



REGOLAMENTO EDILIZIO

GENNAIO 2016

REGOLAMENTO EDILIZIO

SINDACO

Dr. Fabrizio Tondi

UFFICIO TECNICO

Geom. Antonio Petrucci (Responsabile)

Geom. Andrea Sabatini

Istr. Amm. Sabrina Paradisi

COORDINAMENTO GENERALE

Arch. Fabrizio Milesi



Il Regolamento Edilizio del Comune di Abbadia San Salvatore è costituito dalla copertina, dal presente foglio, dall'indice e dal testo, costituiti da fogli stampati fronte/retro e numerati da 3 a 101.

TITOLO I - CONTENUTI E DEFINIZIONI.....	5
Art. 1 Contenuti ed ambito di applicazione	5
Art. 2 Definizioni	5
TITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	11
Art. 3 Indice insediativo residenziale	11
Art. 4 Superficie territoriale.....	11
Art. 5 Superficie fondiaria	11
Art. 6 Superficie per attrezzature e spazi pubblici.....	12
Art. 7 Indice di fabbricabilità territoriale	12
Art. 8 Indice di utilizzazione territoriale.....	12
Art. 9 Indice di fabbricabilità fondiaria	12
Art. 10 Indice di utilizzazione fondiaria.....	12
Art. 11 Superficie utile lorda	12
Art. 12 Superficie utile	16
Art. 13 Superficie utile abitabile o agibile.....	16
Art. 14 Superficie non residenziale o accessoria.....	17
Art. 15 Superficie convenzionale complessiva.....	17
Art. 16 Superficie coperta	17
Art. 17 Rapporto di copertura.....	19
Art. 18 Rapporto di occupazione del sottosuolo	19
Art. 19 Altezza massima	19
Art. 20 Altezza interna netta.....	20
Art. 21 Altezza virtuale.....	20
Art. 22 Numero dei piani	21
Art. 23 Volume lordo	21
Art. 24 Volume	21
Art. 25 Volume virtuale dell'edificio e volume virtuale dell'unità immobiliare.....	22
Art. 26 Superficie di vendita	22
Art. 27 Superficie di somministrazione.....	23
Art. 28 Superficie permeabile di pertinenza	23
Art. 29 Rapporto di permeabilità.....	23
Art. 30 Densità arborea.....	24
Art. 31 Superficie agraria utilizzabile	24
TITOLO III - DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	25
CAPO I – ATTI E PROCEDIMENTI	25
Art. 32 Disposizioni generali	25
Art. 33 Sportello unico per l'edilizia (SUE)	25
Art. 34 Sportello unico per le attività produttive (SUAP).....	25
Art. 35 Permesso di costruire	26
Art. 36 Trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire.....	28
Art. 37 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)	30
Art. 38 Opere e interventi soggetti a SCIA	31
Art. 39 Attività edilizia soggetta a comunicazione di inizio lavori.....	32
Art. 40 Autorizzazione Paesaggistica	34
Art. 41 Autorizzazione Paesaggistica. Procedimento semplificato	35
Art. 42 Varianti in corso d'opera.....	39
Art. 43 Opere da eseguirsi con procedura d'urgenza	40
Art. 44 Opere prive di rilevanza edilizia	41
Art. 45 Contributi relativi agli interventi edilizi e ai mutamenti della destinazione d'uso	41
CAPO II – PROCEDURE E ADEMPIMENTI PER LA PROGETTAZIONE E L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI.....	43
Art. 46 Soggetti responsabili degli interventi	43
Art. 47 Requisiti dei progetti.....	43
Art. 48 Conduzione dei lavori	44
Art. 49 Ultimazione dei lavori. Certificato di conformità. Certificato di agibilità.....	45
Art. 50 Occupazione e manomissione del suolo pubblico	46

CAPO III – VIGILANZA E SANZIONI	47
Art. 51 Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia	47
Art. 52 Interventi eseguiti in totale difformità o con variazioni essenziali. Definizioni	48
Art. 53 Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali	49
Art. 54 Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali	49
Art. 55 Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa	50
Art. 56 Interventi soggetti a comunicazione realizzati in difformità dalle norme	51
Art. 57 Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire.....	51
Art. 58 Accertamento di conformità	51
Art. 59 Regolarità edilizia dei manufatti esistenti.....	52
Art. 60 Sanzioni.....	53
TITOLO IV - DISCIPLINA TECNICA. REQUISITI	54
CAPO I – REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI	54
Art. 61 Integrazione con il contesto.....	54
Art. 62 Orientamento e schermatura degli edifici	54
Art. 63 Distanze e allineamenti.....	55
Art. 64 Salubrità del terreno e isolamento dall'umidità	56
Art. 65 Accessibilità, sicurezza e protezione dell'utenza	56
Art. 66 Dotazioni impiantistiche	58
Art. 67 Locali. Definizioni e categorie	59
Art. 68 Requisiti dei locali a destinazione abitativa	60
Art. 69 Requisiti dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa	61
CAPO II – REQUISITI ENERGETICO-AMBIENTALI DELLE COSTRUZIONI	64
Art. 70 Sostenibilità ambientale degli interventi edilizi	64
Art. 71 Requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici.....	64
Art. 72 Ottimizzazione dei consumi energetici. Quota di energia da fonti rinnovabili	78
Art. 73 Edifici a energia quasi zero.....	80
Art. 74 Relazione tecnica di progetto	80
Art. 75 Requisiti acustici passivi degli edifici.....	81
Art. 76 Risparmio idrico	82
Art. 77 Riciclabilità dei materiali. Uso di materiali locali	83
Art. 78 Misure incentivanti	83
CAPO III – REQUISITI DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI O DI CORREDO DELLE COSTRUZIONI	85
Art. 79 Campo di applicazione	85
Art. 80 Coperture	85
Art. 81 Facciate	86
Art. 82 Canali di gronda e pluviali	87
Art. 83 Balconi e pensiline	87
Art. 84 Logge e porticati	87
Art. 85 Canne fumarie e camini	88
Art. 86 Impianti tecnologici a vista. Volumi tecnici.....	88
Art. 87 Antenne.....	89
Art. 88 Insegne	89
Art. 89 Tende frangisole	90
Art. 90 Verande.....	90
Art. 91 Recinzioni	90
Art. 92 Manufatti precari	91
CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL CENTRO STORICO	93
Art. 93 Disposizioni specifiche per la tutela dell'immagine consolidata del Centro storico	93
Art. 94 Disposizioni in deroga ai requisiti minimi delle costruzioni	98
Art. 95 Disposizioni relative al Piano del colore di via Cavour	100
CAPO V – DECORO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI	101
Art. 96 Tutela del decoro e obbligo di manutenzione	101

TITOLO I - CONTENUTI E DEFINIZIONI

Art. 1 Contenuti ed ambito di applicazione

1. Il Regolamento Edilizio del Comune di Abbadia San Salvatore, coerentemente con le disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001, *Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*, nonché con le disposizioni di cui alla L.R. 65/2014, *Norme per il governo del territorio*, disciplina l'attività edilizia nel territorio comunale e contiene le norme relative alle modalità costruttive, con particolare riguardo alla sostenibilità paesistica e ambientale e al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze.
2. Il Regolamento Edilizio recepisce le normative nazionali e regionali vigenti in materia edilizia. In caso di sopravvenute modifiche o integrazioni a tali normative, queste si intendono recepite nel presente Regolamento anche in assenza di esplicito atto da parte del Comune. Parimenti si intendono introdotte nel presente Regolamento e ne fanno parte integrante le ulteriori disposizioni giuridicamente prevalenti sulle norme locali che venissero emanate successivamente alla sua approvazione.
3. Il Regolamento Edilizio definisce norme specifiche in tema di modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene, sicurezza e vigilanza. Tali disposizioni non possono in alcun caso costituire variante agli strumenti della pianificazione territoriale.
4. Ove non direttamente recepite o espressamente richiamate dal presente Regolamento, sono sempre da intendersi fatte salve le disposizioni del PIT, degli strumenti urbanistici comunali vigenti e del D.M. 42/2004, nonché le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie e relative al risparmio e all'efficienza energetica.
5. Le prescrizioni del presente Regolamento, nessuna esclusa, sono sempre da intendersi fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.
6. Il Regolamento edilizio è costituito dal presente documento e dai seguenti Allegati:
 - 1) Allegato 1, Piano del colore di via Cavour;
 - 2) Allegato 2, Manufatti a carattere temporaneo;
 - 3) Allegato 3, Modulistica.
7. Sono abrogati tutti i Regolamenti edilizi precedentemente approvati.

Art. 2 Definizioni

1. Definizioni relative agli interventi edilizi.

Ai fini del presente Regolamento, si riportano le seguenti **definizioni relative agli interventi edilizi** di cui al D.P.R. 380/2001:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

- b) Interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Comprendono anche gli interventi consistenti nel frazionamento o accorpamento di unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.
- c) Interventi di restauro e di 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.
- d) Interventi 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. Vi sono ricompresi anche gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.M. 42/2004 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.
- e) Interventi di nuova costruzione: gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- 4) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - 5) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - 6) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato
 - 7) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a

soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;

- 8) 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.
- f) Interventi di ristrutturazione urbanistica: gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Definizioni tecniche generali di riferimento.

Ai fini del presente Regolamento, si riportano le seguenti **definizioni tecniche generali di riferimento**:

- a) Complesso edilizio: insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile.
- b) Edificio o fabbricato: costruzione stabile dotata di autonomia morfotipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari, come definite alla successiva lett. c), e da eventuali parti di uso comune.
- c) Unità immobiliare: insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, ivi comprese eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo.
- d) Organismo edilizio: complesso edilizio, o edificio, ovvero unità immobiliare, come rispettivamente definiti alle lettere precedenti, interessati dall'intervento edilizio o dalla modifica della destinazione d'uso.
- e) Involucro edilizio: figura solida di involucro che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrato, di qualsiasi destinazione e consistenza. L'involucro edilizio è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bowwindow e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato. Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio:
 - 1) le logge, i portici, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere;
 - 2) i ballatoi aperti, i balconi, gli oggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;
 - 3) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso;
 - 4) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
 - 5) gli eventuali pilastri o setti por tanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
 - 6) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura
- f) Sagoma: figura solida di involucro che delimita l'ingombro volumetrico di un edificio, escluse eventuali porzioni interrato. Essa è delimitata dall'estradosso della copertura, comunque

configurata, dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto e al lordo di spazi praticabili aperti quali logge o porticati, e dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio. Non concorrono alla determinazione della sagoma:

- 1) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza;
 - 2) i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline e altre coperture a sbalzo comunque denominate;
 - 3) le tettoie poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta;
 - 4) i pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
 - 5) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio;
 - 6) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;
 - 7) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile
 - 8) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali e regionali in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
- g) Incremento del carico urbanistico: aumento della sollecitazione prodotta dalle trasformazioni del sistema insediativo in termini di necessità di dotazioni territoriali, infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico. Si ha comunque incremento di carico urbanistico in caso di:
- 1) interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi dell'art. 3, oppure reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;
 - 2) interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso;
 - 3) mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi
 - 4) esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni
 - 5) aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;
 - 6) incremento della superficie di vendita o della superficie di somministrazione di esercizi commerciali o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico esistenti;
 - 7) interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile.

3. Definizioni degli elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni

Ai fini del presente Regolamento, si riportano le seguenti **definizioni degli elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni**:

- a) **Abbaino**: volume tecnico appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata. Non sono identificabili come abbaini le porzioni di copertura in contropendenza finalizzate all'illuminazione e areazione di spazi o locali posti al piano sottotetto.
- b) **Balcone**: struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto alla sagoma dell'edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare, nonché priva di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.
- c) **Ballatoio**: lo spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari poste sul medesimo piano di un edificio.
- d) **Bow-window**: porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio.
- e) **Cantine o scantinati**: locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati, generalmente adibiti a uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.
- f) **Copertura**: la delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato, provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. Essa è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno di copertura, compresi gli eventuali strati di coibentazione e di impermeabilizzazione interposti tra i medesimi, e assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfotipologica oppure in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.
- g) **Intercapedini**: spazi delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, e aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, oppure esclusiva funzione tecnologica finalizzata all'alloggiamento di tubazioni o impianti, e la cui accessibilità è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione. Sono da considerarsi intercapedini spazi quali scanafossi, gattaiolati, cavedi, colonne per la ventilazione di locali tecnici o vani accessori, camini del vento, sottotetti non praticabili.
- h) **Loggia o portico**: spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque a uso privato esclusivo.
- i) **Pensilina**: struttura accessoria di copertura, realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
- j) **Piano o locale fuori terra**: il piano, o il locale, il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte a una quota superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

- k) Piano o locale interrato: il piano, o il locale, il cui soffitto, misurato all'intradosso, risulti in ogni sua parte a una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.
- l) Piano o locale seminterrato: il piano, o il locale, posto a una quota intermedia rispetto ai piani o locali di cui alle precedenti lett. j) e k).
- m) Piano o locale sottotetto: il piano, o il locale, posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile.
- n) Porticato: spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati, scandito da colonne o pilastri, di uso condominiale o promiscuo, ovvero pubblico o asservito a uso pubblico, con esclusione di eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi.
- o) Serra solare: l'elemento di architettura bioclimatica, obiettivamente distinto dalla veranda di cui alla lett. s), costituito da una serra vera e propria la cui specifica finalità di risparmio energetico, calcolato ai sensi delle vigenti norme, è certificata nella relazione tecnica di progetto.
- p) Soppalco: struttura orizzontale praticabile che determina un incremento della superficie utile, realizzata all'interno di un locale principale di idonea altezza con almeno un lato aperto su di esso.
- q) Terrazza: struttura orizzontale esterna, aperta e praticabile, delimitata da un parapetto o da una ringhiera, direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune, realizzata a copertura di parti dell'edificio. Laddove assolva in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio, la terrazza assume la denominazione di lastrico solare.
- r) Tettoia: costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici. Ove posta in aderenza a un fabbricato principale, la tettoia costituisce fattispecie distinta dalla loggia di cui alla lett. h) e dal porticato di cui alla lett. n) in quanto configurata come elemento autonomo e obiettivamente distinto dal fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto, sia dal punto di vista morfotipologico che strutturale.
- s) Veranda: il locale o lo spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali logge, terrazze o parte di esse, balconi, tettoie direttamente accessibili da una unità immobiliare o parte di esse.
- t) Volumi tecnici: i manufatti finalizzati in modo inequivocabile a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle vigenti norme in materia di sicurezza

TITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 3 Indice insediativo residenziale

1. Si definisce “indice insediativo residenziale” (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (SUL), oppure di volume (V), convenzionalmente attribuito dagli strumenti ed atti comunali a ciascun abitante insediato o insediabile. L’indice insediativo residenziale è fissato dal Comune nel rispetto dei quantitativi medi per abitante stabiliti dalle norme statali.
2. In sede di formazione degli atti comunali di governo del territorio, e relative varianti, il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell’indice insediativo residenziale (Ir) di cui al comma 1, costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle norme statali e regionali.
3. Per standard urbanistici ai fini del comma 2, si intendono le dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Art. 4 Superficie territoriale

1. Si definisce “superficie territoriale” (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, oppure delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.
2. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l’ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.
3. Salvo espressa esclusione dettata dagli strumenti o atti comunali, la superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all’interno delle fasce di rispetto stradale di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

Art. 5 Superficie fondiaria

1. Si definisce “superficie fondiaria” (Sf) la porzione dell’area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l’area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.
2. La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap) di cui all’art. 6.

Art. 6 Superficie per attrezzature e spazi pubblici

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

Art. 7 Indice di fabbricabilità territoriale

1. Si definisce “indice di fabbricabilità territoriale” (It) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

Art. 8 Indice di utilizzazione territoriale

1. Si definisce “indice di utilizzazione territoriale” (Ut) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (SUL) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

Art. 9 Indice di fabbricabilità fondiaria

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

Art. 10 Indice di utilizzazione fondiaria

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

Art. 11 Superficie utile lorda

1. Si definisce “superficie utile lorda” (SUL) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al comma 2 e con l’esclusione degli elementi di cui ai commi 3, 4, 5, 6 e 7.
2. Nel computo della superficie utile lorda (SUL) sono compresi:
 - a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell’involucro edilizio di cui all’art. 2, comma 2, lett. e), quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;

- b) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (SUL) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
 - c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (SUL) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;
 - d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (SUL) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
 - e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
 - f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
 - g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (SUL) ai sensi dei commi 3, 4, 5, 6 e 7.
- 3.** Dal computo della superficie utile lorda (SUL) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):
- a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (SUL) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (SUL) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
 - b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'oggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (SUL) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
 - c) le terrazze prive di copertura;
 - d) le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;
 - e) le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
 - f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrate, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti ed atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti ed atti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (SUL) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza.

- g) le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla lettera f), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (H_{in}) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (H_{in}) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (SUL) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrato con le caratteristiche di cui alla lettera h), l'esclusione dal computo della superficie utile lorda (SUL) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dagli strumenti urbanistici comunali vigenti;
 - h) le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (H_{in}) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto.
 - i) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.
 - j) I manufatti pertinenziali di servizio alla residenza, nel rispetto delle condizioni previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti.
 - k) Gli annessi agricoli stabili funzionali alle piccole produzioni agricole, all'agricoltura amatoriale e di autoconsumo, realizzati all'interno delle aree agricole di frangia secondo le modalità e le condizioni definite dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, anche da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli.
4. Dal computo della superficie utile lorda (SUL) sono altresì esclusi:
- a) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;
 - b) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione;
 - c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;
 - d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;
 - e) gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
 - f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e) del comma 2, per le porzioni aventi altezza interna netta (H_{in}) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
 - g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;
 - h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
 - i) i volumi tecnici, come definiti all'art. 2, comma 3, lett. t), diversi da quelli di cui al comma 3, lettera i);
 - j) le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;

- k) i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
 - l) gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
 - m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - n) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.
- 5.** Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (SUL) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:
- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
 - b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
 - c) le serre solari di cui all'art. 2, comma 3, lett. o), come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
- 6.** Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (SUL), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali:
- a) le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;
 - b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza interna netta (Hin) non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della superficie utile lorda (SUL) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dagli strumenti urbanistici comunali vigenti.
- 7.** La superficie utile lorda (SUL) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'art. 3. La superficie utile lorda (SUL) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'art. 45, comma 1.

Art. 12 Superficie utile

1. Si definisce “superficie utile” (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un’unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr), come definite agli articoli 13 e 14.

Art. 13 Superficie utile abitabile o agibile

1. Si definisce “superficie utile abitabile o agibile” (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 5/2010, oppure dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all’unità immobiliare, e con esclusione di:
 - a) murature, pilastri, tramezzi;
 - b) sguinci, vani di porte e finestre;
 - c) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
 - d) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
 - e) autorimesse singole;
 - f) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
 - g) intercapedini e volumi tecnici;
 - h) tettoie pertinenziali.
2. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.
3. Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:
 - a) autorimesse collettive;
 - b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
 - c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
 - d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.
4. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie non residenziale o accessoria (Snr).
5. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui all’art. 15, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all’art. 45, comma 2.

Art. 14 Superficie non residenziale o accessoria

1. Si definisce “superficie non residenziale o accessoria” (Snr) di una unità immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di:
 - a) murature, pilastri, tramezzi;
 - b) sguinci, vani di porte e finestre;
 - c) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80.
 - d) intercapedini e volumi tecnici.
2. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi:
 - a) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
 - b) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
 - c) autorimesse singole;
 - d) tettoie pertinenziali.
3. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:
 - a) autorimesse collettive;
 - b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
 - c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
 - d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.
4. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile (Sua).
5. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui all’art. 15, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all’art. 45, comma 2.

Art. 15 Superficie convenzionale complessiva

1. Si definisce “superficie convenzionale complessiva” (Scc) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60 per cento della superficie non residenziale o accessoria (Snr).
2. La superficie convenzionale complessiva (Scc) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui all’art. 45, comma 2.

Art. 16 Superficie coperta

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

2. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc), le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.
3. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):
 - a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
 - b) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;
 - c) gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
 - d) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
 - e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
 - f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;
 - g) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.
4. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:
 - a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 centimetri;
 - b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
 - c) le serre solari di cui all'art. 2, comma 3, lett. o), come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
5. Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi del presente regolamento rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

Art. 17 Rapporto di copertura

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

Art. 18 Rapporto di occupazione del sottosuolo

1. Si definisce “rapporto di occupazione del sottosuolo” (Ros) la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali totalmente o prevalentemente interrati, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento.
2. Nel computo del rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici ed intercapedini.

Art. 19 Altezza massima

1. Si definisce “altezza massima” (Hmax) dell’edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:
 - a) in alto, alla linea d’intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d’imposta dell’orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;
 - b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all’edificio.
2. Non si considerano ai fini del computo dell’ altezza massima (Hmax):
 - a) i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;
 - b) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;
 - c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.
3. Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell’altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all’altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.
4. Sono esclusi dal computo dell’altezza massima (Hmax) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all’incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell’ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali

o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Art. 20 Altezza interna netta

1. Si definisce “altezza interna netta” (H_{in}) di un piano o di un locale l’altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l’intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.
2. Ai fini della determinazione dell’altezza interna netta (H_{in}) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico.
3. In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l’altezza interna netta (H_{in}) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto dall’articolo 23, comma 1, per il calcolo del volume (V) del piano sottostante una copertura inclinata.
4. Non rilevano ai fini del computo dell’altezza interna netta (H_{in}):
 - a) il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all’orditura principale del solaio o della copertura;
 - b) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
5. Le altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al comma 2.
6. Ai soli fini del calcolo del volume (V) degli edifici con copertura inclinata l’altezza interna netta (H_{in}) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità specificate all’art. 24, comma 1.

