;

   b) strutture precarie coperte in seguito definite, costituenti e delimitanti il dehors.

2. Al fine di mantenere i principi del presente regolamento le strutture coperte a delimitazione dei dehors dovranno essere realizzate esclusivamente con le seguenti caratteristiche

   1) struttura di sostegno in materiali leggeri (metallo, pvc) con montanti sottili;

   2) Tamponatura realizzata completamente in vetro o policarbonato trasparente rigido similvetro, ad esclusione dei montanti a sostegno della struttura. La parte inferiore sarà realizzata con vetro antisfondamento. Tali tamponature dovranno essere completamente apribili, ad anta con apertura verso l'interno o scorrevoli complanari. Non sono ammesse porzioni della tamponatura cieche

   3) Copertura in vetro antisfondamento o policarbonato trasparente rigido similvetro.Non sono ammesse coperture cieche per i dehors realizzati in aderenza agli edifici in corrispondenza delle aperture prospicienti ai locali principali, in quanto andrebbero ad oscurare i locali principali dell'attività venendo meno al rispetto dei requisiti di illuminazione ai sensi dei vigenti regolamenti di igiene e sanità. In questo caso, ai fini di protezione dall'irraggiamento solare nei periodi estivi è consentita l'installazione di tende oscuranti retrattili da montare sopra la copertura. La copertura sarà dotata di idoneo sistema di raccolta e convogliamento dell'acqua piovana.

   4) Le dimensioni massime di dette strutture dovranno essere proporzionate alla superficie del locale e dell'edificio in cui lo stesso è inserito e la sua adeguatezza sarà valutata di volta in volta dagli organi tecnici del Comune, ai fini del suo armonico inserimento nel contesto circostante. La distanza dai marciapiedi e più ingenerale dai confini con la proprietà pubblica sarà definita dal Comando di Polizia Municipale.

3. Qualora installate su area privata, dette strutture non dovranno in alcun caso aggettare su suolo pubblico o causare intralcio o diminuzione della visibilità per la circolazione stradale. Queste

strutture, qualora rientrino nelle caratteristiche suddette, non comportano aumento di carico urbanistico e la loro installazione è assoggettata alla disciplina della *DIA* generica e il periodo di installazione coinciderà con il periodo di validità della suddetta disciplina; pertanto il permesso di installazione di tale struttura avrà efficacia per un periodo pari a tre anni. Allo scadere della *DIA* il soggetto titolare dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi, o in alternativa, presentare nuova Denuncia di Inizio Attività. Per l'installazione di tale struttura, dovrà comunque essere acquisito relativo parere igienico sanitario preventivo di competenza della locale ASL in quanto estensione di pubblico esercizio, luogo di lavoro e sosta di persone, nonché luogo di somministrazione di cibi e bevande.

4. Qualora installate su area pubblica, dette strutture non dovranno in alcun caso causare intralcio o diminuzione della visibilità per la circolazione stradale. In questo caso ai fini della loro installazione, dovrà essere inoltrata regolare richiesta di occupazione suolo pubblico a titolo precario e temporaneo. Se la struttura è coperta dovrà comunque attenersi a quanto sopra specificato per le caratteristiche costruttive, e dovrà pertanto essere acquisito relativo parere igienico sanitario preventivo di competenza della locale ASL in quanto estensione di pubblico esercizio, luogo di lavoro e sosta di persone, nonché luogo di somministrazione di cibi e bevande.

5. Il Sindaco per ravvisata necessità, può ordinare l'immediato sgombero della struttura occupante lo spazio pubblico con ordinanza contingibile e urgente.

6. Tali strutture dovranno essere sottoposte a manutenzione periodica ad esclusiva cura e responsabilità del titolare; qualora vengano meno a seguito di incuria, le caratteristiche tali a garantire il decoro e la sicurezza degli spazi, il Sindaco ordinerà l'immediata rimozione della struttura.

7. La responsabilità civile per danni a terzi all'interno o all'esterno della struttura direttamente collegati alla presenza di essa sono a carico del titolare.

8. All'interno di tale struttura, quando chiusa, dovranno essere garantiti i requisiti minimi disalubrità e benessere ambientale nel periodo estivo ed invernale : a tal scopo è consentita l'installazione di impianti di climatizzazione per raffrescamento e riscaldamento, dei quali dovrà essere fornita regolare documentazione ai sensi della legislazione vigente.

9. Non è ammessa l'affissione di cartelli pubblicitari o volantini o schermature di alcun genere, fatta salva l'eventuale insegna con il nome del locale, la quale dovrà essere autorizzata con apposito provvedimento.

10. Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei locali regolamenti di Polizia Urbana e in materia di commercio; sono fatti slavi i diritti di terzi.

11. L'installazione di detti manufatti è in ogni caso limitata al periodo di esercizio dell'attività; in caso di cessazione dell'attività la struttura andrà pertanto rimossa.

12. Per queste opere non è dovuto il contributo di costruzione, ma solo la tassa di occupazione laddove siano installate su suolo pubblico.

PARTE 4.4 STRUTTURE E STABILIMENTI BALNEARI

4.4.1 DEFINIZIONI

1. Ai sensi di quanto previsto dalla legge regionale 23 giugno 2006, n. 17, intitolata "*Disciplina della tutela e dell'uso della costa*" e di quanto disposto dall'adottato *Piano regionale delle coste* (nel seguito denominato "*PRC*"), ai fini del presente regolamento, si definiscono:

   i) *Spiaggia Libera* (*SL*): Aree in cui è possibile la sosta e la balneazione libera. L'*AC* che cura la manutenzione annuale di tali spazi, vigila sull'osservanza delle norme per la gestione e l'uso.

   ii) *Spiaggia Libera con Servizi* (*SLS*): Tratto di spiaggia ad ingresso libero dotata di servizi minimi a pagamento.

   iii) *Stabilimento Balneare* (*SB*): Parte di spiaggia o di costa ottenuta in concessione, avente caratteristiche di attività produttiva turistica senza specifica ricettività di riferimento, caratterizzata da una dotazione di strutture e servizi superiori a quella minima *standard* prevista per la *SLS*.

   iv) *Struttura Precaria Stagionale* (*SPS*): Qualsiasi manufatto legittimamente installato e che viene rimosso totalmente alla fine della stagione estiva.

   v) *Strutture a Destinazione Permanente* (*SDP*): Qualsiasi manufatto, facilmente amovibile o stabile, che assolva a funzioni permanenti e venga perciò lasciato in sito anche durante la stagione invernale.

   vi) *Struttura ombreggiante* (*SO*): Qualsiasi struttura, di facile rimozione, destinata esclusivamente al riparo dall'irraggiamento solare.

   vii) *Strutture Edilizie* (*SE*): Opere realizzate, rivenienti dallo stato di fatto, in muratura con struttura in calcestruzzo o in acciaio con solai in latero-cementizi, o elementi a questi assimilabili, su idonea fondazione, o comunque in maniera da risultare stabilmente infisse al suolo, ulteriori rispetto a quelle precarie.

   viii) *Aree destinate a parcheggio* (*aP*): aree libere destinate a parcheggio per gli utenti delle strutture di cui ai numeri precedenti in tutti i casi in cui sia comprovata l'impossibilità per le concessioni esistenti a reperire aree a parcheggio ovvero per carenza di parcheggi pubblici all'interno della concessione.

   ix) *Numero teorico di utenti* (*NU*): Il numero teorico di utenti è dato dal rapporto tra la superficie dello stabilimento balneare, esclusi gli spazi destinati a servizi minimi, a camminamenti coperti e strutture ombreggianti, e la superficie minima per ogni utente computata pari a 3 metri quadrati.

x) *Servizi minimi di spiaggia* (*SM*): Servizi obbligatori da garantire agli utenti, quali il chiosco-bar, la direzione, i servizi igienico-sanitari, le docce, il primo soccorso.

xi) *Altre attività extra balneari* (*AA*): strutture non direttamente connesse agli *SB*, *SL* e *SLS*, ma ubicate in prossimità della costa e destinate alla somministrazione di alimenti e bevande, all'attività di preparazione alimenti, allo svago e tempo libero.

4.4.2 DIMENSIONAMENTO DI SERVIZI MINIMI E STRUTTURE

1. Per le *SB*, *SL* e *SLS* si prescrivono come servizi minimi:

   - un servizio igienico per ogni 150 *NU* e per ogni sesso, di cui almeno il 10% destinato a soggetti diversamente abili con un minimo, per questi ultimi, di uno;
   - una doccia ogni 300 *NU*, di cui almeno il 50% dotate di acqua calda;
   - una cabina ogni 300 *NU*, di cui almeno una per soggetti diversamente abili;
   - un locale di primo soccorso della dimensione di 15 metri quadrati e di altezza minima di mt. 3;
   - un chiosco-bar della dimensione di 15 metri quadrati per ogni 300 *NU* e di altezza minima di mt. 3;
   - un locale direzione della dimensione di 12 mq edi altezza minima di mt. 3.

2. I valori di cui al comma 1 sono riferiti alle spiagge prevalentemente sabbiose e si devono dimezzare per spiagge prevalentemente rocciose, ad esclusione dei requisiti previsti per le altezze minime.

4.4.3 CARATTERISTICHE DEI SERVIZI PER LE STRUTTURE E STABILIMENTI BALNEARI

1. Si deve intendere per servizio igienico un locale dotato di acqua corrente, gabinetto e lavabo.

2. I servizi igienici devono possedere dimensioni planimetriche minime paria mt1,20 xmt. 1,20, ovvero mt. 1,80x mt. 1,80 per portatori di handicap,un'altezza non inferiore a 2,40 metri ed essere dotati di porta chiudibile dall'interno.

3. I servizi igienici devono essere dotati di un antibagno avente una superficie minima di mt.1,00xmt. 1,00ed un'altezza non inferiore 2,40 metri.

4. Il lavabo di cui al comma 1 può essere collocato anche nell'antibagno.

5. Le docce devono possedere dimensioni planimetriche minime pari a 0,80 metri ed essere aperte.

6. Tutti gli impianti (elettrici e di messa a terra, deposito e distribuzione dei combustibili di ogni specie e tipo) presenti nell'insediamento devono essere conformi ed in possesso della documentazione prevista dalle vigenti normative in materia.

7 I locali all'interno dei quali si trovano installati impianti e/o apparecchi alimentati a combustibili gassosi con potenzialità complessiva maggiore a 35kW devono essere conformi alle regole tecniche

di prevenzione incendi previste dal d.m. 12 aprile 1996, intitolato "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili gassosi". Ai sensi di legge il *datore di lavoro* deve provvedere alla valutazione del rischio di incendio ed attuare le misure di prevenzione necessarie (D.M. 10 marzo 1998).

8. La raccolta e lo smaltimento delle acque reflue devono avvenire mediante allacciamento alla pubblica fognatura. Qualora la zona non sia servita da pubblica fognatura, le acque reflue devono essere raccolte in appositi pozzi a tenuta, posizionati al di fuori dell'arenile e dei percorsi principali, ma comunque all'interno della linea delle attrezzature, correttamente dimensionati in base al numero degli utenti e dei servizi. Le attività di svuotatura dovranno essere effettuate in orari nei quali l'attività dello stabilimento non sia in esercizio. Presso lo stabilimento deve essere conservata la certificazione relativa allo smaltimento dei reflui mediante conferimento a soggetto autorizzato.

9. Gli stabilimenti devono essere dotati di acqua potabile, prioritariamente proveniente da pubblico acquedotto.

10. Ove, all'interno dello stabilimento balneare, vengano esercitate attività o siano presenti impianti ricompresi nell'elenco dei depositi e industrie pericolose soggetti alle visite ed ai controlli di prevenzione incendi di cui al d.m. 16 febbraio 1982, intitolato "*Modificazioni del D.M. 27 settembre 1965, concernente la determinazione delle attività soggette alle visite di prevenzione incendi*", è fatto obbligo agli interessati di acquisire il previsto *Certificato di prevenzione incendi* in base alle normative vigenti in materia durante l'esercizio dell'attività.

11. Il dimensionamento strutture costituenti le *AA* deve essere riferito alla capacità ricettiva dell'ambiente. In particolare, va calcolato con i criteri di cui all'articolo 4.4.2, avendo come riferimento per il *NU* non la superficie dello stabilimento balneare, ma la superficie dell'area in possesso della *AA* richiesta; in tali aree è consentito solo l'installazione di servizi igienici e chioschi-bar con le prescrizioni di cui al punto precedente.

12 Per le *AP* è consentita la sola installazione di due servizi igienici, distinti per sesso e di un locale direzione con le prescrizioni di cui al punto precedente.

4.4.4 CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE

1. I caratteri edilizi dei manufatti dovranno rispettare le indicazioni dello strumento urbanistico vigente e del PUTT/P. Per la realizzazione delle attrezzature per la balneazione, comprese le pavimentazioni, si prescrive l'esclusivo utilizzo di materiali naturali, ed in particolare il legno anche se verniciato.

2. Ad esclusione dei servizi minimi di cui ai punti precedenti tutte le altre strutture installabili devono essere di facile rimozione, e, quindi, realizzate con il semplice assemblaggio di elementi componibili, integralmente recuperabili, senza l'utilizzo di materiali cementanti di qualsiasi genere, e mantenuti in sito anche per un periodo superiore ad 8 mesi coerentemente con le ordinanze balneari.

3. Le strutture di cui al presente articolo non possono superare il limite aerale del 3% della superficie in possesso, con un minimo comunque consentito di 100 metri quadrati.