Art. 21 Altezza virtuale

1. Si definisce “altezza virtuale” (H_v) la misura convenzionale di altezza dell’edificio (H_{ve}) o dell’unità immobiliare (H_{vui}), da utilizzarsi ai fini del computo del relativo volume virtuale (V_v). Essa è fissata nella misura di:
 - a) m 3,50 per le seguenti destinazioni d’uso: commerciale al dettaglio, commerciale all’ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d’uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell’articolo 58 della L.R. 1/2005;
 - b) m 3,00 per le altre destinazioni d’uso.
2. Per edifici con pluralità di funzioni l’altezza virtuale dell’edificio (H_{ve}) è individuata con riferimento alla destinazione d’uso prevalente.

Art. 22 Numero dei piani

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

Art. 23 Volume lordo

1. Si definisce "volume lordo" (Vl) dell'edificio l'ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma del medesimo, delimitata:
 - a) nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata;
 - b) nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati;
 - c) nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.
2. E' esclusa dal computo del volume lordo (Vl) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza.

Art. 24 Volume

1. Si definisce "volume" (V) dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (SUL) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.
2. Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno detratti i volumi, calcolati ai sensi del comma 1, già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.

3. All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.
4. Sono esclusi dal computo del volume (V) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
5. La disciplina comunale può consentire, anche in deroga ai limiti di volume (V) stabiliti per specifici immobili o aree, adeguamenti dell'altezza interna netta (H_{in}) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie.
6. Il volume (V) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (I_r) di cui all'articolo 3. Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'art. 45, comma 1.

Art. 25 Volume virtuale dell'edificio e volume virtuale dell'unità immobiliare

1. Si definisce "volume virtuale dell'edificio" (V_{ve}) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (S_c) dell'edificio per l'altezza virtuale del medesimo (H_{ve}), oppure per l'altezza massima (X_{max}), se inferiore.
2. Si definisce "volume virtuale dell'unità immobiliare" (V_{vui}) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (SUL) dell'unità immobiliare per l'altezza virtuale della medesima (H_{vui}).

Art. 26 Superficie di vendita

1. Ai sensi dell'art. 15, comma 1, lettera c), della L.R. 28/2005 (Codice del Commercio. Testo Unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti), si definisce "superficie di vendita" (S_v) di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili e le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela. Non costituisce superficie di vendita, anche se accessibile alla clientela, l'area scoperta, purché adiacente all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al 20% della superficie di vendita e quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi, spazi collocati oltre le casse, uffici se non accessibili alla clientela.

Art. 27 Superficie di somministrazione

1. Ai sensi dell'art. 41, comma 1, lettera b), della L.R. 28/2005, si definisce "superficie di somministrazione" (Ss), la superficie appositamente attrezzata per essere utilizzata per la somministrazione. Rientra in essa l'area occupata da banchi, scaffalature, tavoli, sedie, panche e simili, nonché lo spazio funzionale esistente tra dette strutture. Non vi rientra l'area occupata da magazzini, depositi, locali di lavorazione, cucine, uffici e servizi.

Art. 28 Superficie permeabile di pertinenza

1. Si definisce "superficie permeabile di pertinenza" di un edificio (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrate, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.
2. La superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, a condizione che:
 - a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;
 - b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.

Art. 29 Rapporto di permeabilità

1. Si definisce "rapporto di permeabilità" (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf).
2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (Sc), è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (Sf), fatte salve le eventuali disposizioni specifiche contenute negli strumenti urbanistici comunali vigenti.
3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:
 - 1) ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (Spp);
 - 2) ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.
4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:
 - a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza (Spp) non reperito;

- b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
- c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

Art. 30 Densità arborea

1. Si definisce “densità arborea” (Da) il parametro che indica il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora in proporzione alla superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento, oppure alla superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) interessata dall'intervento. Per i filari alberati la densità arborea (Da) è definita in proporzione all'estensione lineare dell'area di intervento.
2. La disciplina comunale può contenere la specificazione delle specie arboree consentite o prescritte nelle varie parti del territorio.

Art. 31 Superficie agraria utilizzabile

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

TITOLO III - DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

CAPO I – ATTI E PROCEDIMENTI

Art. 32 Disposizioni generali

1. Le disposizioni procedurali di cui al presente capo, si applicano allo Sportello unico per l'edilizia (SUE) di cui all'art. 33 e al SUAP di cui all'art. 34, di seguito denominati "sportello unico", nell'ambito delle rispettive competenze.
2. Nelle more dell'approvazione del regolamento di cui all'art. 141, comma 1 della L.R. 65/2014, la documentazione e gli elaborati progettuali da produrre in relazione ai procedimenti di competenza del SUE di cui all'art. 33 sono stabiliti dal presente regolamento. La documentazione e gli elaborati progettuali da produrre in relazione ai procedimenti di competenza del SUAP di cui all'art. 34 sono indicati nella banca dati regionale SUAP di cui all'art. 42 della L.R. 40/2009.
3. L'interessato, direttamente o attraverso lo sportello unico, può richiedere alle strutture tecniche competenti in materia sanitaria ed ambientale pareri preventivi sugli interventi urbanistico edilizi di cui al presente capo.

Art. 33 Sportello unico per l'edilizia (SUE)

1. Lo Sportello unico per l'edilizia(SUE) costituisce riferimento territoriale per tutti i procedimenti riguardanti l'edilizia residenziale e cura tutti i rapporti fra il privato e l'amministrazione e, quando previsto, con le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi sull'intervento edilizio.
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia assume competenze nello svolgimento delle seguenti funzioni e operazioni:
 - 1) Ricezione delle domande per il rilascio dei titoli abilitativi e degli atti di assenso, comunque denominati, in materia di attività edilizia;
 - 2) Informazione e accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse;
 - 3) Acquisizione di pareri e atti di assenso eventualmente previsti nell'ambito del procedimento, ove non prodotti spontaneamente dall'interessato;
 - 4) Rilascio dei provvedimenti eventualmente previsti nell'ambito del procedimento.

Art. 34 Sportello unico per le attività produttive (SUAP)

1. Lo Sportello unico per le attività produttive (SUAP) costituisce riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, nonché quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività.

Art. 35 Permesso di costruire

1. Il permesso di costruire costituisce titolo abilitativo per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia suscettibili di incidere sulle risorse essenziali del territorio, così come elencati all'art. 36.
2. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica comunali vigenti, del presente Regolamento edilizio e delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
3. Il rilascio del permesso è in ogni caso subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 62, comma 4 della L.R. 65/2014, o alla previsione da parte del comune della realizzazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno dei privati di procedere all'esecuzione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto del permesso. E' altresì subordinato alla verifica della legittimità dello stato di fatto dell'immobile oggetto dell'intervento.
4. La domanda di permesso di costruire è presentata allo sportello unico dal proprietario o da chi ne abbia titolo ed è corredata dagli elaborati progettuali richiesti. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che assevera la conformità del progetto:
 - agli strumenti della pianificazione urbanistica comunali approvati ed adottati;
 - al Regolamento edilizio;
 - alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie e relative all'efficienza energetica.

La conformità alle norme igienico-sanitarie è certificata dall'azienda USL competente in caso di deroga alle disposizioni igienico sanitarie previste dalla normativa vigente, ovvero in caso di interventi o opere su edifici a destinazione d'uso diversa da quella residenziale in cui siano necessarie valutazioni tecnico discrezionali, ivi compresi i casi specificatamente previsti dal presente regolamento.

5. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, salvo che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso di costruire per

le opere ancora da eseguire, ovvero a SCIA nel caso le stesse non configurino fattispecie riconducibili agli interventi di cui all'art. 36.

6. Entro dieci giorni dalla presentazione della domanda di permesso di costruire è comunicato al richiedente o ad un suo delegato il nominativo del responsabile del procedimento. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera che comportano la sospensione dei relativi lavori e quelle relative alle opere di pubblico interesse.
7. Nel caso in cui all'istanza di permesso di costruire siano stati allegati tutti i pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, necessari per l'esecuzione dei lavori, entro i sessanta giorni successivi alla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce tutti i necessari pareri di competenza comunale, redige una relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto, accompagnata dalla propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e alle norme di riferimento vigenti, e di conseguenza formula una motivata proposta all'autorità preposta all'emanazione del provvedimento conclusivo. Il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta anche nel caso in cui non siano rilasciati i prescritti pareri di competenza comunale nei termini previsti dal presente comma.
8. Nel caso in cui all'istanza di permesso di costruire non siano stati allegati tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, necessari per l'esecuzione dei lavori, il responsabile del procedimento, acquisisce gli atti di assenso medesimi entro sessanta giorni dalla presentazione della istanza. Se entro detto termine non sono intervenuti tali atti di assenso, oppure è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento, il responsabile del procedimento può indire una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della L. 241/1990. In questo caso, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14ter della L. 241/1990, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento.
9. I termini di cui ai commi 7 e 8, possono essere interrotti una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine inizia nuovamente a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa necessaria.
10. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 9, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifiche entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi trenta giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 9.
11. Il provvedimento finale, da comunicare all'interessato, è adottato dallo sportello unico entro trenta giorni dalla proposta di cui al comma 7, o dal ricevimento degli atti di assenso in base a

quanto disposto dal comma 8 o dall'esito della conferenza dei servizi di cui al medesimo comma 8.

12. Il responsabile del procedimento o l'autorità competente, prima della formale adozione di un provvedimento negativo, comunica tempestivamente agli istanti i motivi che ostano all'accoglimento della domanda. Entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, gli istanti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documentazione integrativa. I termini di cui al comma sono sospesi fino alla data di presentazione delle osservazioni, ovvero allo scadere dei termini per la presentazione delle stesse. Dell'eventuale mancato accoglimento di tali osservazioni è data ragione nella motivazione del provvedimento finale.
13. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il comune non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui al comma 13.
14. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, il termine di cui al comma 11 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, il procedimento è concluso con l'adozione di un provvedimento espresso e si applica quanto previsto dall'articolo 2 della l. 241/1990. In caso di diniego dell'atto di assenso, eventualmente acquisito in conferenza di servizi, decorso il termine per l'adozione del provvedimento finale, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende respinta. Il responsabile del procedimento trasmette al richiedente il provvedimento di diniego dell'atto di assenso entro cinque giorni dalla data in cui è acquisito agli atti, con le indicazioni di cui all'articolo 3, comma 4, della l. 241/1990. Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, resta fermo quanto previsto dall'articolo 146, comma 9, del Codice.
15. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante pubblicazione sull'albo pretorio.

Art. 36 Trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire

1. Costituiscono trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio, gli interventi di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo.
2. Interventi di nuova edificazione:
 - a) Realizzazione di nuovi manufatti edilizi fuori terra o interrati, anche ad uso pertinenziale privato, che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, con eccezione dei casi riconducibili agli interventi di cui agli artt. 38 e 39.
 - b) Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune.
 - c) Realizzazione d'infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato.

- d) Realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d'impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori a cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- e) Installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili, che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, con eccezione delle installazioni realizzate con temporaneo ancoraggio al suolo all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti.
- f) Realizzazione di piscine e/o altri impianti sportivi suscettibili di incidere sulle risorse essenziali del territorio.

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- a) Interventi di ristrutturazione urbanistica.
- b) Addizioni volumetriche realizzate mediante ampliamento volumetrico esterno alla sagoma e in quantità superiore al 20% del volume dell'edificio esistente.
- c) Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva:
 - Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
 - Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comportanti incremento di volume, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
 - Interventi di demolizione e ricostruzione di cui al punto precedente, eseguiti su immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente.
 - Interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione diversi da quelli di cui alla lettera d).
- d) Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione comportanti modifiche della sagoma originaria, laddove si tratti di immobili sottoposti ai vincoli di cui al D.L. 42/2004.
- e) Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione comportanti modifiche della sagoma originaria, laddove si tratti di immobili sottoposti ai vincoli di cui al D.L. 42/2004.
- f) Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume, calcolato nel rispetto e nei limiti di quanto espressamente previsto dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e dal regolamento edilizio, con diversa sagoma, articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete

stradale e che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione. Ove riguardanti immobili sottoposti ai vincoli di cui al D.L. 42/2004, gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui alla lettera c), comportanti modifiche alla sagoma preesistente, costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume.

Art. 37 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

1. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) gli interventi non riconducibili a quelli elencati all'art. 46, che siano conformi alle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica comunali vigenti, del presente Regolamento edilizio e delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. Sono comunque fatti salvi gli interventi di cui all'art. 39
2. La SCIA è presentata allo sportello unico dal proprietario o da chi ne abbia titolo.
3. La SCIA è accompagnata da:
 - a) una relazione del progettista abilitato, che asseveri la conformità degli interventi ed opere da realizzare agli strumenti della pianificazione urbanistica comunali ed al regolamento edilizio, nonché il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie e alle norme relative all'efficienza energetica;
 - b) gli elaborati progettuali necessari per consentire le verifiche di competenza dell'Amministrazione;
 - c) l'indicazione dell'impresa cui sono affidati i lavori;
 - d) ogni parere, nulla osta o atto d'assenso comunque denominato necessario per poter eseguire i lavori, compresi quelli relativi a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, se presenti. In alternativa, l'interessato può richiedere allo sportello unico di acquisire tutti gli atti di assenso comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio. Tale istanza può essere presentata contestualmente alla SCIA. Lo sportello unico trasmette tempestivamente all'interessato la comunicazione relativa alla acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non sono acquisiti entro sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza, lo sportello unico può indire una conferenza di servizi ai sensi della L. 241/1990.
 - e) le dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa), relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti per la presentazione della SCIA.
4. L'inizio dei lavori è contestuale alla presentazione della SCIA. In caso di presentazione, contestualmente alla SCIA, dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi, ove indetta.

5. La SCIA è efficace per tre anni dalla data di presentazione. L'interessato è tenuto a trasmettere al competente ufficio comunale la comunicazione di fine lavori. Qualora i lavori non siano ultimati nei termini, l'avente titolo deve presentare una nuova SCIA concernente la parte non ultimata.
6. Qualora sia riscontrata l'incompletezza o l'inadeguatezza degli elaborati di cui al comma 3, lettera b), il comune invita l'interessato a regolarizzare la segnalazione certificata, assegnandogli a tal fine un termine congruo.
7. Fermo restando quanto previsto alla lettera d) del comma 3, ove entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della SCIA sia riscontrata l'assenza di uno o più degli atti di cui al comma 3, o la non conformità delle opere da realizzare agli strumenti o alle normative di cui alla lettera a) del medesimo comma 3, il comune notifica al proponente, al progettista o al direttore dei lavori, entro il medesimo termine, il divieto di prosecuzione degli interventi e l'ordine di ripristino delle parti poste in essere. Gli aventi titolo hanno la facoltà di presentare una nuova SCIA oppure di rendere idonea quella già presentata, qualora i necessari presupposti possano essere soddisfatti mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle previste trasformazioni, oppure mediante l'acquisizione dei pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati necessari per poter eseguire i lavori.

Art. 38 Opere e interventi soggetti a SCIA

1. Fermo restando quanto disposto all'art. 37, comma 1, sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) i seguenti interventi:
 - a) opere di reinterro e scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere;
 - b) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, eseguiti in assenza di opere edilizie, fatti salvi i casi di cui all'art. 39, comma 1, lettera b).
 - c) le demolizioni di edifici o di manufatti non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione;
 - d) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
 - e) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche se comportano aumento dei volumi esistenti oppure deroga agli indici di fabbricabilità, fatti salvi i casi di cui all'art. 39, comma 1, lettera d);
 - f) gli interventi di manutenzione straordinaria, fatti salvi i casi di cui all'art. 39, comma 1, lettera a);
 - g) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, compresi gli interventi sistematici volti alla conservazione ed all'adeguamento funzionale di edifici ancorché di recente origine, eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio;
 - h) gli interventi di ristrutturazione edilizia, compresi gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, con esclusione degli interventi di cui all'art. 36, comma 3, lettera c);

- i) gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume dell'edificio medesimo, compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento. Tali interventi comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale.
- j) l'installazione di serre e/o manufatti aziendali funzionali all'attività agricola, fatti salvi i casi di cui all'art. 39, comma 1, lettera g);
- k) l'installazione di manufatti precari per l'attività agricola amatoriale, esclusivamente ove espressamente prevista dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, nel rispetto delle condizioni e limitazioni ivi contenute.
- l) l'installazione di manufatti aventi le caratteristiche di cui all'art. 34, comma 6 quater, della L.R. 3/1994, negli appostamenti fissi per l'attività venatoria autorizzati dalla provincia ai sensi della medesima legge regionale;
- m) le opere individuate dal piano antincendi boschivi di cui all'articolo 74 della L.R. 39/2000 ove non riconducibili alle fattispecie di cui all'articolo 136.

Art. 39 Attività edilizia soggetta a comunicazione di inizio lavori

1. Sono realizzabili previa comunicazione di inizio lavori i seguenti interventi, ove conformi alle disposizioni degli strumenti di pianificazione urbanistica comunali vigenti, del presente Regolamento edilizio e delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
 - b) le modifiche interne di carattere edilizio da eseguirsi negli organismi edilizi con destinazione d'uso non residenziale, ancorché comportanti mutamento della destinazione d'uso sempre che tali modifiche non riguardino le parti strutturali dell'edificio e, comunque, con esclusione:
 - degli interventi di ristrutturazione edilizia;
 - degli interventi comportanti modifiche alla superficie coperta preesistente;
 - degli interventi comportanti l'introduzione della destinazione d'uso residenziale;
 - degli interventi riguardanti immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo.
 - c) gli interventi di manutenzione ordinaria, ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
 - d) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, oppure di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - e) l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili di cui all'art. 17 della L.R. 39/2005, fatte salve le limitazioni previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti;

- f) l'installazione di manufatti precari, limitatamente ai casi previsti all'art. 92 del presente Regolamento;
 - g) l'installazione di manufatti temporanei funzionali allo svolgimento dell'attività agricola per un periodo non superiore a due anni;
 - h) l'installazione di serre temporanee a copertura stagionale, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
 - i) l'installazione di manufatti aventi le caratteristiche di cui all'art. 34, comma 6bis, della L.R. 3/1994, nel sito in cui la provincia ha autorizzato l'appostamento fisso per l'esercizio dell'attività venatoria. In assenza della suddetta autorizzazione, i manufatti devono essere rimossi;
 - j) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque a fini irrigui, volumi tecnici interrati e locali tombati consimili;
 - k) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - l) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e pratiche agro-silvopastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - m) la realizzazione di impianti di colture poliennali e di movimenti di terra ai soli fini delle pratiche colturali, per i quali sia necessario acquisire l'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico di cui all'art. 42 della L.R. 39/2000 o l'autorizzazione paesaggistica in quanto non rientranti nelle fattispecie di cui all'art. 40, comma 2, lettera b) del presente Regolamento;
 - n) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità, comunque entro un termine non superiore a 90 giorni.
- 2.** La comunicazione di inizio lavori è inviata dagli interessati, anche per via telematica, allo sportello unico e contiene una descrizione sintetica delle opere da eseguire e l'identificazione dell'immobile o dell'unità immobiliare oggetto di intervento. Nel caso di opere per le quali sia prevista dalle normative vigenti l'acquisizione di pareri, nulla osta o atti d'assenso comunque denominati, questi devono essere necessariamente acquisiti preventivamente e allegati alla comunicazione. In alternativa, l'interessato può presentare istanza di acquisizione di tali atti d'assenso contestualmente alla comunicazione; in questo caso, l'interessato può dare inizio ai lavori solo successivamente al ricevimento della comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso.
- 3.** In relazione alla realizzazione di interventi di cui al comma 1, lettere a) e b), la comunicazione di cui al comma 2 è asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e al Regolamento edilizio, che sono compatibili con la normative in materia sismica e di prestazione energetica degli edifici e che non interessano le parti strutturali dell'edificio. La comunicazione è corredata dagli elaborati progettuali utili a descrivere gli interventi previsti e contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

Art. 40 Autorizzazione Paesaggistica

1. La realizzazione di interventi negli immobili e nelle aree di interesse paesaggistico, ricadenti nei beni paesaggistici indicati nell'art. 134 del D.M. 42/2004 è subordinata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 146 del D.M. citato.
2. Sono esclusi dal procedimento di autorizzazione di cui al comma 1 i seguenti interventi:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
 - b) interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvopastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
 - c) interventi di taglio colturale, forestazione, riforestazione, nonché opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste tutelati per legge di cui all'art. 142, comma 1, lettera g) del D.M. 42/2004, purché previsti ed autorizzati in base alle normative vigenti in materia.
3. Ai sensi del DPR 139/2010, gli interventi di cui all'Allegato I al decreto citato, così come riportati al comma 1 dell'art. 41 del presente Regolamento, sono assoggettati a procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 41 citato.
4. Ai fini dell'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, l'istanza, oltre che dagli elaborati di progetto dell'intervento che si propone di realizzare, è corredata da una relazione paesaggistica, preordinata alla verifica della compatibilità fra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato. La relazione è redatta coerentemente con le finalità, i contenuti e i criteri di cui al D.P.C.M. 12 dicembre 2005.
5. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.
6. L'autorizzazione paesaggistica è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro, e non oltre, l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo. Il termine di efficacia dell'autorizzazione decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento, a meno che il ritardo in ordine al rilascio e alla conseguente efficacia di quest'ultimo non sia dipeso da circostanze imputabili all'interessato.
7. La funzione autorizzatoria in materia di paesaggio è svolta in gestione associata dalla Commissione per il paesaggio istituita dall'Unione dei Comuni Amiata Val d'Orcia. La Commissione, ricevuta l'istanza, verifica se la stessa sia corredata della documentazione di cui al comma 2, provvedendo, ove necessario, a richiedere le opportune integrazioni e a svolgere gli accertamenti del caso. Entro 40 giorni dalla ricezione dell'istanza, l'amministrazione effettua gli accertamenti circa la conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico e nei piani paesaggistici e trasmette al Soprintendente la documentazione presentata dall'interessato, accompagnandola con una relazione tecnica illustrativa nonché con una proposta di provvedimento, e dà comunicazione all'interessato dell'inizio del procedimento e dell'avvenuta trasmissione degli atti al Soprintendente, ai sensi

delle vigenti disposizioni di legge in materia di procedimento amministrativo. Il parere del Soprintendente assume natura obbligatoria non vincolante ed è reso, limitatamente alla compatibilità paesaggistica del progettato intervento nel suo complesso ed alla conformità dello stesso alle disposizioni contenute nel piano paesaggistico, entro il termine di quarantacinque giorni dalla ricezione degli atti, decorsi i quali la Commissione provvede sulla domanda di autorizzazione. Il Soprintendente, in caso di parere negativo, comunica agli interessati il preavviso di provvedimento negativo ai sensi dell'articolo 10bis della L. 241/1990.

8. Entro venti giorni dalla ricezione del parere del Soprintendente, la Commissione provvede in conformità. Decorsi inutilmente sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del Soprintendente senza che questi abbia reso il prescritto parere, la Commissione provvede comunque sulla domanda di autorizzazione.
9. Decorsi inutilmente i termini di cui al comma 8 senza che la Commissione si sia pronunciata, l'interessato può richiedere l'autorizzazione in via sostitutiva alla Regione, che vi provvede, anche mediante un commissario *ad acta*, entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta.

Art. 41 Autorizzazione Paesaggistica. Procedimento semplificato

1. In ragione della loro lieve entità, con esclusione di interventi eseguiti su:
 - a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;
 - b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del D.M. 42/2004, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
 - c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;i seguenti interventi, sempre che comportino un'alterazione dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici, sono assoggettati a procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica di cui al presente articolo:
 - 1) Interventi che comportano un incremento *una tantum* di volume non superiore al 10% della volumetria della costruzione originaria e comunque non superiore a mc 100. Ogni eventuale successivo incremento effettuato sullo stesso immobile è sottoposto alla procedura autorizzatoria ordinaria di cui all'art. 40.
 - 2) Interventi di demolizione e ricostruzione con il rispetto di volumetria e sagoma preesistenti.
 - 3) Interventi di demolizione senza ricostruzione o demolizione di superfetazioni.
 - 4) Interventi sui prospetti degli edifici esistenti, quali:
 - aperture di porte e finestre o modifica delle aperture esistenti per dimensione e posizione;
 - interventi sulle finiture esterne, con rifacimento di intonaci, tinteggiature o rivestimenti esterni, modificativi di quelli preesistenti;
 - realizzazione o modifica di balconi o terrazze;
 - inserimento o modifica di cornicioni, ringhiere, parapetti;
 - chiusura di terrazze o di balconi già chiusi su tre lati mediante installazione di infissi;

- realizzazione, modifica o sostituzione di scale esterne.
 - 5) Interventi sulle coperture degli edifici esistenti, quali:
 - rifacimento del manto del tetto e delle lattonerie con materiale diverso;
 - modifiche indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici;
 - modifiche alla inclinazione o alla configurazione delle falde;
 - realizzazione di lastrici solari o terrazze a tasca di piccole dimensioni;
 - inserimento di canne fumarie o comignoli;
 - realizzazione o modifica di finestre a tetto e lucernari;
 - realizzazione di abbaini o elementi consimili.
 - 6) Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, anche comportanti modifica dei prospetti o delle pertinenze esterne degli edifici, ovvero realizzazione o modifica di volumi tecnici. Sono fatte salve le procedure semplificate ai sensi delle leggi speciali di settore.
 - 7) Realizzazione o modifica di cancelli, recinzioni, o muri di contenimento del terreno.
 - 8) Interventi sistematici nelle aree di pertinenza di edifici esistenti, quali: pavimentazioni, accessi pedonali e carrabili di larghezza non superiore a m 4, modellazioni del suolo, rampe o arredi fissi.
 - 9) Posa in opera di cartelli pubblicitari e altri mezzi pubblicitari non temporanei, di superficie inferiore a mq 18, ivi comprese le insegne per le attività commerciali o pubblici esercizi.
 - 10) Installazione di impianti tecnologici esterni per uso domestico autonomo, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne.
 - 11) Installazione di parabole satellitari condominiali e impianti di condizionamento esterni centralizzati, nonché impianti per l'accesso alle reti di comunicazione elettronica di piccole dimensioni con superficie non superiore a mq 1 o volume non superiore a mc 1.
 - 12) Installazione di pannelli solari, termici e fotovoltaici, fino ad una superficie di mq 25.
- 2.** Sono inoltre assoggettati a procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica di cui al presente articolo i seguenti interventi:
- 1) Modifiche che si rendono necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica ovvero per il contenimento dei consumi energetici degli edifici.
 - 2) Realizzazione o modifica *una tantum* di autorimesse pertinenziali, collocate fuori terra ovvero parzialmente o totalmente interrate, con volume non superiore a mc 50, compresi percorsi di accesso ed eventuali rampe. Ogni successivo intervento di realizzazione o modifica di autorimesse pertinenziale allo stesso immobile è sottoposto alla procedura autorizzatoria ordinaria di cui all'art. 40.
 - 3) Realizzazione di tettoie, porticati, chioschi da giardino e manufatti consimili aperti su più lati, aventi una superficie non superiore a mq 30.
 - 4) Realizzazione di manufatti accessori o volumi tecnici con volume non superiore a mc 10.
 - 5) Interventi di modifica di muri di cinta esistenti senza incrementi di altezza.
 - 6) Realizzazione di monumenti ed edicole funerarie all'interno delle zone cimiteriali;
 - 7) Installazione di tende frangisole sulle facciate degli edifici per locali destinati ad attività commerciali e pubblici esercizi.

- 8) Interventi puntuali di adeguamento della viabilità esistente, quali: adeguamento di rotatorie, riconfigurazione di incroci stradali, realizzazione di banchine e marciapiedi, manufatti necessari per la sicurezza della circolazione, nonché quelli relativi alla realizzazione di parcheggi a raso a condizione che assicurino la permeabilità del suolo, sistemazione e arredo di aree verdi.
- 9) Interventi di allaccio alle infrastrutture a rete, ove comportanti la realizzazione di opere in soprasuolo.
- 10) Linee elettriche e telefoniche su palo a servizio di singole utenze di altezza non superiore, rispettivamente, a metri 10 e a metri 6,30.
- 11) Adeguamento di cabine elettriche o del gas, ovvero sostituzione delle medesime con altre di tipologia e dimensioni analoghe.
- 12) Interventi sistematici di arredo urbano comportanti l'installazione di manufatti e componenti, compresi gli impianti di pubblica illuminazione.
- 13) Interventi sistematici di arredo urbano comportanti l'installazione di manufatti e componenti, compresi gli impianti di pubblica illuminazione.
- 14) Installazione di impianti di radiocomunicazioni elettroniche mobili, di cui all'art. 87 del D.L. 259/2003, che comportino la realizzazione di supporti di antenne non superiori a 6 metri se collocati su edifici esistenti, e/o la realizzazione di sopralzi di infrastrutture esistenti come pali o tralicci, non superiori a 6 metri, e/o la realizzazione di apparati di telecomunicazioni a servizio delle antenne, costituenti volumi tecnici, tali comunque da non superare l'altezza di metri 3 se collocati su edifici esistenti e di metri 4 se posati direttamente a terra.
- 15) Installazione in soprasuolo di serbatoi di GPL di dimensione non superiore a mc 13 mc, e opere di recinzione e sistemazione correlate.
- 16) Installazione di impianti tecnici esterni al servizio di edifici esistenti a destinazione produttiva, quali sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni esterne, lo stoccaggio dei prodotti e canne fumarie.
- 17) Posa in opera di manufatti completamente interrati (serbatoi, cisterne etc.), che comportino la modifica della morfologia del terreno, comprese opere di recinzione o sistemazione correlate.
- 18) Realizzazione di nuovi pozzi, opere di presa e prelievo da falda per uso domestico, preventivamente assentiti dalle Amministrazioni competenti, comportanti la realizzazione di manufatti in soprasuolo.
- 19) Tombinamento parziale di corsi d'acqua per tratti fino a m 4, esclusivamente per dare accesso ad abitazioni esistenti e/o a fondi agricoli interclusi, nonché la riapertura di tratti tombinati di corsi d'acqua.
- 20) Ripristino e adeguamento funzionale di manufatti di difesa dalle acque delle sponde dei corsi d'acqua e dei laghi.
- 21) Taglio selettivo di vegetazione ripariale presente sulle sponde o sulle isole fluviali.
- 22) Riduzione di superfici boscate in aree di pertinenza di immobili esistenti, per superfici non superiori a mq 100, preventivamente assentita dalle Amministrazioni competenti.

- 23) Ripristino di prati stabili, prati pascolo, coltivazioni agrarie tipiche, mediante riduzione di aree boscate di recente formazione per superfici non superiori a mq 5000, preventivamente assentiti dalle Amministrazioni competenti.
- 24) Taglio di alberi isolati o in gruppi, ove ricompresi nelle aree di cui all'articolo 136, comma 1, lettere c) e d), del D.M. 42/2004, preventivamente assentito dalle amministrazioni competenti.
- 25) Manufatti realizzati in legno per ricovero attrezzi agricoli, con superficie non superiore a mq 10.
- 26) Occupazione temporanea di suolo privato, pubblico, o di uso pubblico, con strutture mobili, chioschi e simili, per un periodo superiore a 120 giorni.
- 27) Strutture stagionali non permanenti collegate ad attività turistiche, sportive o del tempo libero, da considerare come attrezzature amovibili.
- 3.** Ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica con procedimento semplificato, la relazione paesaggistica di cui all'art. 40, comma 4 è redatta in forma semplificata da un tecnico abilitato, secondo il modello *Scheda per la presentazione della richiesta di autorizzazione paesaggistica per le opere il cui impatto paesaggistico è valutato mediante una documentazione semplificata*, allegata al D.P.C.M. 12 dicembre 2005. La Relazione deve contenere:
- l'indicazione dei beni paesaggistici interessati dagli interventi e i riferimenti alla relativa disciplina del PIT;
 - la descrizione dello stato attuale dell'area interessata dagli interventi;
 - l'attestazione della conformità del progetto alle specifiche prescrizioni d'uso disposte dal PIT in relazione ai beni paesaggistici interessati dagli interventi;
 - l'indicazione delle eventuali misure di inserimento paesaggistico previste;
 - l'attestazione della conformità del progetto alla disciplina urbanistica ed edilizia.
- 4.** Il procedimento autorizzatorio semplificato si conclude con un provvedimento espresso entro il termine di sessanta giorni dal ricevimento della domanda.
- 5.** La Commissione per il paesaggio di cui all'art. 40, comma 7, ricevuta la domanda, verifica preliminarmente se l'intervento progettato non sia esonerato dall'autorizzazione paesaggistica, oppure se sia assoggettato al regime ordinario. In tali casi, rispettivamente, comunica al richiedente che l'intervento non è soggetto ad autorizzazione, ovvero richiede le necessarie integrazioni ai fini del rilascio dell'autorizzazione ordinaria. Ove l'intervento richiesto sia assoggettato ad autorizzazione semplificata comunica all'interessato l'avvio del procedimento. Con la medesima comunicazione richiede all'interessato, ove occorrono, un'unica volta, i documenti e i chiarimenti indispensabili, entro il termine di quindici giorni dal ricevimento della richiesta. Il procedimento resta sospeso fino alla ricezione della documentazione integrativa richiesta. Decorso inutilmente il suddetto termine, l'amministrazione conclude comunque il procedimento.
- 6.** La Commissione per il paesaggio di cui all'art. 40, comma 7, entro trenta giorni dal ricevimento della domanda, corredata della documentazione prescritta, effettua gli accertamenti e le valutazioni istruttorie e, in caso di valutazione positiva, provvede a trasmettere alla Soprintendenza, unitamente alla domanda ed alla documentazione in suo possesso, una motivata proposta di accoglimento della domanda stessa. Il Soprintendente esprime parere vincolante entro il ter-

mine di venticinque giorni dalla ricezione della domanda, della documentazione e della proposta. In caso di mancata espressione del parere entro il termine sopra indicato l'amministrazione competente ne prescinde e rilascia l'autorizzazione.

7. Nel caso sia verificata la non conformità dell'intervento progettato alla disciplina urbanistica ed edilizia, la Commissione, entro trenta giorni dal ricevimento della domanda, dichiara l'improcedibilità della domanda di autorizzazione paesaggistica, dandone immediata comunicazione al richiedente.
8. Nel caso sia verificata la non conformità dell'intervento progettato alla disciplina dei beni paesaggistici del PIT, ovvero la sua incompatibilità con i valori paesaggistici presenti nel contesto di riferimento, la Commissione, entro trenta giorni dal ricevimento della domanda, invia comunicazione all'interessato, assegnando un termine di dieci giorni, dal ricevimento della stessa, per la presentazione di eventuali osservazioni. La comunicazione sospende il termine per la conclusione del procedimento. Ove, esaminate le osservazioni, persistano i motivi ostativi all'accoglimento, l'amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione rigetta motivatamente la domanda entro i successivi 10 giorni. In caso di rigetto della domanda l'interessato, entro venti giorni dalla ricezione del provvedimento di rigetto, può chiedere al Soprintendente, con istanza motivata e corredata della documentazione, di pronunciarsi sulla domanda di autorizzazione paesaggistica semplificata. Copia dell'istanza è contestualmente inviata all'amministrazione che ha adottato il provvedimento negativo, la quale, entro dieci giorni dal ricevimento, può inviare le proprie deduzioni al soprintendente. Ricevuta l'istanza, il soprintendente, entro i successivi trenta giorni, verifica la conformità dell'intervento progettato alle prescrizioni d'uso del bene paesaggistico ovvero la sua compatibilità paesaggistica e decide in via definitiva, rilasciando o negando l'autorizzazione.
9. L'autorizzazione paesaggistica semplificata è immediatamente efficace ed è valida cinque anni.

Art. 42 Varianti in corso d'opera

1. L'esecuzione di varianti in corso d'opera è ammessa previa sospensione dei lavori e acquisizione di nuovo permesso di costruire, ovvero presentazione di nuova SCIA, nel rispetto delle relative disposizioni di cui al presente Regolamento. Sono altresì realizzabili mediante SCIA, previa sospensione dei lavori, le varianti in corso d'opera ai permessi di costruire aventi ad oggetto opere e interventi riconducibili ai casi di cui all'art. 38, che risultino conformi alle prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
2. Le varianti in corso d'opera al permesso di costruire o alla SCIA non comportano la sospensione dei relativi lavori qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:
 - a) dette varianti siano conformi agli strumenti urbanistici comunali vigenti, al Regolamento edilizio e non siano in contrasto con le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
 - b) non comportino modifiche della sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D.M. 42/2004 oppure ricadente all'interno del centro storico così come individuato negli strumenti urbanistici comunali vigenti, né introducano modifiche che incidono sulle

- quantità edificabili consentite dagli strumenti urbanistici comunali della pianificazione urbanistica, o che comportino incrementi di volumetria, oppure che incidono sulle dotazioni di standard;
- c) non configurino una variazione essenziale al permesso di costruire, vale a dire non comportino:
- 1) un mutamento della destinazione d'uso che implichi altra destinazione non consentita dagli strumenti urbanistici comunali vigenti;
 - 2) un incremento della volumetria complessiva con aumento della superficie utile con destinazione residenziale in misura superiore:
 - al 5 per cento da 0 a 300 metri quadrati;
 - al 2 per cento per la parte eccedente 300 metri quadrati.
 - 3) un incremento della volumetria complessiva con aumento della superficie utile con destinazione diversa da quella residenziale in misura superiore:
 - al 5 per cento da 0 a 400 metri quadrati;
 - al 2 per cento per la parte eccedente 400 metri quadrati.
- d) nel caso in cui riguardino immobili o aree tutelati ai fini idrogeologici, ambientali, o soggetti a norme di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico, siano realizzate a seguito dell'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli e dalle altre normative di settore.
- e) nel caso in cui riguardino l'aspetto esteriore di immobili o aree tutelate ai sensi della parte III del D.M. 42/2004, siano realizzate a seguito del rilascio della relativa autorizzazione, ovvero siano esclusi dal procedimento di autorizzazione paesaggistica.
- 3.** Per le varianti che non comportano la sospensione dei relativi lavori ai sensi del comma 2, sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito dello stato finale dell'opera come effettivamente realizzata, da effettuarsi unitamente ad apposita attestazione del professionista non oltre la data della comunicazione di ultimazione dei lavori. L'eventuale conguaglio del contributo, se dovuto, è determinato con riferimento alla data del permesso di costruire o della SCIA e effettuato contestualmente agli adempimenti di cui all'art. 49, comma 1 e comunque prima della scadenza del termine di validità del permesso di costruire o della SCIA.

Art. 43 Opere da eseguirsi con procedura d'urgenza

- 1.** Possono essere eseguiti in assenza di permesso di costruire o SCIA:
 - a) interventi da eseguirsi su ordinanza del Sindaco a fini di tutela della pubblica incolumità;
 - b) interventi motivati da carattere di urgenza e di necessità o comunque tali da recare pregiudizio alla pubblica incolumità.
- 2.** Nei casi di cui al comma 1, lett. b), entro 24 ore dall'inizio dei lavori opere deve esserne data notizia al Responsabile del Settore Tecnico tramite comunicazione scritta, specificando natura ed entità dei medesimi, nonché la motivazione che hanno determinato la necessità di procedere con urgenza. La comunicazione deve essere redatta dal proprietario dell'immobile oggetto

di intervento e accompagnata da una breve relazione e documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato che dichiari e motivi l'urgenza e/o la necessità dell'intervento.

3. Nel termine di 15 giorni dalla data di presentazione della comunicazione di cui al comma 2, il proprietario o da chi ne abbia titolo deve presentare la richiesta di permesso di costruire, ovvero la SCIA, nel rispetto delle relative disposizioni di cui al presente Regolamento.
4. In caso di mancato rispetto delle disposizioni di cui al comma 3, gli interventi sono considerati come eseguiti in assenza di titolo e pertanto soggetti ai procedimenti sanzionatori previsti.

Art. 44 Opere prive di rilevanza edilizia

1. Le seguenti opere, prive di rilevanza edilizia, sono ammesse senza titolo abilitativo e non necessitano di comunicazione, fatte salve eventuali limitazioni di cui al presente Regolamento:
 - arredi da giardino di piccole dimensioni, semplicemente appoggiati al suolo e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere e simili;
 - manufatti leggeri e di piccole dimensioni per lo svago e il tempo libero, quali giochi per bambini e simili, la cui installazione non preveda l'ancoraggio al suolo;
 - pavimentazioni esterne costituite da elementi accostati e semplicemente appoggiati sul terreno, prive di giunti stuccati o cementati, con esclusione di aree espressamente destinate a parcheggio;
 - opere funerarie di piccole dimensioni, collocate all'interno delle aree cimiteriali, quali lapidi, cippi, elementi scultorei, con esclusione di monumenti funebri e edicole funerarie;
 - strutture temporanee di supporto a prospezioni geognostiche o al monitoraggio ambientale, non soggette a titolo abilitativo né a obbligo di comunicazione allo sportello unico ai sensi delle norme statali o regionali.

Art. 45 Contributi relativi agli interventi edilizi e ai mutamenti della destinazione d'uso

1. Gli interventi di nuova edificazione, ovvero che determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:
 - aumento delle superfici utili degli edifici;
 - mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
 - aumento del numero di unità immobiliari;comportano la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, da calcolarsi secondo quanto indicato nelle Tabelle approvate con Deliberazione della Giunta comunale nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 65/2014.
2. Gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, ovvero di ristrutturazione edilizia ove comportanti un incremento dei carichi urbanistici di cui al comma 1, comportano la corresponsione di un contributo commisurato al costo di costruzione, da calcolarsi secondo quanto indicato nelle Tabelle approvate con Deliberazione della Giunta comunale nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 65/2014.

- 3.** I contributi di cui ai commi 1 e 2 non sono dovuti nei seguenti casi:
- per le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi della vigente normativa;
 - per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati o privato sociale, previa in questo caso, la stipula di convenzione con il comune che assicuri l'interesse pubblico;
 - per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati in occasione di pubbliche calamità;
 - per la realizzazione degli spazi di parcheggio e delle autorimesse pertinenziali all'interno dei perimetri dei centri abitati;
 - per la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, come individuate dall'art. 7 della L. 13/1989.
- 4.** Il contributo di cui al comma 2 non è dovuto nei seguenti casi:
- per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato;
 - per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento, in misura non superiore al 20% della superficie utile preesistente, di edifici unifamiliari;
 - per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni.
- 5.** I contributi di cui al presente articolo sono corrisposti al comune all'atto del ritiro del permesso di costruire oppure, nel caso di SCIA o di comunicazione di inizio lavori onerosa, al momento della presentazione della stessa. I contributi sono calcolati dal comune all'atto del rilascio del provvedimento di permesso di costruire o, nel caso di SCIA o di comunicazione di inizio lavori, dal progettista abilitato al momento della presentazione della stessa.

CAPO II – PROCEDURE E ADEMPIMENTI PER LA PROGETTAZIONE E L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 46 Soggetti responsabili degli interventi

- 1.** Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, della conformità delle opere con il permesso di costruire. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
- 2.** Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo all'ufficio tecnico comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare contestualmente all'incarico. In caso di mancata comunicazione, il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.
- 3.** Per le opere realizzate dietro presentazione di SCIA, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'art. 37, comma 3, lett. a) del presente Regolamento, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.
- 4.** Ai fini della disciplina relativa alle responsabilità del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore per gli interventi in zone soggette a rischio sismico, si applica l'art. 172 della L.R. 65/2014.

Art. 47 Requisiti dei progetti

- 1.** I progetti degli interventi edilizi devono assicurare la conformità con gli strumenti della pianificazione urbanistica, con il Regolamento edilizio e con le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, con le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie e relative all'efficienza energetica.
- 2.** La documentazione progettuale deve consentire una corretta lettura dell'intervento edilizio nel suo complesso e nei suoi elementi costitutivi, nonché le verifiche di conformità di cui al comma 1, tramite idonei elaborati, rappresentativi dello stato precedente all'intervento, dello stato di progetto e, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, dello stato di sovrapposizione. A tal fine, tale documentazione è costituita almeno dagli elaborati di cui alla modulistica disponibile presso l'ufficio tecnico, che definiscono la documentazione minima richiesta in relazione ai procedimenti di cui al Capo I del presente Titolo.