4.4.5 POSSIBILITA' UBICAZIONALI

1. Le possibilità ubicazionali dei manufatti devono essere individuate secondo i seguenti criteri:

   a) devono prevedersi, in linea di massima, nelle vicinanze dell'ingresso alla spiaggia, e, comunque, il più distante possibile dalla battigia onde evitare danni causati da eventuali mareggiate e costituire essi stessi corpi riflettenti;

   b) devono disporsi, preferibilmente, avendo la dimensione minima parallela alla linea di riva, in modo da ridurre l'ostacolo alla libera visuale del mare;

   c) la barriera visiva non deve superare un terzo del fronte concesso;

   d) è assolutamente vietato interessare il sistema dunale.

4.4.6 ULTERIORI CRITERI

1. Conformemente alle norme igienico-sanitarie, devono prevedersi altezze massime comunque non superiori a 4,00 m dal piano ordinario della spiaggia.

2. Laddove occorra salvaguardia degli assetti idrogeologici, deve prevedersi la realizzazione di manufatti distaccati dal piano dell'arenile, in relazione agli eventi meteo marini più sfavorevoli.

3. I manufatti devono essere serviti da impianti tecnologici anch'essi di facile rimozione.

4. Le *SO* devono essere di facile rimozione, destinate esclusivamente al riparo dall'irraggiamento solare.

5. Le *SO* devono avere copertura di tipo precario quale cannucciato, teli frangisole e pergolato, ed essere totalmente aperte sui lati non adiacenti a manufatti.

6. La consistenza delle *SO* non può superare il 50% dei limiti fissati per i manufatti, compresa quella da occupare con l'installazione di *gazebo*.

7. I camminamenti devono essere costituiti da elementi rimovibili poggiati in sito per usi pedonali e anche ciclabili finalizzati a garantire condizioni di facilità e sicurezza del movimento delle persone per l'ordinato raggiungimento dei servizi offerti, anche da parte dei soggetti diversamente abili.

8. I camminamenti devono realizzarsi in legno e/o materiale eco-compatibile, devono essere semplicemente appoggiati sull'arenile, senza alcun vincolo, ed avere una consistenza complessiva funzionale alle esigenze di cui al comma precedente.

9 E' assolutamente vietata la realizzazione di recinzioni negli *SB* e nelle *SLS*; è consentita, invece, la delimitazione mediante struttura con paletti in legno comunque orditi, dell'altezza massima di. 1,50 metri.

10. In tutti gli altri casi è consentita la recinzione con reti metalliche tra paletti in legno o ferro e/o siepi. Deve essere limitato l'uso di recinzioni in muratura ai soli casi di recinzione in tufi posati a secco per una altezza non superiore a 80 cm e sovrastante rete metallica e/o siepe.

11. E' altresì assolutamente vietata la costruzione di opere di contenimento, salvo comprovate esigenze di sicurezza della pubblica e privata incolumità.

12 È obbligatoria la posa a dimora di verde, anche di natura arbustiva, sempre che tali sistemazioni si integrino con l'assetto morfologico e vegetazionale della zona e non costituiscano ostacolo alla libera visuale del mare.

4.4.7 TIPOLOGIE COSTRUTTIVE

1. Le tipologie costruttive e le caratteristiche dei materiali e colori, ai fini della cura dell'estetica, dell'uniformità, nonché della qualità di inserimento paesaggistico – ambientale devono rispettare le seguenti prescrizioni:

4.4.7.1 Sistemi di fondazione

1. Gli elementi monoblocco devono essere semplicemente appoggiati su basamenti in tufo posati a secco sul suolo.

2. Gli elementi modulari devono avere fondazioni continue in tufo posati a secco sul suolo compatto ovvero fondazioni discontinue mediante palificazioni in acciaio e/o legno semplicemente infisse su suolo sabbioso: in tutti i casi và escluso l'uso di materiali cementizi leganti. Sono ammesse bullonature o chiodature.

4.4.7.2 Strutture in elevazione

1. Gli elementi monoblocco destinati a servizi devono essere in legno con doghe a vista ed internamente rivestiti per garantire gli aspetti igienico-sanitari di lavabilità ed igiene.

2. Le strutture modulari devono essere realizzate in materiali naturali, quali il legno,e comunque con materiali compatibili con le caratteristiche del sito, coerentemente a quanto stabilito dall'art. 9.15-S delle Norme Tecniche del PUG. Possono essere anche di tipo *sandwich*, per garantire la coibenza

termo-acustica, assemblate mediante bullonatura e/o chiodatura senza l'uso di materiali cementizi leganti, e devono essere armonizzate con le altre strutture fisse e precarie e con l'ambiente circostante anche mediante interventi di mitigazione con sistemazioni a verde.

3. Le colorazioni devono essere quelle del legno naturale con prevalenza dei colori tenui e chiari.

4.4.7.3 Sistemi di copertura

1. I manti di copertura devono essere realizzati con lastre in rame, ardesia o altro materiale di copertura su supporto idoneo a garantire la tenuta strutturale e termo-acustica. E' assolutamente vietato l'uso di guaine impermeabilizzanti, mentre possono essere utilizzate guaine liquide del tipo ecologico.

4.4.7.4 Infissi

1. Gli infissi devono essere esclusivamente in legno, acciaio zincato, vetro e materiali compatibili con le caratteristiche del sito coerentemente a quanto stabilito dall'art. 9.15–S delle Norme tecniche del PUG".

2. Gli infissi devono essere improntati a linee essenziali e sobrie, anche con colori tipici delle località marinare.

4.4.8 NORMA TRANSITORIA

1. Le norme della presente parte hanno efficacia per i procedimenti avviati successivamente alla entrata in vigore delle stesse.

2. In attuazione di tale principio, sono fatte salve le autorizzazioni edilizie già assentite in virtù di valida ed efficace autorizzazione paesaggistica anche nel caso in cui non vi sia coerenza con le prescrizioni edilizie contemplate dalla presente regolamentazione.

3. I titolari di autorizzazione edilizia già assentita ed in corso di validità alla data di entrata in vigore della presente parte, nel caso in cui l'autorizzazione contempli un periodo temporale di mantenimento della struttura amovibile per un periodo inferiore alla stagione balneare, hanno facoltà di proporre istanza finalizzata al mantenimento della struttura amovibile autorizzata, per un periodo temporale che non può superare la durata della stagione balneare così come fissata annualmente da apposita ordinanza regionale.

PARTE 4.5 EDILIZIA RURALE

4.5.1 QUALIFICHE IMPRENDITORIALI IN AGRICOLTURA

1. Sono giuridicamente riconosciute le seguenti qualifiche imprenditoriali in agricoltura:

   a) imprenditore agricolo professionale (nel seguito denominato "*IAP*")di cui al d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, come modificato e integrato con d.lgs. 27 maggio 2005, n. 101;

   b) coltivatore diretto di cui alla legge 2 giugno 1961, n. 454.

2. Si intendono integralmente recepite nel presente regolamento le definizioni e le disposizioni di cui:

   a) alle norme richiamate al comma 1;

   b) alla DDS/ALI 30 agosto 2007, n. 356, e alla DDS/ALI 3 luglio 2008, n. 296, pubblicate, rispettivamente, nel B.U.R.P. n. 132 del 20 settembre 2007 e nel B.U.R.P. n. 296 del 3 luglio 2008, le successive modificazioni.

3. Ai sensi del comma 2 del d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, come modificato e integrato con d.lgs. 27 maggio 2005, n. 101, l'*UPA* "ad ogni effetto", quindi anche per gli effetti in materia di edilizia ed urbanistica, il possesso dei requisiti di *IAP*.

4. Ai sensi della DDS/ALI 30 agosto 2007, n. 356 il riconoscimento della qualifica di *IAP* è ottenuto, in presenza dei necessari requisiti, mediante domanda all'Ufficio Provinciale Alimentazione competente per territorio.

4.5.2 COSTRUZIONE EDIFICI CON FUNZIONI AGRICOLE

4.5.2.1 Disposizioni per i soggetti aventi qualifica imprenditoriale

1. Nei contesti rurali, la nuova costruzione di impianti e attrezzature per la produzione agricola e per l'allevamento, impianti produttivi agro-alimentari e agriturismo è consentita solo ai soggetti di cui al comma 1 dell'articolo 4.5.1, alle seguenti condizioni:

   i) il soggetto avente titolo a presentare domanda di *PdC* deve esibire l'attestato di *IAP* rilasciato dall'Ufficio Provinciale per l'Agricoltura ("*UPA"*);

   ii) l'intervento deve essere corredato dell'attestazione di idoneità tecnico produttiva ("*ITP*") rilasciata dall'Ufficio Provinciale per l'Agricoltura ("*UPA"*);

   iii) che l'intervento deve essere compatibile con i vincoli e le prescrizioni di natura territoriale.

2. Nei casi di cui al comma 1 il rilascio del *PdC* resta subordinato alla trascrizione nei pubblici registri immobiliari del vincolo di pertinenzialità dell'intervento oggetto del *PdC* medesimo alla esistente azienda agricola.

3. La trascrizione di cui al comma 2 deve dare atto del divieto di cambio di destinazione d'uso e del divieto di eliminazione del vincolo di pertinenzialità anche in caso di trasferimento dell'azienda nei dieci anni successivi al rilascio del certificato di agibilità.

4. Nei casi di cui al comma 1 il rilascio del *PdC* non è soggetto a contributo di costruzione allorché il titolare del *PdC* medesimo sia in possesso della qualifica di *IAP*.

5. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, c. 1, lett. c), del *TU* e agli interventi di ampliamento.

4.5.2.2 Disposizioni per i soggetti non aventi qualifica imprenditoriale

1. Nei contesti rurali, la nuova costruzione di impianti e attrezzature per la produzione agricola finalizzata all'autoconsumo o al baratto familiare non è consentita a soggetti che non abbiano la qualifica di *IAP*.

2. Nei contesti rurali è consentita, nel rispetto della disciplina dei singoli contesti, l'abitazione rurale (U6/1) alle seguenti condizioni:

   a) le opere si devono inserire nell'andamento naturale del terreno, mediante un accurato studio della funzionalità dei manufatti che consenta di limitare le modifiche della morfologia del suolo;

   b) le opere si devono inserire armonicamente, dando luogo ad un assetto finale con eventuale sistemazione vegetazionale mediante impiego di specie autoctone;

   c) la configurazione volumetrica e i materiali dovranno relazionarsi con il contesto;

   d) le superfici devono essere conformi alle disposizioni delle *NTA* del *PUG*.

3. Correlativamente al:

   a) comma 2, lett. a), è comunque obbligatorio limitare le opere interrate al solo sistema fondale e alle cisterne per uso irriguo, oltre agli impianti termici e tecnologici;

   b) al comma 2, lett. c), sono comunque da escludersi le pertinenze di carattere residenziale (piscine, parcheggi coperti, ecc.), mentre sono consentiti tutti i tipi di struttura portante anche se sono preferibili strutture in muratura portante, in pietra o tufo, con copertura a volte, anch'essa in pietra o tufo, o le strutture rivestite con tali materiali e/o tinteggiate a latte di calce, oltre che i pergolati e/o porticati realizzati con strutture metalliche o strutture in legno.

4. Gli interventi di cui al comma 1 sono soggetti a contributo di costruzione.

5. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento.

PARTE 4.6 EDILIZIA SOSTENIBILE

4.6.1 NORME E DISPOSIZIONI DI RIFERIMENTO

1. Si intendono esplicitamente recepite nel presente regolamento le seguenti disposizioni:

   a) la l.r. 10 giugno 2008, n. 13, intitolata "*Norme per l'abitare sostenibile*";

   b) la deliberazione della giunta regionale n. 1471 del 4 agosto 2009, avente ad oggetto "*Sistema di valutazione del livello di sostenibilità ambientale degli edifici in attuazione della Legge Regionale "Norme per l'abitare sostenibile*";

   c) la deliberazione della giunta regionale n. 2272 del 24 novembre 2009, avente ad oggetto "*Certificazione di sostenibilità degli edifici a destinazione residenziale ai sensi della Legge Regionale "Norme per l'abitare sostenibile (art. 9 e 10 L.R. 13/2008): Procedure, sistema di accreditamento dei soggetti abilitati al rilascio, rapporto con la certificazione energetica e integrazione a tal fine del Sistema di Valutazione approvato con DGR 1471/2009*".

   d) Linee guida "Norme per l'abitare sostenibile – Giuda alla legge Regionale n. 13/2008".

4.6.2 FINALITA'

1. La presente parte definisce i requisiti volontari e le forme di incentivazione di natura economica e volumetrica introdotte per promuovere la "*sostenibilità ambientale*" nel settore edilizio in ottemperanza alla normativa nazionale e regionale.

2. Gli obiettivi principali della bioedilizia sono:

   a) la compatibilità ambientale;

   b) la ecoefficienza energetica;

   c) il comfort abitativo;

   d) la salvaguardia della salute dei cittadini.

3. La "*certificazione di sostenibilità energetico-ambientale*" comprende un insieme di procedure finalizzate a valutare l'intervento edilizio sia in fase di progettazione che in fase di esecuzione, utilizzando le modalità e gli strumenti di seguito riportati.

4. Poiché le norme di "*Architettura sostenibile*" non hanno carattere cogente, ma di indicazione procedurale volontaria, il presente regolamento individua una serie di incentivi volti a garantire la compatibilità economica, tra gli ulteriori miglioramenti di qualità abitativa da perseguire, e i costi imprenditoriali da sostenere. Si prevede pertanto, di compensare i maggiori costi di ricerca progettuale, di modifica dei metodi costruttivi e di apporti qualitativi introdotti nel processo edilizio, attraverso incentivi economici BONUS SUL COSTO DI COSTRUZIONE ed edilizi BONUS VOLUMETRICI.