3. Qualora sia riscontrata l'incompletezza o l'inadeguatezza degli elaborati di cui al comma 2, ovvero si ritenga necessario apportare modifiche rispetto al progetto originario, l'amministrazione comunica all'interessato le modifiche e/o integrazioni ritenute necessarie, nei termini e alle condizioni di cui al Capo II del presente Titolo.
4. In caso di varianti in corso d'opera di cui all'art 42, comma 1, relative a interventi sul patrimonio edilizio esistente, gli elaborati di stato sovrapposto devono riportare sempre, oltre al sovrapposto con la soluzione progettuale precedentemente autorizzata, anche la sovrapposizione tra lo stato antecedente ai lavori e quello di progetto previsto dalla variante.

Art. 48 Conduzione dei lavori

1. Nell'esecuzione di interventi edilizi di qualsiasi natura ed entità, devono essere rispettate le norme sulla sicurezza dei cantieri di cui al D.L. 81/2008 e sulla prevenzione incendi, gli obblighi di legge relativi alla denuncia di ritrovamenti di beni di cui all'art. 10 del D.M. 42/2004, nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia.
2. Per tutta la durata dei lavori deve essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose, pubbliche e private, ivi comprese esalazioni moleste e sollevamento di polveri. A tal fine il cantiere deve essere:
 - recintato e provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale, provveduti, gestiti e mantenuti dall'Assuntore dei lavori e dal Responsabile del cantiere;
 - accessibile senza pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità;
 - munito di porte apribili verso l'interno e munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensioni dei lavori;
 - libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento a causa di polveri, cattivi odori, liquami, ecc.
3. In caso il cantiere sia ubicato in area urbana, questo deve essere mantenuto in modo tale da assicurare la tutela del decoro urbano negli spazi prospicienti o comunque visibili dalle vie o altri spazi pubblici.
4. In caso il cantiere sia ubicato nel Centro storico, in relazione a interventi eseguiti su edifici di valore così come individuati negli strumenti urbanistici comunali vigenti, ovvero sia prevista l'occupazione di suolo pubblico, l'Amministrazione potrà richiedere l'utilizzo di specifiche recinzioni adeguate al carattere e al decoro dell'ambiente.
5. Presso il cantiere devono essere conservate, a disposizione delle autorità competenti, copie consultabili dei seguenti documenti:
 - Permesso di costruire o SCIA e relativi elaborati di progetto, ovvero Comunicazione di inizio lavori e eventuale documentazione allegata;
 - Piano di sicurezza, quando richiesto dalla vigente normativa;

- Giornale dei lavori, quando richiesto dalla vigente normativa, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
 - ove previsto, progetto e relazione vistati dal Genio Civile a seguito del deposito della pratica relativa;
 - ove previsto, relazione tecnica di progetto attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti termici;
 - ove previsti, progetti relativi alle dotazioni impiantistiche di cui all'art. 66;
 - notifica preliminare di cui al D.L. 81/2008, quando dovuta;
 - ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità esecutive del progetto o alle caratteristiche paesaggistiche e ambientali del luogo dove si interviene.
- 6.** Il cantiere deve essere provvisto di un cartello di cantiere decoroso, realizzato con materiali resistenti alle intemperie e ben visibile all'esterno con riportate le seguenti indicazioni:
- tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
 - natura e estremi del titolo abilitativo;
 - nominativo del progettista, del direttore dei lavori e dell'esecutore dei lavori;
 - il nominativo del calcolatore delle strutture e del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
 - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
 - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
 - gli estremi della Notifica preliminare di cui al D.lgs. 81/2008, quando dovuta.

Art. 49 Ultimazione dei lavori. Certificato di conformità. Certificato di agibilità

- 1.** Ad ultimazione dei lavori, i professionisti abilitati certificano la conformità dell'opera al progetto contenuto nel permesso di costruire o nella SCIA, o nelle varianti ad essi. Per gli interventi realizzati con SCIA, contestualmente alla certificazione il professionista deposita ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, oppure dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.
- 2.** La certificazione di agibilità delle unità immobiliari, che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e, ove previsto dalla legge, di accessibilità, è necessaria, oltre che per gli edifici derivanti da interventi di nuova edificazione, anche:
 - a) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di sostituzione edilizia o di sopraelevazione, totali o parziali;
 - b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia, o di ampliamento, che riguardino parti strutturali degli edifici;
 - c) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, oppure di ampliamento, contestuali a mutamento della destinazione d'uso;
 - d) per ogni altro intervento edilizio che introduca modifiche incidenti sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità delle unità immobiliari.

3. Nei casi di cui al comma 2, una volta ultimati i lavori e certificata la conformità di cui al comma 1, l'agibilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con le norme igienico-sanitarie, nonché alle norme sulle barriere architettoniche e alle misure preventive e protettive atte a consentire l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza, ove previsto. L'attestazione è corredata da copia del fascicolo di cui all'art. 91, comma 1, lett. b) del D.L. 81/2008, ove ai sensi del medesimo decreto ne sia prevista la formazione. L'agibilità decorre dalla data in cui l'attestazione perviene allo sportello unico.
4. Il certificato di agibilità può essere trasmesso anche:
 - per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
 - per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.
5. Entro un anno dalla data in cui è pervenuta l'attestazione di cui al comma 3, l'azienda USL esegue ispezioni, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di agibilità delle costruzioni. A tal fine il comune fornisce periodicamente all'azienda USL le informazioni necessarie. Le ispezioni comprendono le verifiche relative al rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche, nonché il controllo di conformità delle misure preventive e protettive atte a consentire l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. Sono comunque soggette a controllo ai fini dell'applicazione delle norme per il superamento delle barriere architettoniche, le opere relative a:
 - edifici e locali di uso pubblico ivi compresi gli esercizi di ospitalità;
 - edifici e locali destinati ad attività sportive e turistiche;
 - edifici e locali destinati ad attività produttive e commerciali di qualunque tipo.

Art. 50 Occupazione e manomissione del suolo pubblico

1. L'occupazione, a qualsiasi titolo, di spazi ed aree pubbliche nel territorio comunale di Abbadia San Salvatore è disciplinata dal Regolamento per l'applicazione del Canone per l'Occupazione di Spazi ed Aree Pubbliche (COSAP).
2. Nel caso di manomissioni o danneggiamenti del suolo e degli spazi pubblici a seguito di interventi edilizi, è fatto obbligo, per il committente e per l'esecutore dei lavori, di provvedere alle opere necessarie per il pieno ripristino delle originarie condizioni di utilizzo e funzionalità degli stessi.

CAPO III – VIGILANZA E SANZIONI**Art. 51 Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia**

1. Nel rispetto della normativa statale e regionale, il comune esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza:
 - a) alle norme di legge e di regolamento;
 - b) alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione territoriale degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali e del regolamento edilizio;
 - c) alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire o nella SCIA.
2. Quando il Comune accerta l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici oppure ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla L. 167/1962, nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali, degli strumenti della pianificazione urbanistica o dei regolamenti edilizi, ordina la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.
3. Qualora le aree di cui al comma 2 siano assoggettate alla tutela di cui alla L.R. 39/2000, alla L.R. 27/2014 (Disciplina dell'esercizio delle funzioni in materia di demanio collettivo civico e diritti di uso civico) o siano appartenenti ai beni disciplinati dalla L. 1766/1927 (Conversione in legge del regio decreto legge 22 maggio 1924, n. 751, riguardante il riordinamento degli usi civici), nonché alle aree sottoposte alla disciplina di cui al D.M. 42/2004, il comune ordina la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti, le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.
4. Le misure di cui al comma 2, si applicano anche quando il comune accerta, in una delle aree soggette ai vincoli indicati al medesimo comma 2, l'inizio o l'esecuzione di interventi di cui all'art. 39 in assenza di comunicazione di inizio lavori.
5. Ferma restando l'ipotesi prevista dal comma 2, qualora sia constatata dai competenti uffici comunali, d'ufficio o su segnalazione dei cittadini, l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al comma 1, il comune ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui agli articoli del presente capo, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.
6. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il corrispondente titolo abilitativo o la sua riproduzione in conformità a quanto previsto dall'articolo 6 del D.P.R. 445/2000, oppure non sia apposto il prescritto cartello, oppure in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, alla provincia e al comune che verifica, entro trenta giorni, la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.
7. Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui al presente articolo, il Comune informa immediatamente il Presidente della Giunta regionale e il Ministro

delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta regionale, l'adozione dei provvedimenti previsti.

Art. 52 Interventi eseguiti in totale difformità o con variazioni essenziali. Definizioni

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal progetto presentato quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del progetto stesso, oppure l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.
2. costituiscono variazioni essenziali al progetto presentato le opere abusivamente eseguite nel corso dei lavori, con esclusione delle variazioni che incidono sull'entità delle superfici relative ai vani accessori e ai volumi tecnici, nonché sulla distribuzione interna delle singole unità abitative, quando si verifichi una delle seguenti condizioni:
 - a) un mutamento della destinazione d'uso che implichi altra destinazione non consentita dagli strumenti urbanistici comunali vigenti;
 - b) un incremento della volumetria complessiva con aumento della superficie utile con destinazione residenziale in misura superiore:
 - al 5 per cento da 0 a 300 metri quadrati;
 - al 2 per cento per la parte eccedente 300 metri quadrati;
 - c) un incremento della volumetria complessiva con aumento della superficie utile con destinazione diversa da quella residenziale in misura superiore:
 - al 5 per cento da 0 a 400 metri quadrati;
 - al 2 per cento per la parte eccedente 400 metri quadrati;
 - d) la modifica dell'altezza dell'edificio in misura superiore a 30 centimetri qualora l'altezza dell'edificio sia stata prescritta in relazione a quella di altri edifici;
 - e) la riduzione delle distanze minime dell'edificio fissate nel permesso di costruire dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore al 10 per cento, oppure in misura superiore a 20 centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'allineamento dell'edificio sia stato prescritto in relazione a quello di altri edifici;
 - f) la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando la stessa non attinga a fatti procedurali.
3. Le variazioni concernenti la superficie e l'altezza costituiscono variazioni essenziali anche se inferiori ai limiti di cui al comma 2, lettere b), c) e d), ove comportino aumento del numero dei piani o delle unità immobiliari.
4. Gli interventi di cui al comma 2, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesaggistico ed ambientale o su immobili ricadenti nei parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal progetto presentato.

Art. 53 Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

1. Il comune, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso di costruire, in totale difformità dal medesimo, oppure con variazioni essenziali, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che è acquisita di diritto in caso di inottemperanza, ai sensi del comma 2.
2. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di 90 giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile lorda abusivamente costruita.
3. L'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 2, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.
4. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del comune a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che il comune non dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.
5. Le disposizioni dei commi 2, 3 e 4, non si applicano:
 - a) nei casi di incrementi volumetrici, comunque denominati, realizzati in sopraelevazione o comunque non comportanti ampliamento dell'area di sedime del fabbricato, eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali. In tali ipotesi, il comune provvede ai sensi dell'art. 54;
 - b) per aumenti di superficie utile realizzati all'interno dell'involucro edilizio previsto dal permesso di costruire.

Art. 54 Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili localizzati all'interno del Centro storico, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.M. 42/2004, laddove eseguiti in assenza di titolo, in totale difformità da esso o con variazioni essenziali, sono demoliti oppure rimossi e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali entro il termine stabilito dal comune con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.
2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio

dell'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale. La sanzione pecuniaria di cui al presente comma è in ogni caso in misura non inferiore a euro 516,00.

3. Fatti salvi i casi in cui si provvede alla restituzione in pristino, sono comunque corrisposti i contributi di cui all'art. 45, se dovuti.

Art. 55 Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa

1. L'esecuzione degli interventi ed opere di cui all'art. 38, con esclusione degli interventi di cui all'art. 54 e i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili eseguiti in assenza di opere edilizie, in assenza di SCIA o in difformità da essa comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a euro 516,00 qualora tali interventi ed opere non risultino difformi rispetto alle norme urbanistiche o alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti o del presente regolamento.
2. In caso di SCIA in corso di esecuzione degli interventi ed opere di cui al comma 1, presentata prima delle contestazioni di cui all'articolo 51, commi 4 e 5, la sanzione di cui al comma 1 è applicata nella misura minima. La sanzione non è applicabile qualora le opere siano eseguite in assenza di SCIA in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale in base alla normativa di riferimento.
3. Gli interventi ed opere di cui al comma 1, ove eseguiti in difformità rispetto alle norme urbanistiche o alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti o del presente regolamento, sono demoliti oppure rimossi e gli edifici o aree sono resi conformi a dette prescrizioni entro il termine stabilito dal comune con ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso. Qualora, sulla base di motivato accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione o rimozione non sia possibile, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e comunque in misura non inferiore a euro 516,00.
4. Ove gli interventi ed opere di cui al comma 3, siano stati eseguiti a seguito di presentazione di una SCIA, l'adozione dei provvedimenti sanzionatori è subordinata all'accertamento da parte del comune dell'impossibilità di conformazione dell'intervento segnalato alla normativa vigente. In detta ipotesi, il comune individua le opere e le modalità esecutive necessarie per conformare l'intervento segnalato e ne ordina all'interessato l'esecuzione entro un termine perentorio, comunque non inferiore a trenta giorni.
5. Fatti salvi i casi in cui si provvede alla restituzione in pristino, sono comunque corrisposti i contributi di cui all'art. 45, se dovuti.

Art. 56 Interventi soggetti a comunicazione realizzati in difformità dalle norme

1. Le opere e interventi di cui all'art. 39, ove eseguiti in difformità rispetto alle norme urbanistiche o alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti o del presente regolamento, sono demoliti oppure rimossi e gli edifici o aree sono resi conformi a dette norme e prescrizioni entro il termine stabilito dal comune con ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.
2. Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione o rimozione non sia possibile, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e comunque in misura non inferiore a euro 516,00.
3. Fatti salvi i casi in cui si provvede alla restituzione in pristino, sono comunque corrisposti i contributi di cui all'art. 45, se dovuti.

Art. 57 Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. Gli interventi e le opere eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo, comunque non superiore a centoventi giorni, fissato dalla relativa ordinanza del comune. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.
2. Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 516,00. Le sanzioni previste dal presente comma si applicano anche agli interventi di ristrutturazione di cui all'art 54.
3. Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al presente articolo, non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali.

Art. 58 Accertamento di conformità

1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 182 della L.R. 65/2014, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, oppure in assenza di SCIA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere il permesso di costruire o l'attestazione di conformità rilasciati dal comune in sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda. L'istanza di sanatoria può essere proposta:
 - a) per le fattispecie di cui all'art. 53, fino alla notifica dell'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, di cui al comma 3 del medesimo articolo;

- b) le fattispecie di cui agli artt. 54 e 57, fino alla rimozione o demolizione delle opere abusive. In ipotesi di applicazione delle sanzioni pecuniarie sostitutive della rimessa in pristino, anche ad avvenuto pagamento della sanzione irrogata dal comune, purché in presenza dei presupposti di cui al presente comma;
 - c) per le fattispecie di cui all'art. 55, comma 1, anche ad avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria irrogata dal comune.
2. In presenza dei presupposti di cui al comma 1, all'istanza di sanatoria consegue:
 - a) il rilascio del permesso di costruire in sanatoria per gli interventi ed opere di cui agli artt. 53 e 54;
 - b) il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria per gli interventi ed opere di cui all'art. 55.
 3. Alle istanze di sanatoria di cui al comma 1, si applicano le misure di salvaguardia previste dalla normativa vigente. L'istanza di sanatoria deve essere corredata di tutta la documentazione di cui agli artt. 35 e 37, necessaria per le verifiche di conformità da parte del comune.
 4. Sulla richiesta di permesso di costruire in sanatoria il comune si pronuncia entro i 60 giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento. Decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo detta domanda si intende respinta.
 5. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quanto previsto dalla L.R. 65/2014 e comunque in misura non inferiore a euro 516,00. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.
 6. Sulla richiesta di attestazione di conformità in sanatoria il comune si pronuncia entro i 60 giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento. Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 516,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.
 7. Il rilascio del permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria comporta inoltre il pagamento dei contributi di cui all'art. 45, se dovuti.
 8. Il rilascio del permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria ai sensi del presente articolo, per opere eseguite su immobili o aree soggetti a tutela paesaggistica ai sensi della parte III del D.M. 42/2004, è consentito esclusivamente a seguito della irrogazione delle sanzioni pecuniarie previste dall'art. 167 del decreto medesimo.

Art. 59 Regolarità edilizia dei manufatti esistenti

1. La verifica della regolarità edilizia dei manufatti esistenti, di competenza del Comune in caso di accertamenti edilizi e dei tecnici liberi professionisti in caso di presentazione di istanze, dovrà riferirsi al 31.10.1942 per quanto attiene gli edifici localizzati all'interno del centro abitato e al 04.07.1955 per gli edifici localizzati nel territorio rurale, così come individuati dagli strumenti urbanistici comunali vigenti. Al fine della dimostrazione dell'esistenza di un manufatto ad una determinata data saranno ritenute valide:

- a) sagome di manufatti rinvenibili da foto aeree;
 - b) documentazione fotografica dalla quale sia inequivocabilmente desumibile la data di realizzazione dei fabbricati;
 - c) dichiarazioni sostitutive di atto notorio, rilasciate da persone non portatrici di interesse all'istanza presentata, accompagnate, ove ciò possibile visto lo stato dei luoghi e dei manufatti, da perizia giurata redatta da tecnico abilitato alla libera professione sulla datazione della posa in opera dei materiali di realizzazione;
 - d) manufatti per i quali, prima delle date indicate, sia stato presentato presso il Comune progetto teso all'ottenimento di licenza edilizia e per il quale sia stato comunicato da parte del soggetto competente l'avvenuto accoglimento della domanda e/o l'esito di tutti gli altri pareri necessari, ancorché non sia stato formalmente redatto e rilasciato l'atto conclusivo del procedimento e comunque previa eventuale verifica della vigenza di forme di silenzio assenso;
 - e) siano rinvenibili altre autorizzazioni/licenze/nulla osta dell'amministrazione comunale che pur relativi ad altri interventi degli istanti presentino in atti elaborati progettuali che evidenzino e/o presuppongano correlazione, coerenza e continuità tecnica con precedenti pratiche non conclusesi dal punto di vista formale con provvedimento finale.
2. L'Amministrazione, nello svolgimento delle verifiche urbanistiche potrà, in ogni caso, tenere conto degli atti espressi dai competenti organi dell'amministrazione comunale anche inseriti in procedure non concluse o non portate a termine per cause non riferibili agli istanti.
 3. Qualora si ritenga necessario verificare la regolarità delle destinazioni d'uso e dell'agibilità dei locali esistenti, rispetto alla data di approvazione dei progetti, con la crescente difficoltà di reperire prove, anche testimoniali, in forme idonee a dimostrare che gli immobili nelle attuali destinazioni d'uso sono preesistenti rispetto all'insorgenza dell'obbligo di Legge, i proprietari dei locali devono presentare apposita perizia a firma di un tecnico abilitato che attesti la regolarità del locale rispetto alle norme vigenti in materia di sicurezza e igiene. L'Ufficio Tecnico provvederà successivamente, dietro verifica della documentazione presentata, al rilascio di una attestazione dell'avvenuto deposito del certificato di agibilità.

Art. 60 Sanzioni

1. Fermo restando il regime sanzionatorio previsto dalla L.R. 65/2014, dal D.M. 42/2004 e dalle altre leggi e regolamenti in materia di attività edilizia, le violazioni a quanto prescritto dal presente Regolamento saranno sanzionate, ove non costituiscano reato ovvero siano già previste e disciplinate come tali da altre leggi o norme regolamentari, con il pagamento di una sanzione amministrativa, predeterminata nell'entità della somma da pagare con apposita Determinazione Dirigenziale, con le procedure ed ai sensi delle vigenti normative.

TITOLO IV - DISCIPLINA TECNICA. REQUISITI

CAPO I – REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

Art. 61 Integrazione con il contesto

1. Tutti gli interventi devono garantire un rapporto equilibrato tra le opere di progetto ed il contesto nel quale esse si inseriscono, assicurando una corretta integrazione con i caratteri percettivi, ambientali, culturali e sociali presenti, attraverso il ricorso a configurazioni degli edifici e degli spazi aperti e a soluzioni morfologico-costruttive e cromatico-materiche coerenti con le caratteristiche del luogo.
2. Il presente Regolamento considera fondamentale, ai fini dell'integrazione di cui al comma 1, l'analisi del sito, intesa quale indagine conoscitiva dei luoghi oggetto di intervento propedeutica al progetto, che prenda in considerazione, oltre agli aspetti morfologici e dimensionali:
 - la tipologia del contesto di riferimento, distinguendo tra urbano, rurale, montano, produttivo/commerciale;
 - le reciproche relazioni funzionali e visive, definendo conseguentemente idonee soluzioni di raccordo con gli elementi caratterizzanti il paesaggio circostante;
 - i rapporti esistenti fra costruito e spazi aperti, nonché tra spazi pubblici e privati;
 - le caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici esistenti, anche in relazione alle tecniche costruttive e ai caratteri architettonici riconducibili alla tradizione;
 - le caratteristiche degli spazi aperti e del corredo vegetazionale esistenti.