5. I bonus per gli interventi di sostenibilità ambientale non possono essere accumulabili con quelli inerenti l'efficienza energetica.

4.6.3 CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Le disposizioni della presente parte, si applicano agli interventi di:

   a) piani attuativi;

   b) nuova edificazione;

   c) ristrutturazione integrale dell'edificio (per ristrutturazione integrale dell'edificio viene inteso l'insieme degli interventi che portano a una modifica sostanziale dell'insieme involucro edilizio-impianto);

   d) demolizione totale e ricostruzione.

2. Non rientra nell'ambito di applicazione del presente regolamento la ricostruzione prevista dal comma 4 dell'art. 4 e lettera g) comma 2 art.9 della Legge Regionale n. 14 del 24.07.2009 "Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale", per la quale è previsto un bonus volumetrico solo per edifici progettati in maniera tale da conseguire almeno la classe 2) del sistema di valutazione di cui alla deliberazione GR n. 1471/2009.

3. Non rientrano nell'ambito di applicazione gli interventi finalizzati solo all' ampliamento senza previsione di interventi sull'intero involucro edilizio.

4.6.4 METODO DI CALCOLO

1. Il metodo adottato per la valutazione del livello di sostenibilità degli interventi edilizi si basa sul "Protocollo Itaca", il quale implica la compilazione di una serie di schede tematiche a ciascuna delle quali è associato un punteggio, che definisce in modo univoco e secondo presupposti di correttezza scientifica il grado di qualità ambientale dell'intervento.

2. Comprende cinque aree di valutazione:

   a) qualità del sito;

   b) consumo di risorse;

   c) carichi ambientali;

   d) qualità ambientale indoor;

   e) qualità del servizio.

3. Al fine di fornire uno strumento di supporto alle scelte progettuali, di verifica delle prestazioni e di sostenere tutti gli interventi aventi come obbiettivo la ricerca di una qualità urbanistico-edilzia la

Deliberazione della Giunta Regionale n. 1471 del 04.08.2009 ha istituito un sistema di valutazione del livello di sostenibilità ambientale degli edifici mediante la definizione di alcuni classi di prestazione energetica:

Rappresenta una **prestazione inferiore allo standard** e alla pratica corrente	-1
Rappresenta la **prestazione minima** accettabile definita da leggi o regolamenti vigenti, o, in caso non vi siano regolamenti di riferimento, rappresenta la pratica corrente	0
Rappresenta un **lieve miglioramento** della prestazione rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica corrente	1
Rappresenta un **significativo miglioramento** della prestazione rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica corrente	2
Rappresenta un notevole miglioramento della prestazione rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica corrente. E' da considerarsi come **la migliore pratica**	3
Rappresenta un **significativo incremento** della migliore pratica	4
Rappresenta una prestazione considerevole avanzata rispetto alla migliore pratica, **di carattere sperimentale**	5

4. Ai fini della certificazione della sostenibilità degli edifici residenziali occorre aver raggiunto almeno la classe 1.

4.6.5 BONUS VOLUMETRICI E INCENTIVI ECONOMICI

1. E' possibile avere i seguenti *bonus*, che possono essere accumulabili:

   - il maggiore spessore delle murature dei solai intermedi e di copertura oltre la funzione esclusivamente strutturale;
   - il maggiore spessore delle murature esterne, oltre i trenta centimetri;
   - tutti i maggiori volumi e superfici necessari al miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustico o di inerzia termica, o finalizzato alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento alle facciate nei mesi estivi o alla realizzazione di sistemi per la ventilazione e il raffrescamento naturale;
   - gli incentivi riportati nella seguente tabella:

CLASSI PRESTAZIONE SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE		CLASSE ENERGETICA DEL TIPO A+	CLASSE ENERGETICA DEL TIPO A	CLASSE ENERGETICA DEL TIPO B
	bonus volumetrico contabilizzato come aumento di SUL	riduzione costo di costruzione	riduzione costo di costruzione	riduzione costo di costruzione
Classe 1	6%	10%	5%	3%
Classe 2	7%	20%	10%	5%
Classe 3	10%	30%	15%	8%
Classe 4	10%	40%	20%	10%
Classe 5	10%	50%	25%	13%

2. La riduzione del costo di costruzione, oltre al bonus volumetrico, è riservata solo agli immobili di edilizia sostenibile che presentano una classe energetica del tipo A+, A e B.

3. Il bonus relativo alla Sul è in funzione solo della classa di prestazione di sostenibilità ambientale raggiunta.

4. Le suddette percentuali, relative alla riduzione del costo di costruzione, vengono aumentate del 5%per edilizia sociale.

5. Condizione necessaria affinché si possa usufruire delle agevolazioni sopra riportate è che le porzioni di edificio realizzate mediante incremento di superficie devono costituire unità immobiliari autonome e ne deve essere fornita esplicita indicazione negli elaborati progettuali.

6. La Sul aggiuntiva deve essere calcolata al netto delle murature esterne.

7. L'applicazione della modalità di calcolo degli indici e dei parametri edilizi consente di derogare ai limiti imposti dagli strumenti urbanistici per le altezze massime, le distanze dai confini e dalle strade e tra gli edifici, qualora non comportino ombreggiamento delle facciate di terzi, fermo restando il rispetto:

   - delle distanze minime previste dalla normativa statale;
   - della normativa sismica;
   - delle normative inerenti la difesa del suolo e la tutela del paesaggio;
   - per gli edifici esistenti, della salvaguardia di elementi costruttivi e decorativi di pregi storico e artistico, nonché di allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali.

4.6.6 SERRE SOLARI

1. Non sono considerati nel computo per la determinazione dei volumi le serre solari utilizzate come collettore energetico aventi le seguenti caratteristiche:

   a) superficie massima pari al 15% della superficie utile della unità abitativa;

   b) la serra solare deve essere uno spazio chiuso, separato dall'ambiente esterno mediante pareti vetrate e collegato alla costruzione con una o due aperture, eventualmente apribili; la copertura può essere vetrata o opaca a seconda delle latitudine e delle esigenze termiche. La serra deve essere ventilabile; per evitare il surriscaldamento nelle stagioni intermedie e soprattutto d'estate, l'aria calda, che si forma all'interno della serra, deve essere espulsa e sostituita con aria esterna;

   c) la serra deve essere orientata verso Sud, con una tolleranza di più o meno 30/40 gradi;

   d) sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è possibile prevedere la chiusura con vetrata trasparente per le logge e le terrazze, nel rispetto delle distanze dai confini e dalle pareti finestrate e delle precedenti prescrizioni. Tali chiusure non devono determinare nuovi locali riscaldati o abitabili e deve essere valutato un guadagno energetico pari e/o superiore al 25%. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra Qo e quella dispersa in presenza della serra, Q. Deve verificarsi la seguente condizione: (Qo –Q)/ Qo>25%.

   e) in ogni caso occorre produrre idoneo atto di vincolo a garanzia delle destinazioni d'uso.

4.6.7 MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE RICHIESTE

1. Il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia ed ambientale prefissati deve essere garantito da un procedimento edilizio che permetta il controllo dell'attività di trasformazione del territorio dalla progettazione, alla esecuzione, al collaudo ed uso degli edifici.

2. A tal fine il presente paragrafo stabilisce quali sono:

DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE PER L'OTTENIMENTO DEGLI INCENTICI;

PROCESSI DI VERIFICA E CONTROLLO DA PARTE DELL' *AC*;

ADEMPIMENTI ALLA FINE DEI LAVORI

4.6.7.1 Documentazione da presentare all'ufficio tecnico

1 Alla richiesta di *PdC* o alla *DIA* deve essere presentata la seguente documentazione aggiuntiva:

- relazione tecnica esplicativa delle scelte progettuali che determinano il punteggio di cui al Sistema di Valutazione approvato con deliberazione GR 1471/2009 e deliberazione GR 2272/2009;
- schede tecniche e scheda di valutazione riassuntiva con i punteggi conseguiti applicando il Sistema di Valutazione, in formato cartaceo ed elettronico, debitamente compilate, timbrate e firmate dal tecnico abilitato;
- elaborati tecnici, sia grafici che di calcolo idonei a dimostrare il punteggio delle schede tecniche di valutazione dell'indice di sostenibilità;
- attestato di Conformità del Progetto ai requisiti del Sistema di Valutazione approvato con deliberazione di GR 1471/2009, redatto in conformità al modello "Allegato C" allegato alla deliberazione di GR 2272/2009;

- attestato di qualificazione energetica;
- analisi del sito, propedeutica alla progettazione dei nuovi edifici, che deve contenere tutti i dati relativi all'ambiente in cui si inserisce la costruzione (fattori fisici, fattori climatici, fattori ambientali);
- il coordinamento tra il progetto architettonico e i progetti degli impianti, del verde, della viabilità, ecc.;
- il calcolo dell'efficienza energetica, del comfort estivo, e della riduzione del consumo di acqua potabile dell'edificio, corredati da allegati grafici e particolari esecutivi (pareti, solai, tetto, finestre, porte, ponti termici), finalizzati al rilascio della certificazione ECO;
- atto d'obbligo unilaterale firmato dalla proprietà secondo il modello predisposto dall'Amministrazione Comunale inerente la tipologia d'intervento e la classe di prestazione di sostenibilità ambientale per al quale l'intervento è stato progettato;
- polizza fideiussoria pari al doppio del valore della riduzione del costo di costruzione che costituisce l'incentivo, da svincolarsi dopo verifica e monitoraggio tecnico da parte dell'*AC*.

2. E' fatto obbligo allegare alla comunicazione di inizio dei lavori il nominativo del Soggetto Certificatore, nel rispetto della deliberazione di GR 2272/2009.

4.6.7.2 Processi di verifica e controllo da parte dell'AC sul progetto

1. L'Ufficio Tecnico avvalendosi di tecnici interni ed esterni, effettuerà i necessari controlli:

2. **IN FASE ISTRUTTORIA:** L'istruttoria ha lo scopo di accertare la corretta applicazione delle misure e delle azioni previste dal presente regolamento con conseguente rispetto dei requisiti prestazionali richiesti, nonché la corretta assegnazione dei punteggi. La stessa si conclude con la determinazione del punteggio finale e l'assegnazione degli incentivi economici previsti dal presente regolamento.

3. **IN FASE DI REALIZZAZIONE:** l'Amministrazione Comunale, avvalendosi anche di tecnici esterni prevede sopralluoghi, in funzione dell'intervento progettato, finalizzati ad accertare l'assoluta coerenza tra ciò che viene progettato e ciò che viene realizzato. Il tecnico comunale e/o incaricato potrà avvalersi, ove necessario, di metodi e tecniche di rilevamento (termografie delle pareti, misura della trasmittanza in opera con il metodo dei termoflussimetri, verifica della portata d'acqua e dell'eventuale sistema di recupero, verifica dei materiali utilizzati, verifica delle caratteristiche dell'impianto di riscaldamento, ecc.).

4. Nell'ipotesi siano riscontrate difformità progettuali o difetti costruttivi, l'Ufficio Tecnico, per il tramite del suo Responsabile, provvederà ad ingiungere, ai privati richiedenti la certificazione, di provvedere al loro rimedio entro un congruo termine perentorio, in modo da assicurare la rispondenza dei lavori al progetto approvato. Nell'ipotesi di inadempienza, mantenuta anche dopo la eventuale reiterazione della diffida, l'*AC* provvederà ad eliminare i benefici rilasciati, nel rispetto di quanto riportato nel presente capitolo.

4.6.7.3 Adempimenti alla fine dei lavori

1 Unitamente alla comunicazione di fine lavori, il direttore dei lavori e il titolare del *PdC* presentano l'Attestato di qualificazione energetica a firma del Direttore dei Lavori (l'Attestato di certificazione energetica a firma di tecnico estraneo alla progettazione e direzione lavori sarà presentato alla richiesta di agibilità) e il Certificato di sostenibilità ambientale a firma del Soggetto Certificatore aventi i requisiti previsti dalla normativa vigente, certificando quindi la corretta attuazione delle misure e delle azioni previste.

2. L'attestazione finale di cui al comma 1, dovrà essere accompagnata da una esaustiva documentazione fotografica relativa alle varie fasi di svolgimento dei lavori e riconducibile alla specificità del cantiere oggetto di domanda, attestante anche l'utilizzo di quei materiali o tecniche non visibili o comunque non ispezionabili a fine lavori.

3. L'attestazione finale di cui al comma 1 deve essere inoltre corredata dalle certificazioni tecniche rilasciate dai produttori o fornitori dei singoli materiali utilizzati, al fine di attestare i loro requisiti prestazionali che dovranno essere pari o migliori a quelli dichiarati in fase di domanda. Nel caso in cui, per alcuni materiali utilizzati, non sia possibile allegare le certificazioni anzidette, sarà cura del direttore dei lavori fornire gli elementi tecnici prestazionali di riferimento, attraverso idonea documentazione tecnica in ogni caso corredata da letteratura in materia.

4.6.8 VARIANTI

1. Le varianti a Permessi di Costruire ovvero a denunce di inizio attività che, pur non rilevando ai fini edilizi, comportino modifiche alle azioni tali da influire, per differenza di punteggio, sugli incentivi già concessi, devono essere autorizzate prima della loro esecuzione.

2. Il *PdC* in variante viene rilasciata con riferimento agli incentivi derivanti dal nuovo calcolo del punteggio maturato. Eventuali conguagli del contributo di concessione, se dovuti, sono richiesti dall'Amministrazione comunale prima del rilascio della variante medesima.

4.6.9 AMPLIAMENTI DI EDIFICI ESISTENTI NEI CONTESTI RURALI

1. Sono consentiti, ai sensi dell'articolo 12 della l.r. 10 giugno 2008, n. 13 e dell'articolo 31 delle previsioni programmatiche del *PUG*, incrementi fino al 10 per cento della *superficie utile lorda* consentita dal *PUG* medesimo, al netto delle murature, per gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento, di sostituzione e di ristrutturazione degli edifici esistenti, compatibilmente con i caratteri culturali e ambientali degli edifici e dei luoghi e nel rispetto dei limiti di densità edilizia e distanza fra i fabbricati fissati dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, e delle quantità complessive minime fissate dall'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni.

4.6.10 SANZIONI

4.6.10.1 Decadenza totale degli incentivi economici

1. La mancata attuazione di quanto previsto entro la scheda di valutazione, attestata dal titolare del *PdC* o della *DIA*, ovvero accertata dall'amministrazione in sede di vigilanza sull'attività edilizia, comporta la dichiarazione di decadenza totale degli incentivi economici, il versamento del conguaglio dovuto, rappresentato dall'importo scomputato e l'applicazione di una penale aggiuntiva pari alla somma in oggetto.

4.6.10.2 Decadenza parziale degli incentivi economici

1. In caso di parziale realizzazione delle misure di sostenibilità ambientale oggetto dell'assegnazione degli incentivi volumetrici e/o economici previsti dal presente regolamento, il Direttore dei lavori, con riferimento a quanto realizzato, è tenuto a ripresentare la scheda e ad indicare il nuovo punteggio maturato. Nel caso in cui il punteggio finale sia inferiore rispetto a quello originariamente assegnato, si provvederà a ricalcolare gli incentivi attribuibili e il versamento del conguaglio dovuto, rappresentato dall'aliquota dell'importo scomputato e l'applicazione di una penale aggiuntiva pari alla somma in oggetto.

4.6.10.3 Annullamento degli incentivi volumetrici

1. La mancata rispondenza di quanto previsto nel progetto approvato rende difformi le opere realizzate.

2. Pertanto il Direttore dei Lavori, con riferimento a quanto realizzato, è tenuto a ripresentare la scheda e ad indicare il nuovo punteggio maturato. Se le modifiche comunque non determinano una riduzione di classe di prestazione di sostenibilità ambientale secondo la tabella riportata nell'art.5 del presente regolamento l'intervento risulta sanabile, altrimenti per il maggiore volume realizzato si applicano le procedure del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., inerente l'Ordinanza di demolizione e/o acquisizione al patrimonio comunale.

PARTE 4.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

4.7.1 NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- Legge n. 10 del 09.01.1991 "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia"

- D.P.R. n. 412 del 26.08.1993 "Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione e la manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4 della Legge n. 10 del 09.01.1991".

- *D.lgs.* n. 192 del 19.08.2005 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", così come modificato dal *D.lgs.* 311/2006;

- *D.lgs.* n.115 del 30.05.2008 "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE"

- D.P.R. n. 59 del 02.04.2009 "Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettera a) e b) del decreto legislativo n. 192 del 19.08.2005 concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico

- D.M. 26.06.2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"

- Regolamento regionale n. 10 del 10/02/10 "Regolamento per la certificazione energetica degli edifici ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192"

4.7.2 INTRODUZIONE

1. La certificazione energetica permette di stimare i consumi energetici di un edificio considerando come dati di partenza:

   - caratteristiche generali dell'edificio (geometria, esposizione, volumetria, specifiche tecniche costruttive, ecc.);

   - caratteristiche tecniche dell'impianto (numero e tipologia dei generatori, sistema distributivo, rendimento di produzione, distribuzione, regolazione, ecc.);

   - valutazione degli apporti gratuiti (radiazione solare, numero di utenti, apparecchiature, ecc.);

   - attività previste, per definire i parametri ambientali necessari ad un uso ottimale dell'ambiente costruito;

   - consumo convenzionale di riferimento, considerando anche i consumi di energia elettrica in termini di energia primaria.

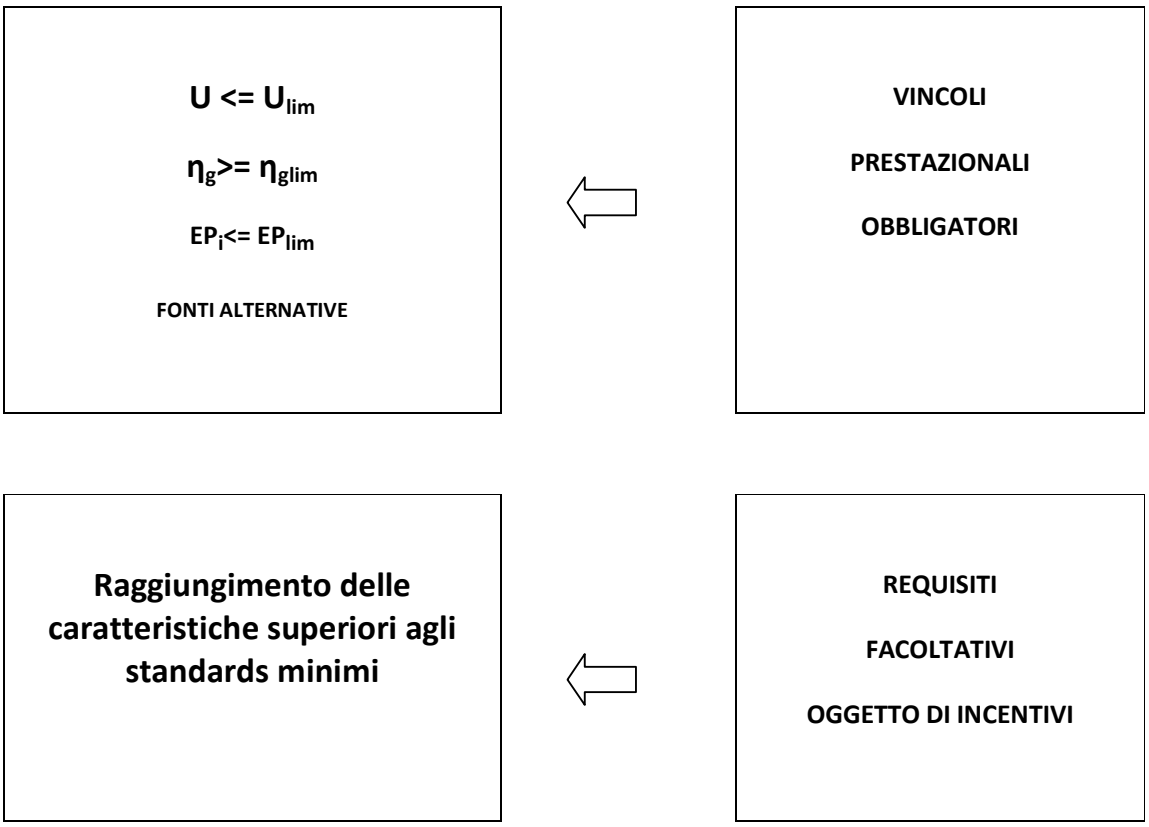
2. Il risultato delle elaborazioni altro non è che il Fabbisogno Energetico Primario Specifico convenzionalmente necessario per mantenere le condizioni di comfort ambientale definite in fase progettuale per il riscaldamento degli ambienti, la produzione di acqua sanitaria, il condizionamento estivo degli ambienti.

4.7.3 REQUISITI OBBLIGATORI E INCENTIVANTI

1. Il presente capitolo individua una serie di requisiti, alcuni cogenti ed altri facoltativi, nell'ottica della qualificazione energetica ed ambientale dei processi e dei prodotto edilizi.

2. Nell'ambito dei requisiti volontari si vuole riconoscere un punteggio che si traduce in uno sconto sul costo di costruzione, finalizzato ad incentivare interventi edilizi che dal punto di vista energetico abbiano caratteristiche superiori a quelle standards minimi richiesti dalla normativa vigente.

3. In sintesi:



4. Gli incentivi inerenti l'efficienza energetica e l'utilizzo di fonti rinnovabili non possono essere accumulabili con quelli previsti nel capitolo dell'edilizia sostenibile.

4.7.4 PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

1. La prestazione energetica degli edifici è posta come somma delle prestazioni energetiche per la climatizzazione invernale, per la produzione dell'acqua calda sanitaria, per la climatizzazione estiva per l'illuminazione artificiale (quest'ultima obbligatoria solo per gli edifici terziari).

2. In questa fase si considerano solamente gli indici di prestazione di energia primaria per la climatizzazione invernale e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici e sanitari. Per al

climatizzazione estiva è prevista una valutazione qualitativa delle caratteristiche dell'involucro edilizio volte a contenere il fabbisogno energetico per l'erogazione del predetto servizio.

EPgl = EPi + EPacs + EPe + EPill

dove:

EPi è l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale

EPacs è l'indice di prestazione energetica per la produzione dell'acqua calda sanitaria

EPe è l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione estiva

EPill è l'indice di prestazione energetica per l'illuminazione artificiale

3. Dal 25.07.2009 la prestazione globale è espressa da:

EPgl = EPi + EPacs

4. Inoltre per la climatizzazione estiva è prevista una valutazione qualitativa delle caratteristiche dell'involucro edilizio volte a contenere il fabbisogno energetico per l'erogazione del predetto servizio.

4.7.5 CLASSI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

1. Le classi energetiche sono così definite: CLASSE A+, CLASSE A ,CLASSE B, CLASSE C, CLASSE D, CLASSE E, CLASSE F, CLASSE G

2. Si rimanda all'Allegato 4 del D.M. del 26.06.2009 per le scale di classi energetiche della prestazione energetica per la climatizzazione invernale EPi, per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici e sanitari EPacs e per la prestazione energetica globale dell'edificio EPgl.

4.7.6 PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI NON RISCALDATI

1. In assenza di impianti termici, come definiti al comma 14, dell'Allegato A del *D.lgs.* n.192 del 19.08.2005 e s.m.i. per la climatizzazione invernale e/o la produzione di acqua calda sanitaria e quindi nell'impossibilità di poter determinare le conseguenti prestazioni energetiche e l'energia primaria utilizzata dall'edificio, per tutti gli edifici delle categorie di cui all'articolo 3, del Decreto Presidente della Repubblica n. 412 del 26.08.1993, si procede con le modalità di calcolo riportate nell'Allegato 1 del D.M. 26.06.2009.

4.7.7 ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA (AQE)

1. L'attestato di qualificazione energetica è redatto ai fini della verifica del rispetto dei valori dei requisiti minimi del progetto energetico.

2. L'AQE deve essere predisposto da un professionista abilitato anche non estraneo alla proprietà, alla progettazione o realizzazione dell'edificio, e facoltativamente può essere presentato al progetto in sede di richiesta del *PdC*; deve essere presentato in maniera obbligatoria nel caso in cui ci si vuole avvalere dei bonus per la Certificazione energetica o dei bonus della Certificazione di edilizia sostenibilità.

3. L'AQE deve essere asseverato dal Direttore dei Lavori e costituisce allegato obbligatorio alla dichiarazione di fine lavori e deve essere intesa come attestazione di conformità edilizia.

4. Nell'attestato dovranno essere riportati:

   - esplicita indicazione che tale documento non costituisce attestato di certificazione energetica;
   - i fabbisogni di energia primaria di calcolo;
   - la classe di appartenenza dell'edificio o unità immobiliare;
   - i valori massimi ammissibili fissati dalla normativa vigente;
   - deve dare indicazione dei possibili interventi migliorativi ai fini delle prestazioni energetiche e del miglioramento di classe conseguibile con tali interventi;
   - firma con indicazione del ruolo svolto dal professionista.

4.7.8 ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE)

1. La certificazione indica un consumo standardizzato più probabile ottenuta mediante metodo di calcolo di norma e costituisce l'indicatore energetico della prestazione energetica del sistema edificio-impianto indipendente dagli effetti del clima, dal modo di riscaldamento degli occupanti, dal loro comportamento, dai loro consumi di acqua calda, dal consumo di apparecchiature non fisse nella abitazione.

2. Sono identificate sette classi dalla lettera A alla G, nel senso di efficienza decrescente, con l'introduzione di una classe A+.

3. In particolare, relativamente alla climatizzazione invernale il sistema di classificazione nazionale è definito sulla base dei limiti massimi ammissibili in vigore a partire dal 1.01.2010 EP i,lim 2010 e quindi parametrato al rapporto di forma dell'edificio e ai gradi giorno della località dove lo stesso è ubicato.

4. Per gli edifici residenziali la certificazione energetica riguarda il singolo appartamento. Nel caso di una pluralità di unità immobiliari in edifici multipliano, o con una pluralità di unità immobiliari in linea, si potrà prevedere, in generale, una certificazione originaria comune per unità immobiliari che presentano caratteristiche di ripetibilità logistica e di esposizione, (piani intermedi), sia nel caso di

impianti centralizzati che individuali, in quest'ultimo caso a parità di generatore di calore per tipologia e potenza.

5. Per i predetti edifici, si può quindi prevedere:

   a) in presenza di impianti termici autonomi o centralizzati con contabilizzazione del calore, un certificato per ogni unità immobiliare determinato con l'utilizzo del rapporto di forma proprio dell'appartamento considerato;

   b) in presenza di impianti centralizzati privi di sistemi di regolarizzazione e contabilizzazione del calore, l'indice di prestazione energetica per la certificazione dei singoli alloggi è ricavabile ripartendo l'indice di prestazione energetica (Epi-lim) dell'edificio nella sua interezza in base alle tabelle millesimali relative al servizio di riscaldamento;

   c) in presenza di appartamenti serviti da impianto centralizzato che si diversifichino dagli altri per l'installazione di sistemi di regolazione o per la realizzazione di interventi di risparmio energetico, si procede conformemente al punto a). In questo caso l'indice di prestazione energetica si utilizzano i parametri di rendimento dell'impianto comune, quali quelli relativi a produzione, distribuzione, emissione e regolazione, ove pertinenti.