Art. 62 Orientamento e schermatura degli edifici

1. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale o di specifiche e motivate scelte finalizzate alla migliore integrazione con i caratteri paesaggistici e/o ambientali del contesto, gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le seguenti disposizioni:
 - l'asse longitudinale principale dei fabbricati deve essere posizionato lungo la direttrice est-ovest, con una tolleranza di 45°;
 - in riferimento alla classificazione dei locali di cui all'art. 67, fatte salve le esigenze specifiche eventualmente necessarie in relazione all'attività svolta, i locali di classe A devono essere disposti preferibilmente lungo i fronti del fabbricato esposti a sud-est, sud e sud-ovest;
 - in riferimento alla classificazione dei locali di cui all'art. 67, i locali di classe C e i locali di classe B che hanno meno bisogno di riscaldamento e/o di illuminazione devono essere disposti preferibilmente lungo i fronti del fabbricato esposti a nord-est, nord e nord-ovest, al fine di costituire una zona di filtro fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati;
 - ove possibile, le distanze tra gli edifici devono essere tali da garantire sulle facciate il minimo ombreggiamento possibile, assicurando il soleggiamento degli elementi trasparenti presenti.

2. Al fine di limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva e di contenere la temperatura interna degli ambienti, le superfici vetrate collocate nei fronti esposti a sud-est, sud e sud-ovest degli edifici devono essere provviste di schermature esterne o altri sistemi funzionali al rispetto dei requisiti di trasmissione solare dei componenti finestrati di cui all'art. 71.

Art. 63 Distanze e allineamenti

1. La distanza minima degli edifici dai confini, dalle strade e da altri fabbricati, è determinata prendendo in considerazione esclusivamente gli elementi che concorrono a determinare la sagoma dell'edificio così come definita all'art. 2, comma 2.
2. Ai fini della determinazione delle distanze minime tra edifici, si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali abitabili, quale che sia la loro destinazione d'uso, con esclusione delle pareti che presentino esclusivamente aperture, riferite a locali abitabili, qualificate come luci ai sensi dell'art. 901 del Codice Civile, a condizione che le stesse siano irrilevanti ai fini del rispetto dei requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali.
3. La distanza di un edificio dai confini di proprietà contigue non può essere di regola inferiore a metri 5. Distanze inferiori sono ammesse in caso di esplicito accordo convenzionale tra i proprietari confinanti, previo impegno all'istituzione di una servitù tale da assicurare il rispetto delle distanze minime prescritte tra gli edifici. Il rispetto della distanza di cui al presente comma non si applica nel caso di costruzioni da realizzarsi in appoggio o in aderenza a edifici già esistenti sul confine di proprietà o nel caso di locali completamente interrati.
4. La distanza minima fra edifici diversi non può essere di regola inferiore a metri 10. Nel caso di edifici con altezza superiore a m 10, che si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12, la distanza minima non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto.
Il rispetto della distanza di cui al presente comma si applica agli interventi di nuova costruzione e agli interventi che determinano modifiche alla sagoma di edifici preesistenti. Negli altri casi, la distanza minima da considerare è quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti.
Il rispetto della distanza di cui al presente comma non si applica nel caso in cui entrambe le pareti degli edifici per i quali si effettua la misurazione non risultino finestrate.
Qualora tra i fabbricati siano interposte strade destinate al traffico veicolare, la distanza minima non può essere inferiore alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
 - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
 - ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.Il rispetto della distanza di cui al presente comma non si applica nel caso in cui entrambe le pareti degli edifici per i quali si effettua la misurazione non risultino finestrate.
5. All'esterno del perimetro dei centri abitati, così come individuato dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, le distanze minime degli edifici dalle strade sono quelle stabilite dal vigente Codice della strada.

6. In relazione all'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo, sono fatte salve eventuali disposizioni riferite a casi specifici stabilite dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o dal presente regolamento.

Art. 64 Salubrità del terreno e isolamento dall'umidità

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni precedentemente adibiti a discariche, ovvero utilizzati come deposito di materiali insalubri o comunque ove siano state condotte attività che hanno comportato l'inquinamento del suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo le normative vigenti in materia.
2. L'involucro edilizio di tutti gli edifici deve essere realizzato in modo tale da risultare adeguatamente isolato dall'umidità e dalle infiltrazioni di qualsivoglia origine e natura, e da evitare fenomeni di condensazione interstiziale e superficiale, affinché risulti intrinsecamente asciutto.
3. Gli edifici realizzati presso rilievi e terrapieni sostenuti da muri devono essere dotati di accorgimenti idonei all'allontanamento delle acque meteoriche, a evitare infiltrazioni e a impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.
4. Le parti dell'involucro edilizio realizzate a contatto con il terreno devono essere dotate di adeguate opere di isolamento. Per gli elementi orizzontali, il requisito si intende soddisfatto se il piano di calpestio è realizzato su solaio distaccato dal terreno in misura non inferiore a cm 50, ovvero su vespaio con spessore non inferiore a cm 50, provvisto di bocchette di aerazione la cui superficie totale non potrà essere inferiore a 1/100 della superficie del vespaio. Per gli elementi verticali, il requisito si intende soddisfatto se questi sono distaccati dal terreno mediante intercapedine aerata di larghezza adeguata, comunque non superiore a cm 80, accessibile esclusivamente dall'esterno. La cunetta dell'intercapedine deve risultare a una quota inferiore rispetto al piano di calpestio dei locali posti al piano terra.
5. Non è ammessa la realizzazione di locali aventi il piano di calpestio posto a una quota inferiore a quella della falda freatica.
6. La realizzazione di griglie di aerazione delle intercapedini, che non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte, è ammessa esclusivamente in aree private.
7. Sono ammesse soluzioni tecniche differenti da quelle indicate nel presente articolo, in particolare in relazione a interventi sul patrimonio edilizio esistente, ove ne sia dimostrata la funzionalità adeguata in relazione ai requisiti ivi previsti.

Art. 65 Accessibilità, sicurezza e protezione dell'utenza

1. Il presente regolamento garantisce adeguati livelli di accessibilità e fruibilità in sicurezza degli edifici e degli spazi scoperti. Tutti gli interventi sono realizzati nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, di sicurezza antincendio, di superamento delle barriere architettoniche ed in genere di ogni altra normativa diretta a tutelare specifici aspetti finalizzati alla sicurezza e protezione dell'utenza.

2. Barriere architettoniche

Per la realizzazione e per la piena utilizzazione di un ambiente costruito rispondente alle esigenze di tutti i cittadini, indipendentemente dall'età, dalle caratteristiche psico-fisiche e sensoriali al fine di garantire a ciascuno l'esercizio autonomo di ogni attività, nonché per conseguire gli obiettivi atti ad eliminare situazioni di rischio, di ostacolo o di impedimento alla mobilità e fruibilità generale, comunemente definiti barriere architettoniche e sensoriali, ai sensi della L.R. 47/91, fino all'entrata in vigore dei regolamenti di attuazione previsti dalla L.R. 65/2014 trovano applicazione le disposizioni di cui al Regolamento 29 luglio 2009, n. 41/R in relazione a:

- edifici e spazi pubblici e privati, permanenti o temporanei, di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione edilizia, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica;
- edifici e spazi pubblici e privati, permanenti o temporanei sottoposti a interventi edilizi, ivi compresi i frazionamenti, almeno per la parte oggetto dell'intervento stesso, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica;
- edifici e spazi soggetti in tutto o in parte a mutamento di destinazione se finalizzata all'uso pubblico;
- strutture e impianti fissi connessi all'esercizio del trasporto pubblico di persone;
- strutture e impianti di servizio di uso pubblico, esterni o interni alle costruzioni;
- ambienti esterni naturali, privati aperti al pubblico o pubblici, quali parchi, giardini e simili.

3. Prevenzione dagli incendi

Ai fini della prevenzione degli incendi, tutti gli interventi, siano essi di nuova costruzione ovvero eseguiti sul patrimonio edilizio esistente, devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio e dell'uso cui il medesimo deve essere adibito, con riferimento a:

- D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151, (Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122);
- D.M. 7 agosto 2012 (Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, del D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151);
- D.L. 8 marzo 2006, n. 139 (Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della legge 29 luglio 2003, n. 229);
- D.M. 16 maggio 1987 (Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione);
- D.M. 10 marzo 1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro);
- D.M. 22 febbraio 2006 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici).;
- D.M. 18 settembre 2002 (Regola Tecnica prevenzione incendi strutture sanitarie);

- D.M. 15 settembre 2005 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi);
- D.L. 9 aprile 2008 , n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro).
- D.M. 1 febbraio 1986 (Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili).

4. Sicurezza d'uso delle abitazioni

Al fine di ridurre il rischio di infortunio in ambiente domestico, tutti gli interventi relativi a fabbricati a destinazione residenziale prendono a riferimento, nell'elaborazione delle soluzioni progettuali, i requisiti di cui alle *Linee guida in materia di miglioramento della sicurezza d'uso delle abitazioni*, approvate con DGRT 17.12.2012, n. 1160.

Art. 66 Dotazioni impiantistiche

1. La progettazione, l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, collocati all'interno degli stessi o delle relative pertinenze, sono eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37.
2. Gli impianti di cui al comma 1 sono classificati come segue:
 - a) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;
 - b) impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;
 - c) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali;
 - d) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;
 - e) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;
 - f) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
 - g) impianti di protezione antincendio.
3. Gli impianti di cui al comma 1 sono realizzati in conformità alle normative vigenti e alle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione europea o che sono parti contraenti dell'accordo sullo spazio economico europeo. Al termine dei lavori, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice rilascia al committente la Dichiarazione di conformità degli impianti realizzati, resa sulla base del contenuto dei modelli di cui al D.M. 19 maggio 2010.

4. Tutti gli edifici destinati a abitazione o altre attività che comportino la presenza continuativa di persone, devono essere necessariamente serviti da impianti permanenti utili ad assicurare adeguatamente almeno i seguenti servizi:
- utilizzazione dell'energia elettrica;
 - approvvigionamento idrico;
 - smaltimento dei reflui;
 - riscaldamento;
 - produzione di acqua calda sanitaria.

Art. 67 Locali. Definizioni e categorie

1. Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui ai successivi artt. 68 e 69, si definisce *locale* la porzione di unità immobiliare capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, fisicamente delimitata in relazione alle altre porzioni dell'unità immobiliare e ad esse collegata attraverso passaggi di superficie non superiore a mq 3,00 e di larghezza non superiore a m 1,40 ciascuno. Non costituiscono locale i volumi tecnici e gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (scannafossi e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (cavedi e simili).
2. In relazione alla posizione dei locali rispetto al terreno, il presente regolamento definisce:
- a) locali fuori terra: locali nei quali la quota del piano di calpestio risulti in ogni sua parte a quota superiore al livello del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
 - b) locali interrati: locali nei quali la quota dell'intradosso del solaio di copertura risulti in ogni sua parte a quota inferiore al livello del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
 - c) locali seminterrati: tutti i locali che non rientrano in quelli definiti alle lett. a) e b) del presente comma.
3. In relazione alle unità immobiliari a destinazione residenziale, il presente regolamento distingue le seguenti categorie di locali:
- a) locali di abitazione (classe A):
 - soggiorno;
 - cucina;
 - camera;
 - studio.
 - b) locali accessori (classe B):
 - servizi igienici;
 - spazi di disimpegno e distribuzione verticale ed orizzontale;
 - soffitte, cantine e ripostigli;
 - lavanderia privata;
 - guardaroba;
 - autorimesse.
4. In relazione alle unità immobiliari a destinazione diversa dalla residenziale, il presente regolamento distingue le seguenti categorie di locali:

- a) locali principali (classe A), vale a dire locali in cui viene esercitata una qualsiasi attività lavorativa che comporti la presenza continuativa di persone:
- locali di produzione, cioè destinati allo svolgimento di attività lavorative proprie di un processo produttivo;
 - locali di vendita, cioè destinati allo svolgimento di attività di commercializzazione di prodotti finiti o di servizi;
 - locali di ufficio, cioè destinati allo svolgimento di attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale, siano esse svolte autonomamente che al servizio di altre attività ad esse prevalenti, quali uffici amministrativi e direzionali, studi professionali e simili. Vi sono compresi sale riunioni e di attesa, sale consultazione e simili;
 - magazzini e archivi destinati ad una presenza continuativa di persone.
- b) locali di servizio e supporto all'attività lavorativa (classe B):
- servizi igienici, spogliatoi;
 - spazi di disimpegno e distribuzione verticale ed orizzontale;
 - refettori, mense ed altri locali di uso comune;
 - infermerie e simili;
 - locali destinati al riposo degli addetti.
- c) locali accessori (classe C):
- magazzini e archivi non destinati ad una presenza continuativa di persone;
 - autorimesse e simili.

Art. 68 Requisiti dei locali a destinazione abitativa

1. Dimensionamento dei locali

1. L'altezza interna netta dei locali di abitazione (classe A) non deve essere inferiore a m 2,70; negli edifici esistenti, l'altezza interna netta dei locali di abitazione può essere ridotta fino a m 2,55 in caso di altezze già esistenti, ovvero contestualmente a interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche. Sono fatte salve le disposizioni relative al recupero abitativo dei sottotetti previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti.
2. L'altezza interna netta dei locali accessori (classe B) non deve essere inferiore a m 2,40.
3. In caso di altezze già esistenti, sono ammesse altezze inferiori a quella di cui al punto 2, fino a un minimo di m 2,20, con esclusione di soffitte, ripostigli e guardaroba, per i quali non è stabilita un'altezza minima;
4. Negli edifici esistenti, è ammessa la realizzazione di servizi igienici con altezza interna netta inferiore a m 2,40 e comunque non inferiore a m 2,20 esclusivamente se nell'alloggio è già presente almeno un servizio con altezza interna netta non inferiore a m 2,40.
5. Fatte salve le disposizioni di cui ai punti successivi del presente comma, la superficie utile di un locale abitabile non può essere inferiore a mq 9, con larghezza non inferiore a m 2,00.
6. Il locale soggiorno deve avere una superficie utile non inferiore a mq 14.
7. La cucina deve avere una superficie utile non inferiore a mq 9. E' ammessa la realizzazione di cucine con superficie inferiore (punti cottura), comunque non inferiore a mq 4, esclusivamente

se collegate al soggiorno tramite aperture di superficie non inferiore a mq 4 e adeguatamente munite di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

8. La camera singola deve avere una superficie utile non inferiore a mq 9; quella doppia deve avere una superficie utile non inferiore a mq 14.

9. I servizi igienici devono avere una superficie utile non inferiore a mq 2, con larghezza non inferiore a m 1,00 e non possono avere collegamento diretto con locali di classe A, fatta eccezione per le camere e gli studi.

10. In ogni alloggio, almeno un servizio igienico deve essere dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia o vasca da bagno.

2. Aerazione e illuminazione dei locali

1. Tutti i locali di abitazione (classe A) devono poter fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta e essere dotati di almeno un serramento apribile con affaccio esterno diretto; la superficie totale finestrata apribile, misurata convenzionalmente al lordo dei telai, con esclusione di eventuali altre parti non trasparenti, non potrà comunque essere inferiore a 1/8 della superficie utile del locale; negli edifici esistenti, nel caso in cui la modifica delle aperture sia incompatibile con le caratteristiche della facciata, tale rapporto è ridotto a 1/12. Sono fatte salve le disposizioni relative al recupero abitativo dei sottotetti previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti.

2. Le cucine, fatti salvi i requisiti di cui al punto 1, devono essere munite di cappa di aspirazione sui fornelli capaci di assicurare un ricambio discontinuo non inferiore a 3 volumi orari.

3. Negli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, in ogni alloggio almeno un servizio igienico deve poter fruire di aerazione e illuminazione naturale nel rispetto dei requisiti di cui al punto 1. La finestra apribile non potrà comunque avere superficie inferiore a mq 0,40.

4. I servizi igienici e i punti cottura privi di aerazione naturale diretta devono essere dotati di adeguati impianti di ventilazione forzata capaci di assicurare un ricambio discontinuo non inferiore a 5 volumi orari.

Art. 69 Requisiti dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa

1. I luoghi di lavoro devono essere conformi ai requisiti indicati nell'Allegato IV del D.L. 81/2008, *Testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro*.

2. Dimensionamento dei locali

1. L'altezza interna netta dei locali principali (classe A) non deve essere inferiore a m 3,00, con eccezione dei locali destinati a ufficio o ad attività turistico-ricettive, dove tale limite è ridotto a m 2,70.

2. Negli edifici esistenti, è ammessa la destinazione a locale principale di locali con altezza interna netta non inferiore a m 2,70, in caso di altezze già esistenti, ovvero contestualmente a interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche, con esclusione di locali da destinarsi al lavoro in aziende industriali che occupano più di cinque lavoratori, ovvero in quelle che eseguono lavorazioni che comportano la sorveglianza sanitaria.

3. Negli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, l'altezza interna netta dei locali di servizio (classe B), non deve essere inferiore a m 2,70, fatta eccezione per servizi igienici e spogliatoi, per i quali tale limite può essere ridotto a m 2,40.

4. Negli edifici esistenti, è ammessa un'altezza interna netta dei locali di servizio non inferiore a m 2,40, in caso di altezze già esistenti, ovvero contestualmente a interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche.

5. La superficie utile dei locali principali (classe A) non deve essere inferiore a mq 9, con larghezza non inferiore a m 2,00, fatte salve specifiche esigenze legate all'attività in atto, previo parere favorevole dell'Autorità sanitaria.

3. Aerazione

1. I luoghi di lavoro devono di norma disporre di aria salubre in quantità sufficiente, anche ottenuta con impianti di ventilazione forzata, nonché di aperture sufficienti per un rapido ricambio d'aria. Per tutti i locali nei quali può essere garantita l'aerazione naturale deve essere assicurata un'aerazione continua non inferiore a 0,5 volumi orari e un ricambio discontinuo ottenibile da serramenti apribili, con affaccio esterno diretto e con superficie totale finestrata, misurata convenzionalmente al lordo dei telai, non inferiore a:

- 1/8 della superficie utile del locale, per locali con superficie utile non superiore a mq 100;
- 1/12 della superficie utile del locale, per locali con superficie utile compresa fra mq 100 e mq 1.000.
- 1/16 della superficie utile del locale, per locali con superficie utile superiore a mq 1.000.

2. Nel caso non sia possibile soddisfare i requisiti di cui al punto 1, la carenza di aerazione naturale andrà adeguatamente compensata con impianti di ventilazione forzata che garantiscano un apporto di aria salubre permanentemente durante l'esercizio delle attività, progettati e dimensionati nel rispetto delle normative vigenti e muniti di dispositivi di allarme per segnalare l'interruzione dell'immissione di aria di rinnovo, previo parere favorevole dell'Autorità sanitaria. Sono fatte salve le disposizioni di cui al D.M. 01/02/1986 in materia di autorimesse.

4. Illuminazione

1. I luoghi di lavoro devono di norma disporre di sufficiente luce naturale. Per tutti i locali nei quali può essere garantita l'illuminazione naturale, deve essere assicurato un Fattore medio di luce diurna (FLD_m) non inferiore al 2% per i locali principali (classe A) e allo 0,7% per i locali di servizio (classe B).

2. La destinazione a locale di classe A per locali che non soddisfano i requisiti di cui al punto 1 è ammissibile esclusivamente previo parere favorevole dell'Autorità sanitaria.

5. Dotazione di servizi igienici

1. Quando non diversamente disposto da normative specifiche, i luoghi di lavoro devono essere dotati di almeno un servizio igienico provvisto di wc e lavabo ogni 10 addetti. I servizi igienici devono essere necessariamente divisi per sesso per le attività con un numero di addetti superiore a 10.

2. In caso di attività che espongano i dipendenti a materie insudicanti, ovvero svolte in ambienti polverosi o nei quali si sviluppino fumi o vapori contenenti in sospensione sostanze untuose o incrostanti, o in ambienti dove si usino abitualmente sostanze potenzialmente pericolose, i servizi igienici devono essere necessariamente dotati di docce in numero minimo di una ogni 10

addetti e di spogliatoi di dimensione minima di mq 6 ogni 5 addetti. Spogliatoi e docce devono essere necessariamente divisi per sesso per le attività con un numero di addetti superiore a 10.

CAPO II – REQUISITI ENERGETICO-AMBIENTALI DELLE COSTRUZIONI

Art. 70 Sostenibilità ambientale degli interventi edilizi

1. Il presente regolamento, in applicazione dei principi dello sviluppo sostenibile, coerentemente con i contenuti di cui al Titolo VIII, *Norme per l'edilizia sostenibile*, della L.R. 65/2014, persegue la qualità insediativa attraverso la definizione di criteri, requisiti e incentivi finalizzati ad indirizzare l'attività edilizia verso soluzioni compatibili con le esigenze antropiche e con l'equilibrio delle risorse ambientali, che tengano in considerazione:
 - la compatibilità ambientale;
 - la ecoefficienza energetica;
 - il comfort abitativo;
 - la tutela della salute dei cittadini.