4.7.9 OBBLIGO DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

1. Per le richieste di *PdC* o *DIA* siano state presentate successivamente alla data di entrata in vigore del D.Lgvo n. 192/05 e s.m.i. e quindi dopo il 02.02.2007 l'Attestato di Certificazione Energetica è obbligatorio per i seguenti interventi: **nuove costruzioni, ristrutturazioni totale di edifici con S_{utile}> 1000 mq, demolizione e ricostruzione di edifici con S_{utile}> 1000 mq.**

2. Si precisa che ai sensi dell'art. 2 comma 1 Lettera d) *D.lgs.* n. 192 e s.m.i. l'"edificio di nuova costruzione" è un edificio per il quale la richiesta di *PdC* o *DIA* sia stata presentata successivamente alla entrata in vigore del suddetto decreto.

3. Questo implica che per gli edifici la cui costruzione sia iniziata precedentemente alla data di entrata in vigore del decreto, anche se i lavori di costruzione vengano ultimati successivamente a tale data, l'obbligo non sussiste, proprio perché si applica agli edifici per i quali la richiesta di *PdC* (non ottenimento del *PdC*) sia successiva alla data di cui in precedenza.

4. Se per un *PdC* per il quale la richiesta è stata depositata prima del 02.02.2007 si vengano a verificare nel corso dei lavori (successivamente a tale data) delle varianti che alterino i requisiti energetici dell'edificio e se l'intervento ricade nei casi di cui al comma 1 precedente, allora l'attestato di certificazione energetica risulta obbligatorio.

4.7.10 DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA CONFORMITÀ DELLE PRATICHE EDILIZIE ALLA NORMATIVA ENERGETICO- AMBIENTALE

1. La documentazione relativa alla conformità delle pratiche edilizie alla normativa energetico-ambientale deve essere presentata all'Ufficio tecnico, in triplice copia, in fase di richiesta di *PdC* nel caso si voglia usufruire degli incentivi, prima dell'inizio dei lavori nel caso non si voglia usufruire degli incentivi, al deposito della D.I.A.. e deve comprendere:

    - piante di ciascun piano dell'edificio con orientamento e indicazione d'uso prevalente dei singoli locali;
    - prospetti e sezioni degli edifici con evidenziazione di eventuali sistemi di protezione solare (completi di documentazione relativa alla marcatura CE);
    - elaborati grafici relativi ad eventuali sistemi solari passivi specificatamente progettati per favorire lo sfruttamento degli apporti solari;
    - gli schemi funzionali degli impianti contenenti gli elementi di cui all'analoga voce della relazione tecnica. La relazione tecnica relativa all'impianto da realizzare deve contenere:
        - descrizione dell'impianto;
        - specifiche dei generatori d energia;
        - specifiche relative ai sistemi di regolazione degli impianti termici;
        - dispositivi per la contabilizzazione del calore nelle singole unità immobiliari (per impianti centralizzati);
        - terminali di erogazione dell'energia termica;
        - calcolo dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione;
        - sistemi di trattamento dell'acqua;
        - specifiche dell'isolamento termico della rete di distribuzione;
        - specifiche della pompa di circolazione;
        - schemi impianti solari termici, fotovoltaici, ecc.
    - particolari costruttivi e tabelle con indicazione delle caratteristiche termiche, termoigrometriche, massa efficace e trasmittanza termica periodica dei componenti opachi dell'involucro edilizio;
    - tabelle con indicazione delle caratteristiche termiche dei componenti finestrati dell'involucro edilizio e loro permeabilità all'aria;
    - Relazione tecnica di cui all'art. 28 comma 1 della Legge n. 10 del 09.01.1991, come definita dall'Allegato E del D.Lgs. 311/2006;
    - Attestato di qualificazione energetica (La presentazione è facoltativa in sede di presentazione della pratica edilizia mentre risulta obbligatoria se vengono richiesti gli incentivi).
    - Calcolo degli incentivi richiesti;
    - Polizza sull'importo pari al doppio dell'importo oggetto dell'incentivo;
    - Indicazione del software utilizzato e dichiarazione resa dal Comitato termotecnica italiano (CTI) o dall'Ente nazionale italiano di unificazione (UNI) attestante la garanzia che i valori degli indici

di prestazione energetica abbiano uno scostamento massimo di più o meno 5% rispetto ai parametri determinati con l'applicazione dello strumento nazionale di riferimento. Nelle more del rilascio della dichiarazione di cui sopra, la medesima è sostituita da autodichiarazione dl produttore dello strumento di calcolo, in cui compare il riferimento della richiesta di verifica .

4.7.11 RELAZIONE TECNICA DI CUI ALL'ART. 28 COMMA 1 DELLA LEGGE N. 10 DEL 09.01.1991, COME DEFINITA DALL'ALLEGATO "E" DEL D.LGS. 311/2006.

1. La compilazione della relazione tecnica ai fini del contenimento dei consumi energetici è stata stabilita dall'art. 28 della Legge n. 10/1991, confermata dall'art. 125 del DPR n. 380/2001 e modificata dal D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i. recante le disposizioni relative al rendimento energetico in edilizia.

2. Le metodologie di progettazione del D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i. e del D.P.R. n. 59 del 02.04.2009 concepiscono il sistema edificio-impianto come un'unica macchina : è un'esigenza fondamentale che la progettazione architettonica-strutturale e la progettazione termotecnica-impiantistica procedano in maniera integrata.

3. Le disposizioni normative dispongono che:

   - il proprietario dell'edificio deve depositare presso lo sportello Unico Comunale, in doppia copia il progetto delle opere da realizzare, corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni di legge.
   - il deposito del progetto deve avvenire secondo la tempistica sopra riportato altrimenti si incorre nella sospensione dei lavori a cura dell'*AC* e nell'applicazione di sanzioni amministrative;
   - una copia della documentazione deve essere conservata dallo sportello unico comunale per controlli e verifiche , l'altra copia viene rilasciata al proprietario con l'attestazione dell'avvenuto deposito e da quest'ultimo consegnata al direttore dei lavori che lo conserva in cantiere. Il rilascio di tale attestazione di deposito, non presuppone alcuna "verifica" o "approvazione" da parte dell'Ufficio Tecnico circa la rispondenza de progetto alle prescrizioni di legge.

4. La relazione tecnica deve essere compilata, con applicazione integrale o limitata, nel rispetto di quanto riportato nell'art.3 del d.lgs. 192/2005 e s.m.i.

5. In riferimento alla sostituzione dei generatori di calore di potenza nominale del focolare inferiore a 35 kw, con altri della stessa potenza, l'obbligo di presentazione della relazione tecnica può essere omesso a fronte della sola presentazione della dichiarazione di conformità ai sensi della Legge n. 46 del 05.05.1990 e s.m.i., ai sensi dell'art. 4 comma 6 lettera f) del D.P.R. 02.04.2009 n. 59.

4.7.12 ACCERTAMENTI E ISPEZIONI DA PARTE DELL'*AC*

1. L'*AC*, anche avvalendosi di esperti o di organismi esterni, esegue le seguenti attività:

4.7.12.1 1° fase: Attività di accertamento

1. Come definito dal comma 1 dell'Allegato A al *D.lgs.* n. 192/05 e s.m.i. l'accertamento è l'insieme delle attività di controllo pubblico diretto ad accertare in via esclusivamente documentale che il progetto delle opere e gli impianti siano conformi alle norme vigenti e che rispettino le prescrizioni e gli obblighi stabili.

2. Saranno verificate i seguenti aspetti

   - I PRINCIPALI RISULTATI DEI CALCOLI

   - INVOLUCRO EDILIZIO E RICAMBI D'ARIA

     a) Caratteristiche termiche, idrometriche, di massa superficiale e/o trasmittanza termica periodica dei componenti opachi dell'involucro edilizio e confronto con i valori limite riportati all'allegato C del *D.lgs.* n. 192/2005 e s.m.i. ed all'art. 4 commi 4,13, e 18 del D.P.R. n. 59 del 02.04.2009;

        Per i componenti delle strutture opache compresi quelli di isolamento termico sono necessarie le certificazioni dei componenti fornite dai produttori.

     b) Caratteristiche termiche dei componenti finestrati dell'involucro edilizio e confronto con i valori limite riportati all'allegato C del D. Lvo n. 192/05 e s.m.i..

        Per i componenti delle strutture opache compresi quelli di isolamento termico sono necessarie le certificazioni dei componenti fornite dai produttori.

     c) Classe di permeabilità all'aria dei serramenti esterni

     d) Valutazione dell'efficienza e/o obbligo dei sistemi schermanti delle superfici vetrate in base all'art. 4 commi 18 e 19 del D.P.R. 02.04.2009 n. 59;

     e) Attenuazione dei ponti termici (provvedimenti e calcoli);

     f) Trasmittanza termica U degli elementi divisori tra alloggi o unità immobiliari confinanti e confronto con il valore limite previsto in base all'art. 4 comma 16 del DPR 02.04.2009, n.59;

     g) Verifica termoigrometrica

     h) Numero di ricambi d'aria

     i) Portata d'aria di ricambio solo nei casi di ventilazione meccanica controllata;

     j) Portata d'aria circolante attraverso apparecchiature di recupero del calore disperso (solo se previste dal progetto);

     k) Rendimento termico delle apparecchiature di recupero del calore disperso (solo se previste dal progetto);

   - VALORE DEI RENDIMENTI MEDI STAGIONALI DI PROGETTO E RENDIMENTO TERMICO UTILE

     a) Rendimento di produzione (%);

     b) Rendimento di regolazione (%);

     c) Rendimento di distribuzione (%);

     d) Rendimento di emissione (%);

e) Rendimento termico utile dei generatori di calore e loro confronto con i valori limite al 100% ed al 30% del carico ed ai valori limite riportati all'art. 4 commi 6 e 7 del D.P.R. 02.04.2009, n. 59;

f) Rendimento termico utile degli eventuali generatori di calore a biomasse combustibili e loro confronto con i valori limite riportati all'art. 4 comma 12 del D.P.R. 02.04.2009 , n. 59;

g) Rendimento globale medio stagionale e suo confronto con i valori limite riportati all'art. 4 comma 5 del D.P.R. 02.04.2009 n. 59;

- INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA PER LA CLIMATIZZAZIONE INVERNALE

  a) Metodo di calcolo utilizzato

  b) Valore di progetto

  c) Confronto con il valore limite riportato all'allegato C del *D.lgs.* n. 192/05 e s.m.i.;

  d) Fabbisogno di combustibile;

  e) Fabbisogno di energia elettrica da rete;

  f) Fabbisogno di energia elettrica da produzione locale;

- INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA PER LA CLIMATIZZAZIONE ESTIVA

  a) Metodo di calcolo utilizzato;

  b) Valore di progetto;

  c) Confronto con il valore limite riportato all'art. 4 comma 3 del D.P.R. 02.04.2009, n. 59;

- INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA NORMALIZZATO PER LA CLIMATIZZAZIONE INVERNALE

- INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA

  a) Fabbisogno combustibile;

  b) Fabbisogno di energia elettrica da rete;

  c) Fabbisogno di energia elettrica da produzione locale;

- TIPO DI TRATTAMENTO DELL'ACQUA DI ALIMENTAZIONE DEI GENERATORI DI CALORE

  a) Durezza temporanea in gradi francesi;

  b) Potenza al focolare del generatore di calore;

  c) Tipo di trattamento previsto e confronto con quanto riportato all'art. 4 comma 14 del D.P.R. 02.04.2009, n. 59

- IMPIANTI SOLARI TERMICI PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA

  a) Percentuale di copertura del fabbisogno annuo;

- IMPIANTI FOTOVOLTAICI

  a) Percentuale di copertura del fabbisogno annuo;

4.7.12.2 2° fase: Controlli in corso d'opera o entro cinque anni dalla fine lavori dichiarata dal Committente

1. L'*AC* nel corso dei lavori eseguirà le ispezioni su edifici ed impianti mirate a verificare che le opere e gli impianti siano conformi alle norme vigenti e che rispettino le prescrizioni e gli obblighi stabiliti.

Inoltre sarà verificato che la realizzazione delle opere avvenga conformemente al progetto ed alla relazione tecnica presentata.

2. I controlli saranno effettuati in corso d'opera o entro cinque anni dalla ultimazione dei lavori.

3. Il tecnico comunale e/o incaricato e/o certificatore incaricato dal committente potrà avvalersi, ove necessario, di metodi e tecniche all'avanguardia (termografie delle pareti, misura della trasmittanza in opera con il metodo dei termoflussimetri, verifica della portata d'acqua e dell'eventuale sistema di recupero, verifica dei materiali utilizzati, verifica delle caratteristiche dell'impianto di riscaldamento, ecc.).

4. Le verifiche sul cantiere RELATIVE ALLE PRESTAZIONI ENERGETICHE riguarderanno:
    - verifica della localizzazione geografica dell'edificio e dell'orientamento dell'edificio;
    - verifica della geometria dell'edificio, de volume lordo riscaldato e/o raffrescato, delle superfici disperdenti, del rapporto S/V, della superficie utile;
    - verifica della tipologia costruttiva;
    - verifiche delle stratigrafie delle chiusure opache verticali, orizzontali superiori ed inferiori;
    - verifica della congruità con il livello di isolamento previsto dal progetto;
    - verifica delle certificazione delle prestazioni energetiche dei componenti opachi;
    - verifiche dei componenti finestrati;
    - verifica delle certificazione delle prestazioni energetiche dei componenti finestrati;
    - verifica della presenza e congruità con i dati progettuali dei fattori di ombreggiamento dovuti ad ostruzioni esterne, aggetti verticali e/o orizzontali;
    - verifica della presenza e della tipologia dei sistemi di protezione solare come previsti dagli elaborati grafici;
    - verifica della presenza e congruità con la documentazione progettuale di eventuali sistemi solari passivi, qualora previsti dal progetto;
    - analisi e verifica dei componenti impiantistici, congruenza con il loro dimensionamento;
    - verifica e congruità con gli elaborati di progetto degli schemi funzionali degli impianti termici, con evidenziazione di tutti i componenti, verifica delle caratteristiche e delle prestazioni energetiche di ciascuno componente, corredate dalle certificazioni rilasciate dal produttore;
    - verifica del livello di isolamento delle reti di distribuzione, come da art. 5 comma 11 ed Allegato B del D.P.R. 412/93 e s.m.i.;
    - verifica dell'obbligo dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, ove pertinente, come previsto dal DPR 02.04.2009, n. 59;
    - verifica dei trattamenti dell'acqua di alimentazione dei generatori di calore;
    - verifica dei requisiti dei generatori di calore alimentati a biomasse combustibili;

- verifica dell'obbligo di evacuazione fumi oltre il colmo del tetto secondo l'art. 5 comma 9 del DPR 412/93 e s.m.i.. Verificare il progetto secondo la norma UNI 9615 per i camini singoli, la norma UNI 10640 per le canne collettive ramificate per generatori di tipo B a tiraggio naturale, la norma UNI 10641 per le canne collettive ramificate per generatori di calore di tiop C.

- verifica di eventuali varianti in corso d'opera e rispondenza delle varianti stesse agli adempimenti di legge;

4.7.13 SCELTA DEI PROGETTI DA SOTTOPORRE A VERIFICA

1. Per gli interventi assoggettati agli incentivi economici:

   - è obbligatorio la trasmissione all'Ufficio Tecnico della Comunicazione dell'inizio dei lavori relativi alle opere murarie / opere impiantistiche.

   - ogni tre mesi l'Ufficio Tecnico procederà, in seduta pubblica, al sorteggio dei progetti per i quali è stata trasmessa la "Comunicazione di inizio dei lavori delle opere murarie", nella misura del 30%, finalizzato ad effettuare sopralluoghi sul cantiere.

4.7.14 DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA CONFORMITA' DELLE PRATICHE EDILIZIE ALLA NORMATIVA ENERGETICO- AMBIENTALE DA PRESENTARE ALLA FINE DEI LAVORI.

1. In occasione di tutti i tipi di interventi edilizi è fatto obbligo presentare, unitamente alla comunicazione di ultimazione dei lavori per le opere realizzate con *PdC*, o al Certificato finale per le opere realizzate con D.I.A.,

   - perizia asseverata corredata da idonea documentazione fotografica relativa alle diverse fasi realizzate con indicazione dei punti di ripresa, attestante la corretta esecuzione delle opere in rispondenza della normativa energetico-ambientale.

   - Attestato di Qualificazione Energetica;

   - Dichiarazione di conformità degli impianti installati.

2. L'*AC* non può ricevere la dichiarazione di fine lavori se non viene depositata la suddetta documentazione.

4.7.15 VARIANTI IN CORSO D'OPERA

1. Le varianti ai Permessi di Costruire ovvero a Denunce di inizio attività che comportino modifiche alle azioni tali da influire, per differenza di punteggio, sugli incentivi già concessi, devono essere autorizzate prima della loro esecuzione.

2. Il *PdC* in variante viene rilasciata con riferimento agli incentivi derivanti dal nuovo calcolo del punteggio maturato. Eventuali conguagli del contributo di concessione, se dovuti, sono richiesti dall'Amministrazione comunale prima del rilascio della variante medesima.

4.7.16 DIFFORMITA'

1. Nel caso in cui vengano rilevate delle difformità in relazione ai parametri legati alle caratteristiche energetiche (difformità del pacchetto delle murature, del pacchetto di copertura, del tipo di infisso,

ecc) che non comportano una riduzione della classe energetica, l'intervento risulta sanabile e si irroga la sanzione di 516,00 €.

2. Se le difformità comportano invece una riduzione della classe energetica si provvederà a calcolare gli incentivi attribuibili e il versamento del conguaglio dovuto, rappresentato dall'aliquota dell'importo scomputato e l'applicazione di una penale aggiuntiva pari alla somma in oggetto.

REQUISITI OBBLIGATORI

Tra i requisiti obbligatori si rileva la prescrizione dell'Allegato 3 del D.Lvo n. 28 del 03.03.2011.

IMPIANTI INSTALLATI

IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA RINNOVABILE

Descrizione sintetica

Installazione di impianti di produzione di energia rinnovabile

Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento:

a) il 20 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
b) il 35 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;
c) il 50 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è rilasciato dal 1° gennaio 2017.

2**.** Gli obblighi di cui al comma 1 non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.

3. Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, è calcolata secondo la seguente formula:

P = 1/K * S

Dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in m^2, e K è un coefficiente (m^2/kW) che assume i seguenti valori:

a) K = 80, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
b) K = 65, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;
c) K = 50, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2017.

4. In caso di utilizzo di pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti degli edifici, i predetti componenti devono essere aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda.

5. L'obbligo di cui al comma 1 non si applica qualora l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne

copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria.

6. Per gli edifici pubblici gli obblighi di cui ai precedenti commi sono incrementati del 10%.

7. L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte**,** agli obblighi di integrazione di cui ai precedenti paragrafi deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'articolo 4, comma 25, del decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili.

REQUISITI VOLONTARI INCENTIVANTI

Al fine di minimizzare i consumi energetici e gli impatti ambientali derivanti dalle costruzioni edilizie e migliorare il confort ambientale interno, sono stati individuati ulteriori requisiti prestazionali, non aventi carattere prescrittivi, ma incentivanti con misure nell'ambito della disciplina degli oneri concessori.

Tali requisiti, descritti in singole schede esplicative, riguardano i seguenti aspetti:

PRESTAZIONE DELL'EDIFICIO

- **SCHEDA 1:** ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO E DISPOSIZIONE DEI LOCALI INTERNI
- **SCHEDA 2:** TRASMITTANZA DELL'INVOLUCRO EDILIZIO
- **SCHEDA 3:** INERZIA TERMICA DELL'INVOLUCRO EDILIZIO
- **SCHEDA 4:** OMBREGGIAMENTO ESTIVO E IRRAGGIAMENTO INVERNALE DELLE SUPERFICI TRASPARENTI
- **SCHEDA 5:** EPi – INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- **SCHEDA 6:** SISTEMI DI PRODUZIONE CALORE AD ALTO RENDIMENTO REGOLAZIONE LOCALE DELLA TEMPERATURA DELL'ARIA

IMPIANTI INSTALLATI

- **SCHEDA 7:** IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO AMBIENTI CON SISTEMI RADIANTI
- **SCHEDA 8:** FONTI RINNOVABILI PER COPERTURA DEL FABBISOGNO ACQUA CALDA SANITARIA
- **SCHEDA 9:** IMPIANTI FOTOVOLTAICI
- **SCHEDA 10:** ALTRI TIPI DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Ogni requisito prevede uno o più punteggi correlati al grado di prestazione raggiunto.

In sede di presentazione della domanda di incentivo nell'ambito della disciplina degli oneri concessori, il progettista dovrà asseverare che le opere sono progettate conformemente ai requisiti per i quali si richiede l'incentivo.

Per ottenere l'ammissione all'incentivo, inoltre, il progetto dovrà risultare conforme a tutti i requisiti previsti dalla vigente normativa energetico-ambientale sovraordinata.

Gli incentivi di cui sopra risultano applicabili salvo l'introduzione di norme sovraordinate che rendano obbligatori i requisiti prestazionali contenuti nelle schede del presente Allegato.

Con disposizione dirigenziale le schede potranno essere variate per consentire il mero adeguamento all'evoluzione della normativa sovraordinata e tecnica mentre l'Appendice potrà essere integrata o modificata in relazione agli sviluppi tecnico-progettuali della disciplina.

Gli incentivi volontari di questa sezione, relativi alla riduzione del contributo di costruzione, non possono essere accumulati con gli incentivi previsti dall'art. 12, comma 1, del D. Lvo n. 28 del 03.03.2011 , relativi ai bonus volumetrici.

PRESTAZIONE DELL'EDIFICIO

Scheda 1	ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO E DISPOSIZIONE DEI LOCALI INTERNI

Descrizione sintetica

La posizione degli edifici all'interno di un lotto deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno, sfruttando le risorse energetiche rinnovabili, in particolare la radiazione solare.

1. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica, funzionale urbanistica, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di +- 45° e le interdistanze tra gli edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire, nelle peggiori condizioni stagionali il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.
2. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest; gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest.
3. Lo sviluppo edilizio dei piani attuativi deve disporre le topologie a più alta densità (case a schiera) lungo le strade orientate approssimativamente nella direzione Est-Ovest e quelle a densità minore (case isolate) lungo quelle orientate Nord-Sud.
4. Gli obblighi previsti dal presente articolo fanno riferimento a un'applicazione a interi edifici e non ai singoli appartamenti.
5. In lottizzazioni o complessi edilizi è opportuno avere altezze massime crescenti da sud a nord, in modo da consentire un diffuso "diritto al sole" a tutti gli insediamenti.
6. Questa prescrizione si applica solo se non esistono particolari vincoli di natura morfologica dell'area oggetto di edificazione. E' possibile concedere una deroga per quanto riguarda l'esposizione a Nord, se il progettista redige una relazione tecnica, nella quale dimostra che la soluzione proposta offre gli stessi vantaggi energetici.

REQUISITI VOLONTARI INCENTIVANTI

		PUNTEGGIO
rispetto dei punti 1-2-3-4-5		**3**

PRESTAZIONE DELL'EDIFICIO

Scheda 2	TRASMITTANZA DELL'INVOLUCRO EDILIZIO

Descrizione sintetica

Allo scopo di migliorare le prestazioni energetiche dell'involucro, e quindi di ridurre le dispersioni di calore nella stagione invernale e le entrate di calore in quella estiva sono indicati dei limiti massimi di trasmittanza per le singole strutture che definiscono l'involucro.

Per gli edifici nuovi, per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume maggiore o uguale al 20% del volume dell'edificio preesistente è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmittanza termica U per strutture opache verticali, coperture, pavimento verso locali a temperatura non controllata, pavimenti verso l'esterno.

Trasmittanza termica $U_{LIM\ -\ COPERTURA}$

Trasmittanza termica $U_{LIM\ –\ SOLAI\ VERSO\ SOTTOTETTI\ NON\ ABITABILI,\ VERSO\ AMBINETI\ NON\ RISCALDATI}$

Trasmittanza termica $U_{LIM\ –\ PARETI\ ESTERNE}$

Trasmittanza termica $U_{LIM\ –\ SERRAMENTI}$

Trasmittanza termica $U_{LIM\ –\ PARETI\ VERSO\ AMBINETI\ RISCALDATI\ A\ TEMPERATURA\ INFERIORE\ O\ NON\ RISCALDATI}$

Trasmittanza termica $U_{LIM\ –\ SISTEMA\ EDIFICIO\ TERRENO\ PER\ SOALI\ ORIZZONTALI\ SUL\ SUOLO\ E\ SOALI\ SU\ PILOTIS}$

Aifini del soddisfacimento del requisito relativo all'isolamento termico, tutti gli elementi dell'involucro edilizio devono rispettare i valori limite della trasmittanza termica previsti per lo specifico livello prestazionale.

I valori limite della trasmittanza termica U sopra indicati si devono considerare a ponte termico corretto, secondo la vigente normativa inerente il risparmi energetico degli edifici. Qualora il ponte termico non dovesse risultare corretto, i valori limite della trasmittanza termica sopra indicati devono essere rispettati dalla trasmittanza termica media (parte di involucro corrente più ponte termico).

Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei serramenti impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione Europea o presentare la marcatura CE o certificazione analoga che ne garantisca la qualità energetica della norma UNI EN ISO 10077-1 2007.

REQUISITI VOLONTARI INCENTIVANTI

		PUNTEGGIO
$U_{LIM\ -\ COPERTURA}$ $U_{LIM\ –\ SOLAI\ VERSO\ SOTTOTETTI\ NON\ ABITABILI,\ VERSO\ AMBINETI\ NON\ RISCALDATI}$ $U_{LIM\ –\ PARETI\ ESTERNE}$ $U_{LIM\ –\ SERRAMENTI}$ $U_{LIM\ –\ PARETI\ VERSO\ AMBINETI\ RISCALDATI\ A\ TEMPERATURA\ INFERIORE\ O\ NON\ RISCALDATI}$ $U_{LIM\ –\ SISTEMA\ EDIFICIO\ TERRENO\ PER\ SOALI\ ORIZZONTALI\ SUL\ SUOLO\ E\ SOALI\ SU\ PILOTIS}$	Valori inferiori fino al 10% dei valori limiti	**5**
	Valori inferiori oltre il 10% dei valori minimi	**10**

PRESTAZIONE DELL'EDIFICIO

Scheda 3	INERZIA TERMICA DELL'INVOLUCRO EDILIZIO

Descrizione sintetica

Progettazione delle chiusure opache dell'involucro edilizio in modo tale da garantire un'idonea inerzia termica

Per la valutazione del comportamento di un edificio in regime variabile non è sufficiente riferirsi alla sola trasmittanza termica delle pareti, ma occorre introdurre il concetto di inerzia termica ovvero la capacità di accumulare calore e quindi di attenuare e ritardare gli effetti delle variazioni di temperatura esterna.