Art. 71 Requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici

1. Il presente regolamento, in applicazione delle vigenti normative di attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia, stabilisce i requisiti minimi di prestazione energetica da rispettare, ivi compresa la quota di consumi da coprire mediante utilizzo di energia da fonti rinnovabili, per la progettazione e realizzazione sul territorio comunale di:
 - a) edifici di nuova costruzione e impianti in essi installati;
 - b) nuovi impianti installati in edifici esistenti;
 - c) interventi sugli edifici e sugli impianti esistenti.
2. La prestazione energetica degli edifici è determinata sulla base della quantità di energia necessaria annualmente per soddisfare le esigenze legate a un uso standard dell'edificio e corrisponde al fabbisogno energetico annuale globale in energia primaria per il riscaldamento, il raffrescamento, per la ventilazione, per la produzione di acqua calda sanitaria e, limitatamente al settore non residenziale, per l'illuminazione, gli impianti ascensori e scale mobili.
3. Per il calcolo della prestazione energetica degli edifici, ivi incluso l'utilizzo delle fonti rinnovabili, si adottano i criteri e i metodi di cui all'art. 3 del Decreto Interministeriale 27/06/2015, *Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici*.
4. I requisiti di cui al comma 1, fatte salve le eccezioni espressamente indicate, si applicano agli edifici aventi destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412.
5. In conformità con le vigenti normative nazionali, i requisiti di cui al comma 1 sono articolati in relazione alle diverse tipologie di intervento, con riferimento alle seguenti categorie:
 - a) Categoria A
 - edifici di nuova costruzione;
 - edifici sottoposti a demolizione e ricostruzione;
 - edifici sottoposti ad interventi di ristrutturazione importante di primo livello: gli interventi in qualunque modo denominati che prevedano la ristrutturazione dell'impianto termico

per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva asservito all'intero edificio e coinvolgano oltre il 50% della superficie dell'involucro dell'intero edificio, comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo costituiscono;

- ampliamenti di edifici esistenti, ovvero realizzazione di nuovi volumi climatizzati, realizzati anche mediante il cambio di destinazione d'uso di locali esistenti che ne comporti il mutamento da locali non climatizzati a locali climatizzati, con un volume lordo superiore al 15% di quello esistente, o comunque superiore a mc 500, limitatamente alla nuova porzione realizzata;

b) Categoria B

- edifici esistenti sottoposti ad interventi di ristrutturazione importante di secondo livello: gli interventi in qualunque modo denominati che coinvolgono oltre il 25% della superficie dell'involucro dell'intero edificio, comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo costituiscono, non riconducibili alle fattispecie di cui alla lett. a) del presente comma, limitatamente alle sole porzioni e quote di elementi e componenti dell'involucro dell'edificio interessati dagli interventi;
- ampliamenti di edifici esistenti diversi da quelli di cui alla lett. a) del presente comma, limitatamente alla nuova porzione realizzata;

c) Categoria C

- edifici esistenti sottoposti ad interventi di riqualificazione energetica: gli interventi sull'involucro edilizio o sugli impianti, in qualunque modo denominati che ricadono in tipologie diverse da quelle indicate ai punti precedenti e suscettibili, comunque, di avere un impatto sulla prestazione energetica dell'edificio.

6. Sono escluse dalla applicazione dei requisiti minimi di cui al presente articolo le seguenti categorie di edifici:

- a) gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art. 136, comma 1, lett. b) e c) del D.M. 42/2004, recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio, limitatamente ai casi in cui, previo giudizio dell'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione, il rispetto delle prescrizioni implichi un'alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai profili storici, artistici e paesaggistici;
- b) gli edifici industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- d) i fabbricati isolati con una superficie utile inferiore a mq 50;
- e) gli edifici non compresi nelle categorie di cui all'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, e in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, con esclusione delle porzioni eventualmente adibite ad uffici e/o assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica;
- f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose.

Sono inoltre esclusi dall'applicazione dei requisiti minimi di prestazione energetica gli interventi di ripristino dell'involucro edilizio che coinvolgono unicamente strati di finitura, interni o esterni, ininfluenti dal punto di vista termico (quali la tinteggiatura), o rifacimento di porzioni di intonaco che interessino una superficie inferiore al 10% della superficie disperdente lorda

complessiva dell'edificio, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria sugli impianti termici esistenti.

7. Requisiti minimi comuni a tutte le categorie di intervento.

Ai sensi delle normative vigenti, sono definiti i seguenti **requisiti minimi comuni a tutte le categorie di intervento** così come definite al comma 5:

a) Controllo della condensazione

Ad eccezione della categoria E.8 di cui al D.P.R. 412/93, nel caso di intervento che riguardi le strutture opache delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno, si procede conformemente alla norma UNI EN ISO 13788 alla verifica di assenza:

- di rischio di formazione di muffe, con particolare attenzione ai ponti termici negli edifici di nuova costruzione;
- di condense interstiziali.

Le condizioni interne di utilizzazione sono quelle previste nell'appendice alla norma sopra citata, secondo il metodo delle classi di concentrazione. Le medesime verifiche possono essere effettuate con riferimento a condizioni diverse, qualora esista un sistema di controllo dell'umidità interna e se ne tenga conto nella determinazione dei fabbisogni di energia primaria per riscaldamento e raffrescamento.

b) Fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva

Al fine di limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva e di contenere la temperatura interna degli ambienti, nonché di limitare il surriscaldamento a scala urbana, per le strutture di copertura degli edifici è obbligatoria la verifica dell'efficacia, in termini di rapporto costi-benefici, dell'utilizzo di:

- materiali a elevata riflettanza solare per le coperture (*cool roof*), assumendo per questi ultimi un valore di riflettanza solare non inferiore a 0,65 nel caso di coperture piane e non inferiore a 0,30 nel caso di coperture a falde;
- tecnologie di climatizzazione passiva (a titolo esemplificativo e non esaustivo: ventilazione, coperture a verde)

Tali verifiche e valutazioni devono essere puntualmente documentate nella relazione tecnica di cui all'art 73.

c) Trattamento dei fluidi termovettori negli impianti idronici

In caso di nuova installazione e ristrutturazione di impianti termici o sostituzione di generatori di calore, fermo restando quanto prescritto all'art. 5, comma 6 del D.P.R. 412/93 per gli impianti di potenza complessiva maggiore o uguale a 350 kW, sono prescritti i seguenti trattamenti, con riferimento alla norma tecnica UNI 8065:

- in relazione alla qualità dell'acqua utilizzata negli impianti termici per la climatizzazione invernale, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, è sempre obbligatorio un trattamento di condizionamento chimico;
- per impianti di potenza termica del focolare maggiore di 100 kW e in presenza di acqua di alimentazione con durezza totale maggiore di 15 gradi francesi, è obbligatorio un trattamento di addolcimento.

d) Requisiti degli impianti alimentati da biomasse combustibili

Nel caso di nuova installazione e ristrutturazione di impianti termici o sostituzione di generatori di calore, ove sia prevista l'installazione di impianti termici dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, si procede in sede progettuale alla verifica che il generatore di calore rispetti i requisiti seguenti:

- rispetto dei rendimenti termici utili nominali corrispondenti alle classi minime di cui alle pertinenti norme di prodotto riportate nella seguente tabella:

Tipologia	Norma di riferimento
Caldaie a biomassa	UNI EN 303-5
Caldaie con potenza < 50kW	UNI EN 12809
Stufe a combustibile solido	UNI EN 13240
Apparecchi per il riscaldamento domestico alimentati a <i>pellet</i> di legno	UNI EN 14785
Termocucine	UNI EN 12815
Inserti a combustibile solido	UNI EN 13229
Apparecchi a lento rilascio	UNI EN 15250
Bruciatori a <i>pellet</i> UNI	EN 15270

- limiti di emissione conformi all'Allegato IX alla parte quinta del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, e successive modificazioni;
- utilizzo di biomasse combustibili ricadenti fra quelle ammissibili ai sensi dell'Allegato X alla parte quinta del medesimo decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, e successive modificazioni.

e) Requisiti delle unità di microgenerazione

Nel caso di nuova installazione e ristrutturazione di impianti termici o sostituzione di generatori di calore, ove sia prevista l'installazione di impianti di microgenerazione, il rendimento energetico delle unità di produzione, espresso dall'indice di risparmio di energia primaria PES, calcolato conformemente alla quanto previsto dall'Allegato III del decreto legislativo 8 febbraio 2007, n. 20, misurato nelle condizioni di esercizio (ovvero alle temperature medie di ritorno di progetto), deve risultare non inferiore a 0. La relazione tecnica di cui all'art. 74 dovrà riportare il calcolo dell'indice PES atteso a preventivo su base annua, per la determinazione del quale:

- devono essere considerate ed esplicitate le condizioni di esercizio (ovvero le temperature medie di ritorno di progetto) in funzione della tipologia di impianto;
- devono essere utilizzate le metodologie di calcolo di cui alla norma UNI TS 11300-4 e relativi allegati;
- devono essere rilevati i dati relativi alle curve prestazionali secondo norma UNI ISO 3046.

f) Requisiti degli impianti di sollevamento

Nelle more della definizione di specifici parametri tecnici per gli impianti di sollevamento dell'edificio di riferimento, gli ascensori e le scale mobili devono essere dotati di motori elettrici con livello minimo di efficienza IE3, come definito all'Allegato I, punto 1, del Regolamento (CE) n. 640/2009 della Commissione europea del 22 luglio 2009 e successive modificazioni, recante modalità di applicazione della direttiva 2005/32/CE del Parlamento europeo e del Consiglio in merito alle specifiche per la progettazione ecocompatibile dei motori elettrici. Detti motori devono essere muniti di variatore di velocità.

8. **Requisiti minimi specifici per gli interventi di Categoria A.**

Ai sensi delle normative vigenti, sono definiti i seguenti **requisiti minimi specifici per gli interventi di Categoria A** così come definiti al comma 5, lett. a):

1) Controllo delle perdite per trasmissione

Sono da rispettarsi le seguenti condizioni:

- Il coefficiente globale di scambio termico per trasmissione per unità di superficie disperdente H'_T (coefficiente medio globale di scambio termico) determinato per l'intero involucro edilizio deve risultare inferiore ai valori limite riportati nella tabella seguente:

Rapporto di forma (S/V): (Rapporto tra la superficie disperdente lorda S e il volume climatizzato V)	Coefficiente medio globale di scambio termico (W/m²K)
$S/V > 0,7$	0,50
$0,7 > S/V > 0,4$	0,55
$0,4 > S/V$	0,75

- Ad eccezione della categoria E.8 di cui al D.P.R. 412/93, nonché in caso di realizzazione di pareti interne per la separazione delle unità immobiliari, il valore della trasmittanza (U) delle strutture edilizie di separazione tra edifici o unità immobiliari confinanti, fatto salvo il rispetto delle vigenti normative in materia di requisiti acustici passivi degli edifici, deve essere inferiore o uguale a 0,8 W/m²K, nel caso di pareti divisorie verticali e orizzontali, e inclinate, ed inferiore a 2,80 W/m²K nel caso di chiusure trasparenti, comprensive di infissi. Il medesimo limite deve essere rispettato per tutte le strutture opache, verticali, orizzontali e inclinate, che delimitano verso l'ambiente esterno gli ambienti non dotati di impianto di riscaldamento, sempreché questi siano adiacenti ad ambienti a temperatura controllata o climatizzati. I limiti di cui sopra possono essere omessi qualora tali ambienti risultino aerati tramite aperture permanenti rivolte verso l'esterno.

2) Area solare equivalente estiva

Il valore dell'Area solare equivalente estiva $A_{sol,est}$ rapportato all'area della superficie utile, non deve essere superiore a 0,03 per gli edifici di categoria E.1, fatta eccezione per collegi, conventi, case di pena, caserme nonché per alberghi, pensioni ed attività similari, per i quali, così come per tutti gli altri edifici, tale valore non deve essere superiore a 0,04. Il valore

dell'Area solare equivalente estiva $A_{sol,est}$ è calcolato secondo quanto previsto al punto 2.2 dell'Allegato A al Decreto Interministeriale 27/06/2015.

3) Requisiti di prestazione energetica globale e parziale

I requisiti di prestazione energetica globale e parziale sono verificati con l'utilizzo del metodo dell'edificio di riferimento. Per **edificio di riferimento** si intende un edificio identico in termini di geometria (sagoma, volumi, superficie calpestabile, superfici degli elementi costruttivi e dei componenti), orientamento, ubicazione territoriale, destinazione d'uso e situazione al contorno e avente caratteristiche termiche e parametri energetici predeterminati, nei confronti del quale viene effettuata la verifica dei requisiti propri dell'edificio oggetto di progettazione.

Il requisito si intende soddisfatto se i seguenti indici e parametri di prestazione (espressi in kWh/m²), risultano più performanti rispetto ai corrispondenti indici e parametri determinati con il metodo dell'edificio di riferimento:

- Indice di prestazione termica utile per riscaldamento (EP_H);
- Efficienza media stagionale dell'impianto di climatizzazione invernale (η_H);
- Efficienza media stagionale dell'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria (η_W);
- Indice di prestazione termica utile per il raffrescamento (EP_C);
- Efficienza media stagionale dell'impianto di climatizzazione estiva (η_C).
- Indice di prestazione energetica globale ($EP_{gl,tot}$), costituito dalla somma dei seguenti indici di prestazione energetica relativi a:
 - riscaldamento (EP_H);
 - produzione di acqua calda sanitaria (EP_W);
 - ventilazione (EP_V), se presente;
 - raffrescamento (EP_C), se presente;
 - illuminazione (EP_L), se presente, con esclusione degli edifici a destinazione residenziale;
 - servizi di trasporto di persone e cose (EP_T), se presente, con esclusione degli edifici a destinazione residenziale.

Nel caso di edifici appartenenti alla categoria E.3 di cui al D.P.R. 412/93, la verifica dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale deve essere effettuata mediante l'adozione di ricambi d'aria esterna convenzionali, equiparati, per le degenze, ai ricambi d'aria previsti per le residenze alberghiere e, per le restanti parti, ai ricambi d'aria previsti per gli uffici; sono pertanto scorporati i tassi di ventilazione eccedenti il minimo ricambio igienico, connessi alle peculiari necessità del processo ospedaliero e dei relativi ausiliari tecnici.

Indici e parametri di prestazione energetica dell'edificio di riferimento.

Per la determinazione degli **indici e parametri di prestazione energetica dell'edificio di riferimento**, si utilizzano i valori riportati di seguito in relazione all'involucro edilizio, agli impianti tecnici e ai fabbisogni energetici per illuminazione e ventilazione. Per i tutti i dati di input e i parametri non definiti per l'edificio di riferimento, si utilizzano i valori dell'edificio reale.

– Involucro edilizio:

- Trasmittanza termica U (W/m^2K) delle strutture opache verticali, verso l'esterno, gli ambienti non climatizzati o contro terra: 0,30; dal 1 gennaio 2021 (1 gennaio 2019 per gli edifici pubblici): 0,26.
- Trasmittanza termica U (W/m^2K) delle strutture opache orizzontali o inclinate di copertura, verso l'esterno e gli ambienti non climatizzati: 0,25; dal 1 gennaio 2021 (1 gennaio 2019 per gli edifici pubblici): 0,22.
- Trasmittanza termica U (W/m^2K) delle strutture opache orizzontali di pavimento, verso l'esterno, gli ambienti non climatizzati o contro terra: 0,30; dal 1 gennaio 2021 (1 gennaio 2019 per gli edifici pubblici): 0,26.
- Trasmittanza termica U (W/m^2K) delle chiusure tecniche trasparenti e opache e dei cassonetti, comprensivi degli infissi, verso l'esterno e verso ambienti non climatizzati: 1,80; dal 1 gennaio 2021 (1 gennaio 2019 per gli edifici pubblici): 1,40.
- Trasmittanza termica U (W/m^2K) delle strutture opache verticali e orizzontali di separazione tra edifici o unità immobiliari confinanti: 0,80.
- Valore del fattore di trasmissione solare totale g_{gl+sh} (W/m^2K) per componenti finestrate, in presenza di schermatura mobile, con orientamento da Est a Ovest passando per Sud: 0,35.

– Impianti tecnici

Per la determinazione degli indici di prestazione energetica dell'edificio di riferimento si utilizzano i valori di rendimento delle diverse tipologie impiantistiche indicati nelle tabelle seguenti, prendendo in considerazione, nel calcolo, solo gli impianti necessari alla fornitura dei servizi energetici previsti nell'edificio reale:

- Efficienze medie dei sottosistemi di utilizzazione (emissione/erogazione, regolazione, distribuzione e dell'eventuale accumulo) dell'edificio di riferimento per i servizi di climatizzazione invernale (η_H), produzione dell'acqua calda sanitaria (η_W) e di climatizzazione estiva (η_C). I valori sono comprensivi dell'effetto dei consumi di energia elettrica ausiliaria:

Sottosistemi di utilizzazione	η_H	η_W	η_C
Distribuzione idronica	0,81	0,81	0,70
Distribuzione aeraulica	0,83	0,83	-
Distribuzione mista	0,82	0,82	-

- Efficienze medie dei sottosistemi di generazione dell'edificio di riferimento per la produzione di energia termica per i servizi di climatizzazione invernale (η_H), produzione dell'acqua calda sanitaria (η_W) e di climatizzazione estiva (η_C) e per la produzione di energia elettrica *in situ*. I valori sono comprensivi dell'effetto dei consumi di energia elettrica ausiliaria:

Sottosistemi di generazione	Produzione di energia termica			Produzione di energia elettrica in situ
	η_H	η_w	η_c	
Generatore a combustibile liquido	0,82	-	0,80	-
Generatore a combustibile gassoso	0,95	-	0,85	-
Generatore a combustibile solido	0,72	-	0,70	-
Generatore a biomassa solida	0,72	-	0,65	-
Generatore a biomassa liquida	0,82	-	0,75	-
Pompa di calore a compressione di vapore con motore elettrico	3,00	(*)	2,50	-
Macchina frigorifera a compressione di vapore a motore elettrico	-	2,50	-	-
Pompa di calore ad assorbimento	1,20	(*)	1,10	-
Macchina frigorifera a fiamma indiretta	-	$0,60 * \eta_{gn}$ (**)	-	-
Macchina frigorifera a fiamma diretta	-	0,60	-	-
Pompa di calore a compressione di vapore a motore endotermico	1,15	1,00	1,05	-
Cogeneratore	0,55	-	0,55	0,25
Riscaldamento con resistenza elettrica	1,00	-	-	-
Teleriscaldamento	0,97	-	-	-
Teleraffrescamento	-	0,97	-	-
Solare termico	0,3	-	0,3	-
Solare fotovoltaico	-	-	-	0,1
Mini eolico e mini idroelettrico	-	-	-	(**)
<p>NOTA: Per i combustibili tutti i dati fanno riferimento al potere calorifico inferiore (*) Per pompe di calore che prevedono la funzione di raffrescamento di considera lo stesso valore delle macchine frigorifere della stessa tipologia (**) si assume l'efficienza media del sistema installato nell'edificio reale</p>				

– Fabbisogni energetici per illuminazione:

Nelle more della definizione di specifici parametri tecnici per gli impianti di illuminazione dell'edificio di riferimento:

- il calcolo del fabbisogno di energia elettrica per illuminazione è effettuato secondo la normativa tecnica (UNI EN 15193) e sulla base delle indicazioni contenute nella UNI/TS 11300-2;

- per l'edificio di riferimento si considerano gli stessi parametri (occupazione, sfruttamento nella luce naturale) dell'edificio reale e la presenza di sistemi automatici di regolazione di classe B di cui alla norma UNI EN 15232.
- **Fabbisogni energetici per ventilazione**
In presenza di impianti di ventilazione meccanica, nell'edificio di riferimento si considerano le medesime portate d'aria dell'edificio reale. Nell'edificio di riferimento si assumono i fabbisogni specifici di energia elettrica per la ventilazione riportati nella Tabella seguente:

Tipologia di impianto	Fabbisogno energetico dei ventilatori installati per m ³ di aria movimentata: E _{ve} [Wh/m ³]
Ventilazione meccanica a semplice flusso per estrazione	0,25
Ventilazione meccanica a semplice flusso per immissione con filtrazione	0,30
Ventilazione meccanica a doppio flusso senza recupero	0,35
Ventilazione meccanica a doppio flusso con recupero	0,50
NOTA: rispetto dei regolamenti di settore emanati dalla Commissione Europea in attuazione delle direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, assumendo la portata e la prevalenza dell'edificio reale.	

9. Requisiti minimi specifici per gli interventi di Categoria B.

Ai sensi delle normative vigenti, sono definiti i seguenti **requisiti minimi specifici per gli interventi di Categoria B** così come definiti al comma 5, lett. b):

1) Controllo delle perdite per trasmissione

Sono da rispettarsi le seguenti condizioni:

- Il coefficiente globale di scambio termico per trasmissione per unità di superficie disperdente H'_T (coefficiente medio globale di scambio termico) determinato per l'intera porzione dell'involucro edilizio oggetto dell'intervento (parete verticale, copertura, solaio, serramenti, ecc.) comprensiva di tutti i componenti, su cui si è intervenuti, deve risultare inferiore a 0,65 W/m²K;
- I valori di trasmittanza termica dei componenti dell'involucro edilizio oggetto di intervento devono risultare inferiori a quelli indicati per gli interventi di Categoria C di cui al successivo comma 10, punto 1).

2) Requisiti degli impianti tecnici

Per gli impianti oggetto di intervento devono essere rispettati i relativi requisiti previsti per gli interventi di Categoria C di cui al successivo comma 8, punto 2), fatte salve le specifiche eccezioni puntualmente indicate.

10. Requisiti minimi specifici per gli interventi di Categoria C.

Ai sensi delle normative vigenti, sono definiti i seguenti **requisiti minimi specifici per gli interventi di Categoria C** così come definiti al comma 5, lett. c):

1) Controllo delle perdite per trasmissione

Il requisito si intende soddisfatto se i valori di trasmittanza termica dei componenti dell'involucro oggetto di intervento sono inferiori ai seguenti:

- Trasmittanza termica U (W/m^2K) delle strutture opache verticali verso l'esterno: 0,30; dal 1 gennaio 2021: 0,28.
- Trasmittanza termica U (W/m^2K) delle strutture opache orizzontali o inclinate di copertura verso l'esterno: 0,26; dal 1 gennaio 2021: 0,24.
- Trasmittanza termica U (W/m^2K) delle strutture opache orizzontali di pavimento verso l'esterno: 0,31; dal 1 gennaio 2021: 0,29.
- Trasmittanza termica U (W/m^2K) delle chiusure tecniche trasparenti e opache e dei cassonetti, comprensivi degli infissi, verso l'esterno e verso ambienti non climatizzati: 1,90; dal 1 gennaio 2021: 1,40.
- Trasmittanza termica U (W/m^2K) delle strutture opache verticali, orizzontali o inclinate di separazione tra edifici o unità immobiliari confinanti, con eccezione della categoria E.8 di cui al D.P.R. 412/93, nonché in caso di realizzazione di pareti interne per la separazione delle unità immobiliari: 0,80.
- Trasmittanza termica U (W/m^2K) delle chiusure trasparenti, comprensive di infissi, di separazione tra edifici o unità immobiliari confinanti, con eccezione della categoria E.8 di cui al D.P.R. 412/93, nonché in caso di realizzazione di pareti interne per la separazione delle unità immobiliari: 2,80.
- Valore del fattore di trasmissione solare totale g_{gl+sh} (W/m^2K) per componenti finestrati, in presenza di schermatura mobile, con orientamento da Est a Ovest passando per Sud: 0,35.