Mentre la diminuzione della trasmittanza termica limita la quantità di calore che attraversa una parete, l'incremento dell'inerzia termica ha quindi due effetti:

- riduce il rapporto tra l'ampiezza dell'oscillazione della temperatura interna e l'ampiezza dell'oscillazione della temperatura esterna (attenuazione o smorzamento);
- aumenta l'intervallo di tempo con cui si manifestano all'interno le variazioni della temperatura esterna (ritardo o sfasamento dell'onda termica)

REQUISITI VOLONTARI INCENTIVANTI

		PUNTEGGIO
Coefficiente di sfasamento delle chiusure opache verticali verso l'esterno, orizzontali e di copertura	$\Delta < 10$ ore	**5**
	10 ore $< \Delta$	**10**

PRESTAZIONE DELL'EDIFICIO

Scheda 4	OMBREGGIAMENTO ESTIVO E IRRAGGIAMENTO INVERNALE DELLE SUPERFICI TRASPARENTI

Descrizione sintetica

Si prevede l'ottimizzazione dell'ombreggiamento delle chiusure esterne trasparenti per limitare gli apporti solari nel periodo estivo e la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento ambientale, basandosi sull'utilizzo di apporti solari passivi.

Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta previsti dal regolamento d'igiene le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne degli edifici nuovi, devono essere dotati di dispositivi che ne consentono la schermatura e l'oscuramento efficace (frangisole, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili, ecc.). Tali dispositivi devono essere applicati all'esterno del serramento e dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale.

La protezione dal sole delle parti trasparenti dell'edificio può essere ottenuta anche con l'impiego di soluzioni tecnologiche fisse o mobili quali aggetti, mensole, ecc. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione integrata da sistemi artificiali.

La presenza di logge, qualora si dimostri che in funzione del loro orientamento e della loro dimensione generino una protezione dal sole, può soddisfare il requisito contenuto nel presente articolo.

L'articolo non si applica in presenza di vetri a controllo solare per componenti trasparenti senza protezioni solari.

La verifica va effettuata mediante la definizione delle maschere i ombreggiamento relative alle schermature solari poste in corrispondenza di tutti gli elementi trasparenti che rispettano il requisito (diagramma solare polare, goniometro di ombreggiamento solare). Le schermature solari dovranno essere presenti su tutte le superfici trasparenti degli spazi principali (ad esclusione degli ambienti di servizio come ad esempio ripostigli, cantine, garage, locali tecnici, ecc.)

REQUISITI VOLONTARI INCENTIVANTI

		PUNTEGGIO
se gli elementi trasparenti verticali presenti nei quadranti di orientamento Est, Sud ed Ovest	presentano un ombreggiamento uguale o superiore al 70% nel periodo estivo	**5**
	presentano un ombreggiamento inferiore al 30% nel periodo invernale	**5**

PRESTAZIONE DELL'EDIFICIO

Scheda 5	EPi – INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Descrizione sintetica

L'indice di prestazione energetica esprime il consumo di energia primaria totale riferito all'unità di superficie utile o di volume lordo, espresso in kWh/mq anno o kWh/mc anno

Nel caso di nuove costruzioni lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 cm, il maggiore spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto dal *D.lgs.* n. 192 del 19.08.2005 e s.m.i, certificata con le modalità di cui al medesimo *D.lgs.* , non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e di copertura e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi.

Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal presente regolamento edilizio, in merito alle distanze minime tra gli edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

REQUISITI VOLONTARI INCENTIVANTI

		PUNTEGGIO
NON PREVISTI		

PRESTAZIONE DELL'EDIFICIO

Scheda 6	SISTEMI DI PRODUZIONE CALORE AD ALTO RENDIMENTO REGOLAZIONE LOCALE DELLA TEMPERATURA DELL'ARIA

Descrizione sintetica

Installazione obbligatoria di sistemi di produzione del calore ad alto rendimento (caldaie a condensazione o comunque generatori a 4 stelle) e del tipo centralizzato in edifici con più unità abitative. L'articolo prescrive l'installazione di sistemi di regolazione termica locale (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti.

Negli edifici con più di quattro unità abitative è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati dotati di un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi nei casi di:

- nuova costruzione;
- ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale;
- completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato, o sostituzione di caldaie singole con un impianto di riscaldamento centralizzato;

E' vietata la sostituzione di impianti di riscaldamento centralizzati con caldaie singole.

Negli edifici di tutte le classi da E1 a E8, in caso di nuova costruzione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che agendo, sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscono il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.

REQUISITI VOLONTARI INCENTIVANTI

		PUNTEGGIO
rispetto dei punti precedenti		**3**

IMPIANTI INSTALLATI

Scheda 7	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO AMBIENTI CON SISTEMI RADIANTI

Descrizione sintetica

Utilizzo di sistemi a bassa temperatura

Il sistema di riscaldamento con pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nei soffitti dei locali da climatizzare che sfruttano l'effetto radiativo di grandi superfici di scambio permettendo di lavorare con temperature dell'acqua più basse in inverno e più alte in estate con notevole aumento dell'efficienza dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento.

L'installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici esistenti non deve compromettere le altezze minime dei locali fissate a 2,70m.

REQUISITI VOLONTARI INCENTIVANTI

	PUNTEGGIO
Sup locali climatizzati dotati di sistemi radianti > 90% della Sup. totale climatizzata	**3**

IMPIANTI INSTALLATI

Scheda 8	FONTI RINNOVABILI PER COPERTURA DEL FABBISOGNO ACQUA CALDA SANITARIA

Descrizione sintetica

Installazione di fonti rinnovabili in integrazione con l'edificio, dimensionati per coprire il fabbisogno energetico annuo di acqua calda sanitaria (salvo vincoli ambientali)

Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti è necessario rispettare i requisiti minimi e le decorrenze riportati nell'Allegato 3 del D.Lvo n. 28 del 03.03.2011.

Le prescrizioni del presente articolo si intendono rispettate se la quota parte di energia termica che deve essere fornita dal solare termico, venisse fornita in alternativa con risorse geotermiche o da pompe di calore a bassa entalpia (con esclusione di quelle aria-aria) o dalle biomasse. In questo caso deve essere comunque dimostrata, attraverso un bilancio energetico che deve essere allegato, l'equivalenza in termini di energia da fonte rinnovabile prodotta che deve coprire i requisiti minimi e le decorrenze riportati nell'Allegato 3 del D.Lvo n. 28 del 03.03.2011.

Le prescrizioni del presente articolo si intendono applicabili anche agli edifici ubicati nei centri storici salvo impedimenti dovuti a vincoli paesaggistici o di tutela.

REQUISITI VOLONTARI INCENTIVANTI

		PUNTEGGIO
copertura del fabbisogno di ACS	> copertura dei consumi in misura maggiore di almeno il 30% di quanto riportato nel D.Lvo n. 28 del 03.03.2011	**10**

IMPIANTI INSTALLATI

Scheda 9	IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI

Descrizione sintetica

Installazione di impianti fotovoltaici

Questa scheda prevede la installazione di impianti fotovoltaici come impianto di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile.

REQUISITI VOLONTARI INCENTIVANTI

		PUNTEGGIO
copertura del fabbisogno	*per impianti che coprono il 50% del fabbisogno del tipo **non integrato***	**5**
	*per impianti che coprono il 50% del fabbisogno del tipo **integrato***	**10**
	*per impianti che coprono l'80% del fabbisogno del tipo **non integrato***	**8**
	*per impianti che coprono il 80% del fabbisogno del tipo **integrato***	**16**

IMPIANTI INSTALLATI

Scheda 10	ALTRI TIPI DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Descrizione sintetica

Realizzazione e/o predisposizione delle tubazioni altri tipi di fonti energetiche rinnovabili:

TELERISCALDAMENTO URBANO,

GEOTERMIA,

RAFFRESCAMENTO SOLARE,

MICROEOLICO

ecc.

Negli edifici nuovi è facoltativo predisporre le opere riguardanti l'involucro edilizio e gli impianti, necessarie a consentire collegamento a reti di teleriscaldamento.

Nel caso sia necessario realizzare sistemi di climatizzazione estiva sono da privilegiare:

- sistemi con pompe di calore geotermiche che sfruttano l'inerzia termica del terreno;

- sistemi di raffrescamento e condizionamento che sfruttino l'energia solare, quali sistemi ad assorbimento o adsorbimento e sistemi di deumidificazione alimentati da energia solare.

L'installazione di impianti microeolici gli eventuali volumi di servizio ad essi connessi sono considerati volume tecnico e quindi non computabile ai fini volumetrici. Gli aerogeneratori e le strutture di supporto statico non contribuiscono a determinare l'altezza massima del fabbricato su cui sono istallati fino ad un massimo di 5 metri lineari.

REQUISITI VOLONTARI INCENTIVANTI

		PUNTEGGIO
copertura del fabbisogno	*per impianti che coprono fino al 50% del fabbisogno complessivo*	**5**
	per impianti che coprono più del 50% del fabbisogno complessivo	**10**

I SCHEDA DI SINTESI

Requisito	Specifiche requisito	punteggio
SCHEDA 1: ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO E DISPOSIZIONE DEI LOCALI INTERNI	rispetto dei punti 1-2-3-4-5	**3**
SCHEDA 2: TRASMITTANZA DELL'INVOLUCRO EDILIZIO	trasmittanza inferiore fino al 10% dei valori limite	**5**
	trasmittanza inferiore oltre al 10% dei valori limite	**10**
SCHEDA 3: INERZIA TERMICA DELL'INVOLUCRO EDILIZIO	coefficiente di sfasamento < 10 ore	**5**
	10 ore < coefficiente di sfasamento	**10**
SCHEDA 4: OMBREGGIAMENTO ESTIVO E IRRAGGIAMENTO INVERNALE DELLE SUPERFICI TRASPARENTI	presentano un ombreggiamento uguale o superiore al 70% nel periodo estivo	**5**
	presentano un ombreggiamento inferiore al 30% nel periodo invernale	**5**
SCHEDA 5: EPi – INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	bonus volumetrici	non previsto
SCHEDA 6: SISTEMI DI PRODUZIONE CALORE AD ALTO RENDIMENTO REGOLAZIONE LOCALE DELLA TEMPERATURA DELL'ARIA	rispetto dei punti	**3**
SCHEDA 7: IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO AMBIENTI CON SISTEMI RADIANTI	Sup locali climatizzati dotati di sistemi radianti > 90% della Sup. totale climatizzata	**3**
SCHEDA 8: FONTI RINNOVABILI PER COPERTURA DEL FABBISOGNO ACQUA CALDA SANITARIA	> copertura dei consumi in misura maggiore di almeno il 30% di quanto riportato nel D.Lvo n. 28 del 03.03.2011	**10**
SCHEDA 9: IMPIANTI FOTOVOLTAICI	per impianti che coprono il 50% del fabbisogno del tipo ***non integrato***	**5**
	per impianti che coprono il 50% del fabbisogno del tipo ***integrato***	**10**
	per impianti che coprono l'80% del fabbisogno del tipo ***non integrato***	**8**
	per impianti che coprono il 80% del fabbisogno del tipo ***integrato***	**16**
SCHEDA 10: ALTRI TIPI DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI	per impianti che coprono fino al 50% del fabbisogno complessivo	**5**
	per impianti che coprono più del 50% del fabbisogno complessivo	**10**

INCENTIVI ECONOMICI

SOMMATORIA DEI PUNTEGGI	per classi energetiche A+, A, B, C
30 < punteggio < 40	riduzione dei costi di costruzione 20%
40 < punteggio < 50	riduzione dei costi di costruzione 30%
Punteggio > 50	riduzione dei costi di costruzione 50 %

TITOLO 5 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INQUINAMENTO ACUSTICO

PARTE 5.1 Disposizioni generali

5.1.1 RIFERIMENTI

1. I riferimenti normativi sono i seguenti:

   - Legge 447 del 26 ottobre 1995 "legge quadro sull'inquinamento acustico", e i suoi principali decreti attuativi, tra cui il D.P.C.M. 14 novembre 1997 "determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore", il D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici", il D. M. Ambiente del 16 marzo 1998 "tecniche di rilevamento e misurazione dell'inquinamento acustico", il D.P.C.M. 31 marzo 1998 "atto di indirizzo e coordinamento recante criteri generali per l'esercizio dell'attività del tecnico competente in acustica" e il D.P.C.M. 16 aprile 1999 n° 215 "regolamento recante norme per la determinazione dei requisiti acustici delle sorgenti sonore nei luoghi di intrattenimento danzante e di pubblico spettacolo" (con le modifiche introdotte dalla Legge 31 luglio 2002 n° 179)- Legge Regione Puglia n. 3 del 12.02.2002 "Norme di indirizzo per il contenimento e la riduzione dell'inquinamento acustico".

   - La legge quadro sull'inquinamento acustico n. 447 del 24.10.1995 con i successivi decreti attuativi stabilisce i principi fondamentali in materia di tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico.

PARTE 5.2 Elaborati di valutazione

5.2.1 LE DIVERSE VALUTAZIONI

1. Per i vari tipi di interventi edilizi la normativa vigente prevede:

   - VALUTAZIONE DI PREVISIONE DI IMPATTO ACUSTICO (per la realizzazione di sorgenti specifiche);

   - VALUTAZIONE DI PREVISIONE DI CLIMA ACUSTICO (per la realizzazione di edifici sensibili in prossimità di sorgenti specifiche);

   - VALUTAZIONE PREVISIONALE DEI REQUISITI ACUSTICI DEGLI EDIFICI.

2. La "Valutazione Previsionale di Impatto Acustico", la "Valutazione di Clima Acustico" e la "Valutazione Previsionale dei Requisiti Acustici degli Edifici" devono essere presentate in duplice copia congiuntamente alla richiesta del *PdC*, alla presentazione della *DIA* o alla richiesta di altro atto autorizzativo disciplinato dal presente regolamento.

3. La "Valutazione Previsionale di Impatto Acustico", la "Valutazione di Clima Acustico" costituiscono parte integrante della documentazione necessaria per l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, titoli abilitativi convenzionati e rispettive varianti o modifiche.

5.2.2 VALUTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO

1. Per impatto acustico si intendono gli effetti indotti e le variazioni delle condizioni sonore preesistenti in una determinata porzione di territorio, dovute all'inserimento di nuove infrastrutture, opere, impianti, attività o manifestazioni, ecc.

2. Nella realizzazione, modifica o potenziamento di opere risulta rilevante da un punto di vista acustico, e dunque necessitante di valutazione di impatto, tutto ciò che comporta l'introduzione di nuove sorgenti di rumore, la variazione dell'emissione sonora di sorgenti già esistenti, la modifica delle strutture edilizie all'interno delle quali possono situarsi sorgenti di rumore.

3. La Valutazione Previsionale di Impatto Acustico (VPIA), redatta ad opera di un tecnico Competente in acustica, è necessaria per il rilascio di *PdC* o atti equivalenti relativi alla realizzazione, modifica o potenziamento delle seguenti tipologie di opere e attività:

   - opere soggette a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA);
   - strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) ed F (strade locali);
   - discoteche;
   - circoli privati e pubblici esercizi ove installati macchinari o impianti rumorosi;
   - impianti sportivi e ricreativi;
   - ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaie;

4. E' necessaria la documentazione di previsione di impatto acustico anche per:

   - nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali.

5. Si ritengono escluse dal campo di applicazione le attività artigianali che forniscono servizi direttamente alle persone o producono beni la cui vendita o somministrazione è effettuata con riferimento diretto al consumatore finale (quali parrucchieri, lavanderie a secco, riparazione di calzature, beni di consumo personali o per la casa, confezione di abbigliamento, pasticcerie, gelaterie ecc.) e le attività artigianali che prevedono l'utilizzo di attrezzatura minuta.

6. La predisposizione della Valutazione Previsionale di Impatto Acustico è altresì necessaria per l'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, titoli abilitativi convenzionati e rispettive varianti o modifiche che prevedano le opere sopra riportate, fatti salvi gli strumenti già adottati all'entrata in vigore del presente regolamento.

7. Le attività non soggette alla predisposizione di VPIA sono comunque tenute al rispetto delle norme in materia di inquinamento acustico in ambiente esterno e abitativo.

5.2.3 VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO

1. Per clima acustico si intendono le condizioni sonore esistenti in una determinata porzione di territorio, derivanti dall'insieme di tutte le sorgenti sonore naturali ed antropiche.

2. E' fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

   - scuole ed asili nido;
   - ospedali;
   - case di cura e riposo;
   - parchi pubblici urbani ed extraurbani;
   - nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al paragrafo precedente

3. La documentazione di Valutazione Previsionale di Clima Acustico (VPCA), redatta ad opera di un tecnico Competente in acustica, dovrà fornire tutti gli elementi per la verifica della compatibilità del sito prescelto per l'insediamento con i vincoli necessari alla tutela di quest'ultimo, mediante l'individuazione e la descrizione delle sorgenti sonore presenti nel suo intorno, la caratterizzazione del clima acustico esistente

4. In caso la VPCA evidenzi una situazione di possibile superamento dei limiti vigenti, essa dovrà contenere anche una descrizione degli accorgimenti progettuali e costruttivi adottati per contenere il disagio all'interno degli ambienti abitativi.

5.2.4 VALUTAZIONE PREVISIONALE DI RISPETTO DEI REQUSITI ACUSTICI PASSIVI DEGLI EDIFICI

1. La Valutazione Previsionale dei Requisiti Acustici degli Edifici, redatta ad opera di un tecnico competente in acustica ambientale, costituisce la documentazione necessaria a garantire che la progettazione di una struttura edilizia tenga conto dei requisiti acustici degli edifici stabiliti dal D.P.C.M. 05/12/97, ossia che vengano rispettati:

   - i requisiti acustici per gli impianti tecnologici e per le sorgenti sonore interne;

   - i requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti.

   Ai sensi dell'art. 5 comma 1 lettera e) della Legge n. 106 del 12.07.2011 la Valutazione Previsionale dei Requisiti Acustici degli Edifici può essere sostituita con autocertificazione asseverata da un tecnico abilitato.

2. Tale valutazione è necessaria nell'ambito delle procedure edilizie e autorizzative relative agli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione e ai casi di ristrutturazione globale, risanamento conservativo con contestuale cambio di destinazione d'uso sulle seguenti tipologie di fabbricati:

   - *categoria A:* edifici a residenza o assimilabili;
   - *categoria B:* edifici adibiti ad uffici e assimilabili;
   - *categoria C:* edifici adibiti ad alberghi, pensioni ed attività assimilabili;
   - *categoria D:* edifici adibiti ad ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili;
   - *categoria E:* edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;
   - *categoria F:* edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili;
   - *categoria G:* edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabili.

3. Lo studio deve valutare le caratteristiche dei materiali utilizzati in modo da avere una adeguata protezione acustica degli ambienti dal rumore di calpestio, dal rumore prodotto da impianti o apparecchi installati nell'immobile, dai rumori provenienti da sorgenti esterne al fabbricato, dai rumori o dai suoni aerei provenienti da alloggi o unità immobiliari contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

4. Per le definizioni e le modalità di verifica e misura si rinvia al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e alle norme UNI.

5. La Valutazione Previsionale del Rispetto Dei Requisiti Acustici Passivi degli edifici dovrà contenere gli elementi di seguito elencati:

   - indicazioni delle metodologie ed dei dati presi a base dei calcoli; nel caso che quest'ultimi provengono da prove di laboratorio, al progetto dovranno essere allegate le rispettive certificazioni;
   - indicazioni della tipologia e delle prestazioni acustiche dei materiali, dei giunti e degli infissi che si utilizzeranno in opera, le perdite di prestazione dovute alla trasmissione sonora strutturale (laterale) tra ambienti confinanti, ecc.;
   - studio della collocazione e dell'orientamento del fabbricato in relazione delle principali sorgenti di rumore esterne ubicate nell'area;
   - studio della distribuzione dei locali, in relazione alla destinazione d'uso, per minimizzare l'esposizione al rumore derivante da sorgenti esterne o interne;
   - studio dell'isolamento in facciata dell'edificio in relazione alla destinazione d'uso;
   - scomposizione dell'edificio in unità singole a cui dare difesa reciproca dal rumore intrusivo generato presso le unità contigue;
   - calcolo dell'isolamento delle partizioni verticali ed orizzontali, isolamento al calpestio, limitazione del rumore idraulico ed impiantistico;

- confronto dei dati progettuali con i limiti previsti dal DPCM 5 dicembre 1997 e dalla normativa vigente;
- stima del grado di confidenza della previsione, in relazione alla tipologia di procedura di calcolo scelta.

6. E' facoltà del Tecnico Competente effettuare la previsione anche con metodi descrittivi, correlati a progetti esistenti giudicati idonei, o sulla base di modelli prestazionali fondati sul solo calcolo o su misurazioni in laboratorio; in ogni caso sarà necessario dichiarare il modello scelto descrivendone le ipotesi progettuali.

5.2.5 ISOLAMENTO DA RUMORE AEREO ESTERNO

1. L'isolamento da rumori aerei provenienti dall'esterno dovrà essere garantito da un valore minimo dell'isolamento acustico standardizzato di facciata da valutare secondo la Normativa UNI EN ISO 140 parte V.

2. Costituiscono la facciata di un ambiente i componenti verticali e orizzontali (coperture) di un edificio, sia opachi che trasparenti, ed i piccoli elementi quali cassonetti, griglie di ventilazione ecc.

3. Nelle valutazioni in riferimento alla progettazione di una facciata occorrerà riportare:
   - punto di vista del rumore;
   - prestazione fonoisolante del componente opaco;
   - classe di permeabilità all'aria degli infissi;
   - stratigrafia del componente vetrato;
   - ecc.

4. Per quanto possibile la suddivisione interna degli ambienti costituenti l'edificio dovrà essere progettata tenendo conto del clima acustico esterno nei vari periodi della giornata, in modo che la facciata relativa al locale sia esposta al minore livello sonoro durante il periodo di uso.

5.2.6 ISOLAMENTO DA RUMORE AEREO INTERNO

1. L'isolamento da rumori aerei provenienti da altre unità immobiliari all'interno dello stesso edificio dovrà essere garantito da un valore minimo del potere fonoisolante apparente R' degli elementi di separazione tra gli ambienti, siano essi verticali che orizzontali da valutare secondo la Norma UNI EN ISO 140 parte IV.

2. Nella progettazione delle ripartizioni occorrerà prestare attenzione ai seguenti fattori:
   - prestazione fonoisolante della struttura;
   - posizionamento dei collettori di distribuzione degli impianti termici, scatole di derivazione degli impianti elettrici, cassette di risciacquo degli impianti sanitari, colonne di scarico degli impianti sanitari, canne fumarie, ecc.

5.2.7 ISOLAMENTO DA RUMORE IMPATTIVO

1. L'isolamento da rumori impattivi provenienti da altre unità immobiliari all'interno dello stesso edificio dovrà essere garantito da un valore massimo del livello di rumore di calpestio di solai normalizzato degli elementi orizzontali di separazione tra gli ambienti da valutare secondo la Norma UNI EN ISO 140 parte VII.

2. Nella progettazione dei solai occorrerà prestare attenzione alla prestazione antivibrante della struttura, alle prestazioni meccaniche del materiale isolante, al posizionamento del massetto, ecc.

5.2.8 RUMORE DA IMPIANTI

1. Il rumore da impianti viene suddiviso in tre categorie:

   - impianti interni all'edificio: rumore di impianti prodotto all'interno dell'edificio (impianti a funzionamento continuo e/o discontinuo) trasmesso tra unità immobiliari distinte.

2. Nella progettazione degli impianti occorrerà prestare attenzione ai seguenti fattori:

- le tubazioni e le canalizzazioni di distribuzione di fluidi termovettori e di acqua dovranno essere dimensionata in modo da mantenere la velocità del fluido sotto valori tali da non generare vibrazioni eccessive; tutte le tubazioni devono essere coibentate, desolidarizzate da elettrocircolatori e pompe a mezzo di idonei giunti antivibranti;

- impianti esterni: rumore di impianti esterni all'edificio e trasmesso all'interno delle unità immobiliari (refrigeratori d'acqua, pompe di calore, roof top, unità motocondensanti, centrali/unità di trattamento aria, ecc.).

- il rumore immesso dagli impianti esterni all'edificio è regolamentato a mezzo della legge 447/95 e dal D.P.C.M. 14.11.1997.

- impianti interni all'ambiente: rumore di impianti prodotto all'interno della stessa unità immobiliare di installazione.

5.2.9 RELAZIONE CONCLUSIVA DI RISPETTO DEI REQUISITI ACUSTICI DEGLI EDIFICI

1. La relazione Conclusiva di rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici costituisce la documentazione acustica finale di una struttura edilizia e dei suoi impianti ed attesta che le ipotesi progettuali (corrette alla luce di tutte le modifiche apportate in corso d'opera al progetto iniziale) circa il rispetto dei requisiti acustici degli edifici sono soddisfatte in opera.

2. Ai fini del rilascio del certificato di agibilità il titolare deve presentare la seguente documentazione:

- attestazione a firma della ditta esecutrice dei lavori e del direttore dei lavori del rispetto delle indicazioni di posa contenute nella relazione di progetto;
- collaudo acustico in opera o autocertificazione da parte di Tecnico Competente in Acustica Ambientale che può avvalersi dei risultati strumentali eseguiti in opera.
- certificazioni relative ai materiali utilizzati, se diversi da quelli indicati in fase di progetto;

3. Per quanto non espressamente indicato, vale comunque quanto riportato nella L.447/95 e nei relativi decreti attuativi e nelle norme UNI.

TITOLO 6 DISPOSIZIONI FINALI

PARTE 6.1 SANZIONI

6.1.1 IRROGAZIONE DELLE SANZIONI E PROCEDURE

1. Le violazioni alle disposizioni del presente regolamento, nonché alle prescrizioni contenute nel *PdC*, sempre che non concretizzino fattispecie rilevanti ai fini penali, né siano perseguibili ai sensi della *LU*, sono assoggettate alle sanzioni amministrative di cui alla legge 24 novembre 1981, n. 689, intitolata "*Modifiche al sistema penale*", le quali sono irrogate ai sensi del articolo 7-*bis* del *TUEL*.

2. Le procedure per l'applicazione delle sanzioni di cui al comma 1 sono attivate dall'Area Organizzativa VI di concerto, nel caso di inottemperanza, con l'Area Organizzativa II.

3. Il controllo in materia di attività edilizia è di competenza dell'Area Organizzativa VI.

PARTE 6.2 NORME FINALI E TRANSITORIE

6.2.1 VALIDITA'

1. Il presente regolamento diviene efficace a seguito di approvazione da parte del consiglio comunale.

6.2.2 MODIFICHE

1. Le modifiche al presente regolamento relative ad aspetti procedimentali e quelli derivanti da variazioni normative saranno effettuate mediante determina dirigenziale.