Nel caso di strutture delimitanti lo spazio climatizzato verso ambienti non climatizzati, i valori limite di trasmittanza devono essere rispettati dalla trasmittanza della struttura diviso per il fattore di correzione dello scambio termico tra ambiente climatizzato e non climatizzato, come indicato nella norma UNI TS 11300-1 in forma tabellare.

Nel caso di strutture rivolte verso il terreno, i valori limite di trasmittanza devono essere rispettati dalla trasmittanza equivalente della struttura tenendo conto dell'effetto del terreno calcolata secondo la norma UNI EN ISO 13370.

I valori di trasmittanza di cui al presente punto si considerano comprensive dei ponti termici all'interno delle strutture oggetto di riqualificazione (a esempio ponte termico tra finestra e muro) e di metà del ponte termico al perimetro della superficie oggetto di riqualificazione.

2) Impianti tecnici

Negli edifici esistenti sottoposti a riqualificazione energetica, l'efficienza media stagionale minima dell'impianto termico di climatizzazione si determina attraverso i valori delle Efficienze medie dei sottosistemi di utilizzazione e di generazione corrispondenti, riportati al punto 2) del comma 6.

Nel caso di ristrutturazione o di nuova installazione di impianti termici di potenza termica nominale del generatore maggiore o uguale a 100 kW, ivi compresa la trasformazione dell'impianto centralizzato mediante il distacco anche di un solo utente/condomino, deve essere realizzata preliminarmente una diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto che metta a confronto le diverse soluzioni impiantistiche compatibili e la loro efficacia sotto il profilo dei costi complessivi (investimento, esercizio e manutenzione). La soluzione progettuale prescelta deve essere motivata nella relazione tecnica di cui al paragrafo 2.2, sulla base dei risultati della diagnosi. La diagnosi energetica deve considerare, in modo vincolante ma non esaustivo, almeno le seguenti opzioni:

- a) impianto centralizzato dotato di caldaia a condensazione con contabilizzazione e termoregolazione del calore per singola unità abitativa;
- b) impianto centralizzato dotato di pompa di calore elettrica o a gas con contabilizzazione e termoregolazione del calore per singola unità abitativa;
- c) le possibili integrazioni dei suddetti impianti con impianti solari termici;
- d) impianto centralizzato di cogenerazione;
- e) stazione di teleriscaldamento collegata a una rete efficiente come definita al decreto legislativo n. 102 del 2014;
- f) per gli edifici non residenziali, l'installazione di un sistema di gestione automatica degli edifici e degli impianti conforme al livello B della norma EN15232.

Ai sensi delle normative vigenti, sono definiti i seguenti **requisiti degli impianti tecnici**:

– Impianti di climatizzazione invernale

Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi definiti dai regolamenti comunitari emanati ai sensi della direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE, nel caso di nuova installazione di impianti termici di climatizzazione invernale in edifici esistenti, o ristrutturazione dei medesimi impianti o di sostituzione dei generatori di calore, compresi gli impianti a sistemi ibridi, si applica quanto previsto di seguito:

- a) calcolo dell'efficienza media stagionale dell'impianto termico di riscaldamento e verifica che la stessa risulti superiore al valore limite calcolato utilizzando i valori delle efficienze fornite in Appendice A per l'edificio di riferimento;
- b) installazione di sistemi di regolazione per singolo ambiente o per singola unità immobiliare, assistita da compensazione climatica;
- c) nel caso degli impianti a servizio di più unità immobiliari, installazione di un sistema di contabilizzazione diretta o indiretta del calore che permetta la ripartizione dei consumi per singola unità immobiliare;
- d) nel caso di sostituzione di generatori di calore, si intendono rispettate tutte le disposizioni vigenti in tema di uso razionale dell'energia, incluse quelle di cui alla lettera a), qualora coesistano le seguenti condizioni:
 - i. i nuovi generatori di calore a combustibile gassoso o liquido abbiano un rendimento termico utile nominale non inferiore a quello indicato al paragrafo 1.3, comma 1, dell'Appendice B.
 - ii. le nuove pompe di calore elettriche o a gas abbiano un coefficiente di prestazione (COP o GUE) non inferiore ai valori riportati al paragrafo 1.3, comma 2, dell'Appendice B;

- iii. nel caso di installazioni di generatori con potenza nominale del focolare maggiore del valore preesistente di oltre il 10%, l'aumento di potenza sia motivato con la verifica dimensionale dell'impianto di riscaldamento condotto secondo la norma UNI EN 12831;
 - iv. nel caso di installazione di generatori di calore in impianti a servizio di più unità immobiliari, o di edifici adibiti a uso non residenziale siano presenti un sistema di regolazione per singolo ambiente o per singola unità immobiliare, assistita da compensazione climatica, e un sistema di contabilizzazione diretta o indiretta del calore che permetta la ripartizione dei consumi per singola unità immobiliare;
- Impianti di climatizzazione estiva
- Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi definiti dai regolamenti comunitari emanati ai sensi della direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE, nel caso di nuova installazione di impianti termici di climatizzazione estiva in edifici esistenti, o ristrutturazione dei medesimi impianti o di sostituzione delle macchine frigorifere dei generatori, si applica quanto previsto di seguito:
- a) calcolo dell'efficienza globale media stagionale dell'impianto di climatizzazione estiva e verifica che la stessa risulti superiore al valore limite calcolato utilizzando i valori delle efficienze fornite per l'edificio di riferimento;
 - b) installazione, ove tecnicamente possibile, di sistemi di regolazione per singolo ambiente e di sistemi di contabilizzazione diretta o indiretta del calore che permetta la ripartizione dei consumi per singola unità immobiliare;
 - c) nel caso di sostituzione di macchine frigorifere, si intendono rispettate tutte le disposizioni vigenti in tema di uso razionale dell'energia, incluse quelle di cui alle lettera a), qualora coesistano le seguenti condizioni:
 - i. le nuove macchine frigorifere elettriche o a gas, con potenza utile nominale maggiore di 12 kW, abbiano un indice di efficienza energetica non inferiore a valori riportati al paragrafo 1.3, comma 2, dell'Appendice B;
 - ii. nel caso di installazione di macchine frigorifere a servizio di più unità immobiliari, o di edifici adibiti a uso non residenziale siano presenti un sistema di regolazione per singolo ambiente o per singola unità immobiliare, e un sistema di contabilizzazione diretta o indiretta del calore che permetta la ripartizione dei consumi per singola unità immobiliare.
- Impianti idrico-sanitari
- Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi definiti dai regolamenti comunitari emanati ai sensi della direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE, nel caso di nuova installazione di impianti tecnologici idrico-sanitari destinati alla produzione di acqua calda sanitaria, in edifici esistenti, o ristrutturazione dei medesimi impianti, si procede al calcolo dell'efficienza globale media stagionale dell'impianto tecnologico idrico-sanitario e alla verifica che la stessa risulti superiore al valore limite calcolato utilizzando i valori delle efficienze fornite in Appendice A per l'edificio di riferimento. Nel caso di sostituzione di generatori di calore destinati alla produzione dell'acqua calda sanitaria negli impianti esistenti di cui al precedente punto, devono essere rispettati i requisiti minimi definiti al paragrafo 5.3.1, comma 1, lettera d), per la corrispondente tipologia impiantistica. Fermo restando il rispetto dei

requisiti minimi definiti dai regolamenti comunitari suddetti, le precedenti indicazioni non si applicano nel caso di installazione o sostituzione di scaldacqua unifamiliari.

– Impianti di illuminazione

Nelle more dei risultati dello studio di cui all'articolo 4, comma 2, del presente decreto, per tutte le categorie di edifici, con l'esclusione della categoria E.1, fatta eccezione per collegi, conventi, case di pena, caserme nonché per la categoria E.1(3), in caso di sostituzione di singoli apparecchi di illuminazione, i nuovi apparecchi devono rispettare i requisiti minimi definiti dai regolamenti comunitari emanati ai sensi della direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE. I nuovi apparecchi devono avere almeno le stesse caratteristiche tecnico funzionali di quelli sostituiti e permettere il rispetto dei requisiti normativi d'impianto previsti dalle norme UNI e CEI vigenti.

– Impianti di ventilazione

In caso di nuova installazione, sostituzione o riqualificazione di impianti di ventilazione, i nuovi apparecchi devono rispettare i requisiti minimi definiti dai regolamenti comunitari emanati ai sensi della direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE. I nuovi apparecchi devono avere almeno le stesse caratteristiche tecnico funzionali di quelli sostituiti e permettere il rispetto dei requisiti normativi d'impianto previsti dalle norme UNI e CEI vigenti.

Ai sensi delle normative vigenti, sono definiti i seguenti **requisiti di efficienza degli impianti di generazione**:

– Generatori di calore a combustibile liquido e gassoso

Il rendimento di generazione utile minimo, riferito al potere calorifico inferiore, per caldaie a combustibile liquido e gassoso è pari a $90 + 2 \log P_n$, dove $\log P_n$ è il logaritmo in base 10 della potenza utile nominale del generatore, espressa in kW. Per valori di P_n maggiori di 400 kW si applica il limite massimo corrispondente a 400 kW.

Qualora, nella mera sostituzione del generatore, per garantire la sicurezza, non fosse possibile rispettare le condizioni suddette, in particolare nel caso in cui il sistema fumario per l'evacuazione dei prodotti della combustione sia al servizio di più utenze e sia di tipo collettivo ramificato, si applicano le seguenti prescrizioni:

- a) installazione di caldaie che abbiano rendimento termico utile a carico parziale pari al 30 per cento della potenza termica utile nominale maggiore o uguale a $85 + 3 \log P_n$; dove $\log P_n$ è il logaritmo in base 10 della potenza utile nominale del generatore o dei generatori di calore al servizio del singolo impianto termico, espressa in kW. Per valori di P_n maggiori di 400 kW si applica il limite massimo corrispondente a 400 kW;
- b) in alternativa alla lettera a), installazione di apparecchio avente efficienza energetica stagionale di riscaldamento ambiente (η_s) conforme a quanto previsto dal Regolamento UE n. 813/2013;
- c) predisposizione di una dettagliata relazione che attesti i motivi della deroga dalle disposizioni del comma 1, da allegare al libretto di impianto di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 10 febbraio 2014 e successive modificazioni.

– Pompe di calore e macchine frigorifere

Il coefficiente di prestazione minimo di pompe di calore e macchine frigorifere deve essere non inferiore ai valori riportati nelle successive Tabelle, riferite alle diverse tipologie e funzionalità degli impianti:

1. Requisiti e condizioni di prova per pompe di calore elettriche servizio riscaldamento (macchine reversibili e non)			
Tipo di pompa di calore Ambiente esterno/interno	Ambiente esterno [°C]	Ambiente interno [°C]	COP
aria/aria	Bulbo secco all'entrata : 7 Bulbo umido all'entrata : 6	Bulbo secco all'entrata: 20 Bulbo umido all'entrata: 15	3,5
aria/acqua potenza termica utile riscaldamento <35 kW	Bulbo secco all'entrata : 7 Bulbo umido all'entrata : 6	Temperatura entrata: 30 Temperatura uscita: 35	3,8
aria/acqua potenza termica utile riscaldamento >35 kW	Bulbo secco all'entrata : 7 Bulbo umido all'entrata : 6	Temperatura entrata: 30 Temperatura uscita: 35	3,5
salamoia/aria	Temperatura entrata: 0	Bulbo secco all'entrata: 20 Bulbo umido all'entrata: 15	4,0
salamoia/ acqua	Temperatura entrata: 0	Temperatura entrata: 30 Temperatura uscita: 35	4,0
acqua/aria	Temperatura entrata: 15 Temperatura uscita: 12	Bulbo secco all'entrata: 20 Bulbo umido entrata: 15	4,2
acqua/acqua	Temperatura entrata: 10	Temperatura entrata: 30 Temperatura uscita: 35	4,2

2. Requisiti e condizioni di prova per pompe di calore elettriche servizio raffrescamento (macchine reversibili e non)			
Tipo di pompa di calore Ambiente esterno/interno	Ambiente esterno [°C]	Ambiente interno [°C]	EER
aria/aria	Bulbo secco all'entrata : 35 Bulbo umido all'entrata: 24	Bulbo secco all'entrata: 27 Bulbo umido all'entr.: 19	3,0
aria/acqua potenza termica utile riscaldamento <35 kW	Bulbo secco all'entrata : 35 Bulbo umido all'entrata: 24	Temperatura entrata: 23 Temperatura uscita: 18	3,5
aria/acqua potenza termica utile riscaldamento >35 kW	Bulbo secco all'entrata : 35 Bulbo umido all'entr.: 24	Temperatura entrata: 23 Temperatura uscita: 18	3,0
salamoia/aria	Temperatura entrata: 30 Temperatura uscita: 35	Bulbo secco all'entrata: 27 Bulbo umido all'entr.: 19	4,0
salamoia/ acqua	Temperatura entrata: 30 Temperatura uscita: 35	Temperatura entrata: 23 Temperatura uscita: 18	4,0
acqua/aria	Temperatura entrata: 30 Temperatura uscita: 35	Bulbo secco all'entrata: 27 Bulbo umido all'entr.: 19	4,0
acqua/acqua	Temperatura entrata: 30 Temperatura uscita: 35	Temperatura entrata: 23 Temperatura uscita: 18	4,2

3. Requisiti e condizioni di prova per pompe di calore ad assorbimento ed endotermiche servizio riscaldamento (macchine reversibili e non)			
Tipo di pompa di calore Ambiente esterno/interno	Ambiente esterno [°C]	Ambiente interno [°C]	EER
aria/aria	Bulbo secco all'entrata : 7 Bulbo umido all'entrata : 6	Bulbo secco all'entrata: 20 °C	1,38
aria/acqua	Bulbo secco all'entrata : 7 Bulbo umido all'entrata : 6	Temperatura all'entrata:30 °C (*)	1,30
salamoia/aria	Temperatura entrata: 0	Bulbo secco all'entrata: 20 °C	1,45
salamoia/ acqua	Temperatura entrata: 0	Temperatura all'entrata:30 °C (*)	1,40
acqua/aria	Temperatura entrata: 10	Bulbo secco all'entrata: 20 °C	1,50
acqua/acqua	Temperatura entrata: 10	Temperatura all'entrata:30 °C (*)	1,45

(*) Δt : pompe di calore ad assorbimento 30-40°C - pompe di calore a motore endotermico 30-35°C

4. Requisiti di efficienza energetica per pompe di calore ad assorbimento ed endotermiche servizio raffrescamento (tutte le tipologie)	
Tipo di pompa di calore	EER
Assorbimento ed endotermiche	0,6

I valori riportati nelle Tabelle di cui al presente punto possono essere ridotti del 5% per macchine elettriche con azionamento a velocità variabile.

La prestazione delle macchine deve essere misurata in conformità alle seguenti norme:

- a) per le pompe di calore elettriche in base alla norma UNI EN 14511;
- b) per le pompe di calore a gas ad assorbimento in base alla norma UNI EN 12309-2 (valori di prova sul p.c.i.);
- c) per le pompe di calore a gas endotermiche non essendoci una norma specifica, si procede in base alla norma UNI EN 14511.

Art. 72 Ottimizzazione dei consumi energetici. Quota di energia da fonti rinnovabili

1. Nel caso di edifici di nuova costruzione o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, vale a dire edifici che ricadono in una delle seguenti categorie:
 - edificio esistente avente superficie utile superiore a mq 1000, soggetto a ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro;

- edificio esistente soggetto a demolizione e ricostruzione, qualunque sia il titolo abilitativo necessario;

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) 35% per i titoli abilitativi richiesti entro il 31 dicembre 2016;
- b) 50% per i titoli abilitativi richiesti a partire 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:

$$P = \frac{1}{K} \cdot S$$

Dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in m², e K è un coefficiente (m²/kW) che assume i seguenti valori:

- a) K = 65, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata entro il 31/12/2016;
- b) K = 50, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1 gennaio 2017.

4. Gli obblighi di cui al comma 1 non si applicano 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.
5. Per gli edifici pubblici gli obblighi di cui ai precedenti commi sono incrementati del 10%.
6. Per gli edifici ricadenti all'interno del centro storico, così come individuato negli strumenti urbanistici vigenti, gli obblighi di cui ai precedenti commi sono ridotti del 50%.
7. L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di cui ai precedenti commi deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'art. 74 e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili.

In questi casi, è fatto obbligo di ottenere un indice di prestazione energetica complessiva dell'edificio ($EP_{gl,tot}$) che risulti inferiore rispetto al corrispondente indice determinato con il metodo dell'edificio di riferimento ($EP_{gl,limite}$), nel rispetto della seguente formula:

$$EP_{gl,tot} \leq EP_{gl,limite} \cdot \left[\frac{1}{2} + \left(\frac{\%_{effettiva}}{\%_{obbligo}} + \frac{P_{effettiva}}{P_{obbligo}} \right) / 4 \right]$$

Dove:

- $\%_{obbligo}$ è il valore della percentuale della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento che deve essere coperta, ai sensi del comma 1, tramite fonti rinnovabili;

- %*effettiva* è il valore della percentuale effettivamente raggiunta dall'intervento;
 - *P_{obbligo}* è il valore della potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati ai sensi del comma 3;
 - *P_{effettiva}* è il valore della potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili effettivamente installata sull'edificio.
8. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano agli edifici di cui alla Parte seconda e all'art. 136, comma 1, lett. b) e c), del Codice dei beni culturali e del paesaggio, e a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici vigenti, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.

Art. 73 Edifici a energia quasi zero

1. Si definiscono *edifici a energia quasi zero (NZEB: Nearly Zero Energy Buildings)* tutti gli edifici, siano essi esistenti o di nuova costruzione, per cui sono contemporaneamente assicurati:
- il rispetto di tutti i requisiti minimi specifici per gli interventi di Categoria A, determinati con i valori vigenti dal 1 gennaio 2021 (1 gennaio 2019 per gli edifici pubblici);
 - il 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 del 50% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.

Art. 74 Relazione tecnica di progetto

1. Il progettista o i progettisti, nell'ambito delle rispettive competenze, edili, impiantistiche termotecniche, elettriche e illuminotecniche, devono predisporre una relazione tecnica di progetto attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti termici di cui agli artt. 71 e 72.
2. La relazione tecnica di progetto di cui al comma 1 è predisposta sulla base degli schemi e delle modalità di riferimento per la compilazione approvati con D.M. 26 giugno 2015, con riferimento alla tipologia di intervento prevista, e contiene la dichiarazione con cui il progettista abilitato assevera che l'intervento da realizzare:
- a) è compreso nelle tipologie di intervento di cui al comma 5 dell'art. 71.
 - b) è conforme ai requisiti di prestazione energetica di cui agli artt. 71 e 72.
3. La relazione tecnica di progetto di cui al comma 1 è allegata alla documentazione prevista dal procedimento abilitativo inerente all'intervento. Nel caso di attività edilizia libera eseguibile senza comunicazione, la relazione è conservata dal proprietario o da chi ne ha titolo, tra cui l'amministratore di condominio.
4. Nel caso di sostituzione dei generatori di calore di potenza nominale del focolare inferiore a 35 kW, o di installazione di pompa di calore avente potenza termica non superiore a 15 kW, la

relazione tecnica di cui al comma 1 può essere omessa a fronte dell'obbligo di acquisizione della dichiarazione di conformità rilasciata ai sensi delle normative vigenti.

5. Nel caso di edifici di nuova costruzione e di edifici esistenti soggetti a ristrutturazioni importanti di primo livello di cui all'art. 71, comma 5, lett. a), nell'ambito della relazione di cui al comma 1 è prevista una valutazione della fattibilità tecnica, ambientale ed economica per l'inserimento di sistemi alternativi ad alta efficienza, tra i quali sistemi di fornitura di energia rinnovabile, cogenerazione, teleriscaldamento e teleraffrescamento, pompe di calore e sistemi di monitoraggio e controllo attivo dei consumi. La valutazione della fattibilità tecnica di tali sistemi alternativi deve essere documentata e disponibile a fini di verifica.

Art. 75 Requisiti acustici passivi degli edifici

1. Il presente regolamento, in applicazione delle disposizioni di cui al D.P.C.M 5 dicembre 1997, stabilisce i requisiti acustici passivi minimi degli edifici, dei loro componenti e degli impianti tecnologici, così come riportati nella tabella seguente, che indica i valori massimi ammissibili di rumore da non superare nell'ambiente ricevente, ossia nel locale in cui è avvertito il maggior disturbo, distinti per categorie di edifici:

Categorie di edifici	Parametri (Db)				
	R'_w	$D_{2m,nT,w}$	$L'_{n,w}$	L_{ASmax}	L_{Aeq}
edifici adibiti ad ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili.	≥ 55	≥ 45	≤ 58	≤ 35	≤ 25
edifici adibiti a residenza o assimilabili; edifici adibiti ad alberghi, pensioni ed attività assimilabili.	≥ 50	≥ 40	≤ 63	≤ 35	≤ 35
edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili.	≥ 50	≥ 48	≤ 58	≤ 35	≤ 25
edifici adibiti ad uffici e assimilabili; edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili; edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabili.	≥ 50	≥ 42	≤ 55	≤ 35	≤ 35

Dove:

- R'_w è l'indice del potere fonoisolante apparente riferito a elementi di separazione tra due distinte unità immobiliari;
- $D_{2m,nT,w}$ è l'indice di valutazione dell'isolamento acustico standardizzato di facciata;
- $L'_{n,w}$ è l'indice di valutazione del livello apparente normalizzato di rumore da calpestio di solai;
- L_{ASmax} è il livello massimo di pressione sonora ponderata A, con costante di tempo "Slow", per i servizi a funzionamento discontinuo, vale a dire gli ascensori, gli scarichi idraulici, i bagni, i servizi igienici e la rubinetteria;

- L_{Aeq} è il livello massimo di pressione sonora ponderata A per i servizi a funzionamento continuo, vale a dire gli impianti di riscaldamento, aerazione e condizionamento.
- 2.** I requisiti di cui al comma 1 si applicano nei seguenti casi:
- interventi riconducibili alla Categoria A di cui all'art. 71, comma 5, lett. a);
 - interventi che prevedono la sostituzione di pareti di separazione dell'edificio con l'esterno, limitatamente al parametro $D_{2m,nT,w}$;
 - interventi che prevedono la sostituzione di elementi di separazione fra diverse unità immobiliari, limitatamente al parametro R'_w e, solo nel caso di solai, al parametro $L'_{n,w}$;
 - interventi che prevedono la completa sostituzione di impianti ascensore o di impianti idraulici di scarico, limitatamente al parametro L_{Asmax} ;
 - interventi che prevedono la completa sostituzione di servizi a funzionamento continuo, limitatamente al parametro L_{Aeq} .
- 3.** Nei casi di cui al comma 2, il rispetto dei requisiti di cui al comma 1 è certificato sulla base di un collaudo in opera con misurazioni eseguite secondo le norme UNI vigenti, ovvero, fatta eccezione per gli edifici pubblici, per quelli destinati alla realizzazione di scuole ed asili nido, ospedali, case di cura e di riposo, da autocertificazione redatta e firmata da parte di un tecnico abilitato, contenente informazioni sugli accorgimenti tecnici adottati.

Art. 76 Risparmio idrico

- 1.** Il presente regolamento definisce i seguenti interventi finalizzati al contenimento del consumo idrico:
- a) realizzazione di sistemi di riutilizzo delle acque meteoriche;
 - b) realizzazione di sistemi di riutilizzo delle acque grigie;
 - c) installazione di dispositivi finalizzati al risparmio di acqua potabile.
- 2.** Sistemi di riutilizzo delle acque meteoriche
E' ammessa la realizzazione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche per consentirne l'impiego per i seguenti usi, da considerarsi compatibili:
- a) usi esterni: innaffiatura di aree verdi e lavaggio spazi pavimentati;
 - b) alimentazione cassette di scarico dei WC
 - c) alimentazione di sistemi di climatizzazione passiva/attiva;
- 3.** Sistemi di riutilizzo delle acque grigie
E' ammessa la realizzazione di sistemi di riutilizzo delle acque grigie domestiche, mediante adeguato trattamento depurativo, per consentirne l'impiego per gli usi di cui al comma 2, da considerarsi compatibili.
- 4.** Installazione di dispositivi finalizzati al risparmio di acqua potabile
In relazione agli interventi che prevedano la realizzazione di impianti idrico-sanitari o la ristrutturazione di impianti esistenti, è prescritto l'utilizzo di erogatori completi di diffusori e limitatori di flusso, ovvero di altri sistemi (rubinetti termostatici, elettronici, ecc.), capaci di assicurare una riduzione dell'acqua erogata non inferiore al 30%. E' prescritta altresì l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei WC che consenta la regolazione, di almeno due diversi volumi d'acqua, di cui il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

5. I sistemi di cui ai commi 2 e 3 sono progettati nel rispetto delle normative vigenti e dimensionati sulla base dei fabbisogni stimati per gli usi compatibili previsti. Le reti di distribuzione delle acque recuperate devono essere separate e realizzate in maniera tale da evitare rischi di contaminazione alla rete di adduzione e distribuzione delle acque destinate al consumo umano. I punti di consegna devono essere adeguatamente marcati e chiaramente distinguibili da quelli delle acque destinate al consumo umano. Le tubazioni eventualmente utilizzate per l'alimentazione degli scarichi dei servizi igienici devono essere adeguatamente contrassegnate mediante apposita colorazione o altre modalità di segnalazione.
6. In relazione agli interventi di Categoria A di cui all'art. 71, comma 5 è prescritta la realizzazione di sistemi di cui al comma 2 del presente articolo almeno per gli usi di cui alla lett. a) del medesimo comma 2.

Art. 77 Riciclabilità dei materiali. Uso di materiali locali

1. Il presente regolamento promuove l'utilizzo di materiali atossici, asettici, durevoli, facilmente manutenibili, eco-compatibili e riciclabili.
2. In relazione agli interventi di Categoria A di cui all'art. 71, comma 5 è prescritto l'utilizzo di materiali certificati per la bioedilizia in misura non inferiore al 50% del totale dei materiali utilizzati, esclusi gli impianti.
3. In relazione agli interventi di Categoria A di cui all'art. 71, comma 5 è prescritto l'utilizzo di materiali che consentano il riciclaggio di almeno il 75% dell'involucro edilizio, esclusi gli impianti, in caso di una sua demolizione.
4. Negli interventi di demolizione e ricostruzione, è prescritto, ove possibile, il riuso *in situ* di una quantità non inferiore al 30% dei materiali riutilizzabili derivanti dalle opere di scavo e demolizione. Qualora ciò non fosse possibile, tale quota potrà essere compensata ricorrendo all'uso di materiali riciclati. Nel caso in cui il progetto preveda la realizzazione di riempimenti e rilevati, questi saranno realizzati impiegando materiali recuperati *in situ* o comunque derivanti da processi di riciclaggio in misura non inferiore al 50%.
5. Il presente regolamento promuove l'utilizzo di materiali locali; nella realizzazione degli interventi edilizi, saranno da prediligere, nell'ordine:
 - materiali prodotti nel territorio comunale;
 - materiali prodotti nel territorio del Circondario;
 - materiali reperibili nel territorio comunale;
 - materiali reperibili nel territorio del Circondario;
 - materiali reperibili entro il raggio di Km 70.

Art. 78 Misure incentivanti

1. Nelle more dell'approvazione delle Linee guida di cui all'art. 219 della L.R. 65/2014, il presente regolamento definisce misure incentivanti in relazione a interventi di edilizia sostenibile. Tali

misure sono differenziate in relazione alla tipologia di intervento e agli standard energetico-ambientali conseguiti, secondo le modalità definite dal presente articolo.

2. In relazione ai seguenti interventi:

- nuova costruzione;
- demolizione e ricostruzione, qualsiasi sia il titolo abilitativo richiesto;
- ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro su edifici con superficie utile superiore a mq 1.000;

per gli edifici che soddisfano i requisiti degli edifici a energia quasi zero di cui all'art. 73 si applica una riduzione del 30% degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per le richieste di titolo abilitativo effettuate entro il 31/12/2019.

3. In relazione a interventi ricadenti nella Cat. A di cui all'art. 71, comma 5 e diversi da quelli di cui al comma 2 del presente articolo, si applicano le seguenti misure incentivanti:

- riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per le richieste di titolo abilitativo effettuate entro il 31/12/2019 e del 30% per le richieste effettuate successivamente a tale data, per gli edifici che soddisfano i requisiti degli edifici a energia quasi zero di cui all'art 70.
- riduzione del 30% degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per le richieste di titolo abilitativo effettuate entro il 31/12/2019 per gli edifici che rispettano i requisiti minimi determinati con i valori vigenti dal 1 gennaio 2021.

4. In relazione a interventi ricadenti nelle Cat. B e C di cui all'art. 71, comma 5 si applicano le seguenti misure incentivanti:

- riduzione del 60% degli oneri di urbanizzazione dovuti per le richieste di titolo abilitativo effettuate entro il 31/12/2020 e del 50% per le richieste effettuate successivamente a tale data, per gli edifici che soddisfano i requisiti degli edifici a energia quasi zero di cui all'art. 73.
- riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione dovuti per le richieste di titolo abilitativo effettuate entro il 31/12/2020 e del 30% per le richieste effettuate successivamente a tale data, per gli edifici che rispettano i requisiti minimi previsti per la Cat. A, determinati con i valori vigenti dal 1 gennaio 2021;
- riduzione del 30% degli oneri di urbanizzazione dovuti per le richieste di titolo abilitativo effettuate entro il 31/12/2019 per gli edifici che rispettano i requisiti minimi previsti per le Cat. B e C, determinati con i valori vigenti dal 1 gennaio 2021.

5. Le riduzioni di cui ai commi 2, 3 e 4 sono incrementate di un ulteriore 5% in caso di contestuale installazione di rete duale per il riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque grigie per usi compatibili.

6. Per gli interventi che soddisfano i requisiti previsti per l'applicazione delle misure incentivanti di cui al presente articolo, gli oneri relativi al costo di costruzione, se dovuti, sono applicati nella misura minima del 5%.

CAPO III – REQUISITI DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI O DI CORREDO DELLE COSTRUZIONI**Art. 79 Campo di applicazione**

1. Le disposizioni di cui al presente Capo trovano applicazione su tutto il territorio comunale, con eccezione del centro storico così come individuato negli strumenti urbanistici comunali vigenti. Sono comunque esclusi gli edifici notificati quali Beni culturali ai sensi del D.L. 42/2004 o classificati di valore storico-architettonico dagli strumenti urbanistici comunali vigenti.
2. Le disposizioni di cui al presente Capo trovano applicazione nel rispetto delle disposizioni e eventuali limitazioni stabilite dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e delle disposizioni e eventuali adempimenti previsti dalle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Art. 80 Coperture

1. Negli edifici di nuova costruzione, le coperture potranno essere a tetto o a terrazza, senza limitazioni di configurazione, compatibilmente con il contesto nel quale sono inseriti e alla funzione alla quale sono destinati.
2. Negli edifici esistenti, è prescritto in linea generale il mantenimento delle coperture riconducibili alla tradizione. Nei casi ove risultasse necessario procedere alla sostituzione di tali coperture, queste dovranno essere ricostruite nella stessa conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale, fatto salvo il rispetto delle normative antisismiche.
3. Nella progettazione e realizzazione di qualsiasi intervento edilizio ed impiantistico che interessi le coperture si applicano le misure preventive e protettive atte a consentire l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza di cui al DPGR 18 dicembre 2013, n. 75/R.
4. Nelle coperture a tetto di edifici esistenti è ammessa la realizzazione di abbaini, lucernari, terrazze a tasca, nel rispetto dei seguenti requisiti:
 - siano realizzati con forme, materiali e finiture armonizzate con i caratteri dell'edificio esistente;
 - sia salvaguardata, mediante opere adeguate, la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente;
 - sia esclusa in ogni caso l'installazione di elementi in sporgenza rispetto alla linea di massimo estradosso della copertura e di superfici vetrate di tipo specchiante;
 - gli abbaini e lucernari siano dimensionati in relazione alle esigenze di aeroilluminazione dei locali, escludendo soluzioni che eccedano in misura superiore al 30% i requisiti minimi previsti dal presente regolamento; in caso di locali non abitabili tale misura è ridotta a quella minima prevista per i locali abitabili;
 - le terrazze a tasca siano realizzate incassate, con superficie non superiore a 1/5 della superficie della falda, a una distanza minima di m 1,50 dal confine e dal filo esterno della facciata e a una distanza minima di m 1,00 dal colmo del tetto.

5. I comignoli e i torrini esalatori devono essere realizzati con forme, materiali e finiture armonizzate con l'edificio, nel rispetto dei seguenti requisiti, fatte salve le ulteriori disposizioni previste dalle normative vigenti:
- 1) sia comunque assicurato lo scarico dei fumi, anche in caso di condizioni atmosferiche avverse, senza l'ausilio di sistemi meccanici di aspirazione;
 - 2) la conformazione sia tale da impedire la deposizione della pioggia, della neve o di corpi estranei;
 - 3) la sezione utile di uscita non sia minore del doppio di quella del camino o canna fumaria sul quale sono inseriti;
 - 4) l'altezza del condotto misurata dall'estradosso della copertura del tetto, nel punto di passaggio, non sia inferiore a m 1.
 - 5) la quota della sezione di uscita sia superiore a m 1 rispetto al limite superiore delle aperture eventualmente presenti nel raggio di m 10.
 - 6) la quota della sezione di uscita sia superiore a m 0,5 rispetto alla quota di gronda di coperture presenti nel raggio di m 10.
 - 7) la quota della sezione di uscita sia superiore a m 3 rispetto al piano di calpestio di terrazzi, balconi o coperture praticabili presenti nel raggio di m 10.
 - 8) la quota della sezione di uscita sia superiore a m 1 rispetto alla quota del colmo, se presente nel raggio di m 10.
- Le quote di cui ai punti da 5) a 8) possono essere ridotte di un metro per ogni metro di distanza orizzontale eccedente i m 10.
6. Le disposizioni di cui ai commi 4 e 5 non si applicano nelle zone a destinazione produttiva, artigianale o commerciale individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti. In tali zone le strutture di copertura e gli impianti per la dispersione dei prodotti della combustione sono realizzati in relazione alle specifiche esigenze, nel rispetto delle normative vigenti e delle disposizioni previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Art. 81 Facciate

1. In linea generale, ogni intervento sulle facciate di edifici esistenti deve privilegiare la conservazione, ovvero il ripristino dei caratteri originari, in termini di unitarietà del disegno d'insieme e di omogeneità degli elementi che le compongono, con particolare riferimento agli edifici che presentano tipologia e caratteri costruttivi riconducibili alla tradizione.
2. Non sono ammessi interventi parziali sulle facciate di edifici esistenti che determinino alterazioni significative del disegno d'insieme, con particolare riferimento ai fronti prospettanti su vie o altri spazi pubblici.
3. Sono ammessi interventi che prevedano l'integrale riconfigurazione della facciata, adottando comunque soluzioni che assicurino l'unitarietà del disegno di insieme, ovvero una regola compositiva apprezzabile e coerente con le caratteristiche tipologiche e funzionali dell'edificio, con particolare riferimento agli edifici che presentano tipologia e caratteri costruttivi riconducibili alla tradizione.

Art. 82 Canali di gronda e pluviali

1. I canali di gronda ed i discendenti pluviali sono realizzati preferibilmente incassati nelle mura-
ture. Gli elementi eventualmente posizionati all'esterno dovranno prevedere soluzioni armoni-
camente integrate con i caratteri architettonici e compositivi degli edifici e con il disegno delle
facciate.
2. In caso di interventi localizzati nel territorio rurale, ovvero di interventi su fronti prospettanti
su vie o altri spazi pubblici, i canali di gronda ed i pluviali, se posizionati all'esterno, devono
essere realizzati in rame o lamiera metallica verniciata con cromie opache e armonizzate con la
facciata e avere sezioni rispettivamente semicircolare e circolare.
3. Le disposizioni di cui al comma 2 non si applicano nelle zone a destinazione produttiva, artigia-
nale o commerciale individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Art. 83 Balconi e pensiline

1. La realizzazione di balconi negli edifici esistenti, con esclusione degli edifici localizzati nel terri-
torio rurale, è ammessa alle seguenti condizioni:
 - il fronte del fabbricato ove si prevede l'intervento rispetta le distanze minime stabilite dal
presente regolamento;
 - l'intervento è contestuale al rifacimento dell'intera facciata, ovvero è dimostrata la compa-
tibilità e la coerenza con i caratteri e il disegno del prospetto esistente.
2. I balconi di cui al comma 1 dovranno garantire il rispetto dei seguenti requisiti:
 - L'altezza libera minima tra l'intradosso del balcone e la quota del terreno sottostante non
potrà essere inferiore a m 2,50. In caso di fronti prospettanti su vie o altri spazi pubblici, tale
altezza non potrà essere inferiore a m 3,50.
 - L'aggetto massimo del balcone dal piano della facciata non potrà essere superiore a m 1,50.
In caso di fronti prospettanti su vie o altri spazi pubblici, tale aggetto non potrà essere supe-
riore a m 1,20.
3. La realizzazione di pensiline a sbalzo a fini di protezione dell'ingresso principale di edifici esi-
stenti è ammessa nel rispetto dei seguenti requisiti:
 - l'altezza libera minima tra l'intradosso della pensilina e la quota del piano di calpestio sotto-
stante non potrà essere inferiore a m 2,50;
 - l'altezza minima di qualunque elemento aggettante per una misura superiore a cm 6 non
potrà essere inferiore a m 2,10 dal piano di calpestio sottostante;
 - l'aggetto massimo della pensilina dal piano della facciata non potrà essere superiore a m
1,20. In caso di fronti prospettanti su vie o altri spazi pubblici, tale aggetto non potrà comun-
que essere superiore alla profondità del marciapiede sottostante, ove esistente.

Art. 84 Logge e porticati

1. La realizzazione di logge e porticati, in quanto rilevante in relazione alla modifica della sagoma
degli edifici, è ammessa esclusivamente nel rispetto delle disposizioni dei parametri previsti

negli strumenti urbanistici vigenti. Tali elementi dovranno essere realizzati in coerenza con i caratteri architettonici e in un coerente rapporto formale e distributivo con l'edificio nel suo insieme.

2. Gli interventi che interessino logge o porticati esistenti non potranno comportare la formazione di manufatti o ampliamenti pregiudizievoli per l'igiene dei locali retrostanti o non coerenti con i caratteri dell'edificio. Ciò anche quando detti interventi non prevedano incremento degli indici e valori urbanistici ovvero quando detto incremento rientri nei limiti della capacità edificatoria attribuibile all'edificio.

Art. 85 Canne fumarie e camini

1. Canne fumarie e camini sono di regola realizzati internamente all'edificio. Ove ciò non sia possibile, è ammessa la realizzazione di canne fumarie esterne nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - abbiano dimensioni limitate a quelle minime indispensabili a garantirne la funzionalità;
 - siano realizzate o rivestite in rame ovvero con materiali e finiture analoghe a quelle presenti in facciata;
 - siano addossate, ove possibile, alle pareti perimetrali tergali o laterali, preferibilmente in posizione angolare, opportunamente collocate in modo da mitigarne la visibilità dalla pubblica via;
 - presentino andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura.
2. Le disposizioni di cui al presente articolo sono derogabili nelle zone a destinazione produttiva, artigianale o commerciale individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, a fronte di specifici requisiti e/o esigenze correlate allo svolgimento delle attività ammesse, ferma restando la ricerca della massima integrazione con i caratteri degli edifici e del contesto.

Art. 86 Impianti tecnologici a vista. Volumi tecnici.

1. La collocazione di impianti tecnologici a vista, quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili, sulle coperture è ammessa nei seguenti casi:
 - siano posizionati su coperture piane, ovvero in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura, arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica viabilità e dai coni ottici limitrofi più significativi;
 - siano collocati sulla copertura di corpi edilizi minori, in maniera da non prospettare su vie o altri spazi pubblici;
 - siano collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante la falda della copertura, schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura.
2. La collocazione di impianti di cui al comma 1 sulle facciate degli edifici non prospettanti su vie o altri spazi pubblici, è ammessa se questi sono opportunamente occultati da appositi manufatti, delle dimensioni strettamente necessarie a contenere gli impianti e realizzati e rifiniti in

maniera tale da minimizzarne la visibilità ed a garantirne il miglior inserimento in relazione ai caratteri dell'edificio e del contesto.

3. Nelle nuove costruzioni, i volumi tecnici devono essere progettati preferibilmente e ove possibile all'interno della sagoma degli edifici, ovvero configurarsi in modo da costituire elementi armonizzati con i caratteri morfologici e architettonici dell'edificio. Per le costruzioni esistenti, la realizzazione di volumi tecnici, nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili, dovrà prefigurare una soluzione unitaria ed architettonicamente omogenea ed armonica con il resto dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Art. 87 Antenne

1. L'installazione di antenne per la ricezione del segnale radiotelevisivo, terrestre o satellitare, deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico dei centri urbani e delle zone rurali e del massimo contenimento dell'impatto visivo ed ambientale, con particolare riferimento alle visuali percepibili da vie o altri spazi pubblici.
2. Le antenne di cui al comma 1 devono essere collocate sulla copertura degli edifici, ove possibile su falde tergalì o comunque non prospicienti su vie o altri spazi pubblici, salvi i casi in cui collocazioni alternative dimostrino un impatto visivo minore. Qualora tale collocazione non fosse possibile, per ragioni adeguatamente motivate, le antenne devono essere arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via e comunque in misura non inferiore a 1,5 volte l'altezza dell'antenna.
3. In caso di interventi riconducibili alla Cat. A di cui all'art. 71, comma 5, lett. a), ovvero di interventi estesi all'intera copertura di edifici esistenti, è obbligatorio procedere alla centralizzazione delle antenne televisive.

Art. 88 Insegne

1. Le insegne devono essere di regola contenute all'interno del vano vetrina, con una sporgenza massima di cm 5 dal filo del muro o delle mazzette interne agli sporti, elevabili fino a cm 15 quando posizionate ad un'altezza pari ad almeno m 2,50 dalla quota del piano di calpestio sottostante e devono essere esclusivamente finalizzate a pubblicizzare l'attività insediata.
2. E' ammessa l'installazione dell'insegna sul muro al di sopra della vetrina, purché la realizzazione si armonizzi con il carattere dell'edificio e sia effettuata nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici. In tal caso l'insegna a cassonetto dovrà corrispondere per larghezza al sottostante sporto, compreso l'eventuale prolungamento esterno delle mazzette, con altezza non superiore a cm.60 e con sporgenza massima di cm 15 dal filo del muro.
3. In caso di interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica o di demolizione e ricostruzione che prevedano la realizzazione di locali a destinazione commerciale o per pubblici esercizi, le facciate devono essere predisposte per le relative mostre ed insegne, da collocare esclusivamente nei vani e spazi prestabiliti.

Art. 89 Tende frangisole

1. E' ammessa l'installazione di tende frangisole di tipo retrattile o ripiegabile, prive di appoggi e chiusure laterali, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio, facendo ricorso a forme, materiali e colori armonizzati con il contesto. In caso di installazione su fronti prospettanti su strade o altri spazi pubblici, le tende dovranno necessariamente uniformarsi, per tipologia e colori, a quelle già eventualmente esistenti. Le tende dovranno essere a tinta unita, prive di motivi decorativi, con colori compatibili con l'assetto cromatico dell'intera facciata, da scegliersi preferibilmente nella gamma dei colori terrosi con intensità tenue.
2. L'installazione di tende frangisole al piano terra di fronti prospettanti su strade o altri spazi pubblici, è ammessa esclusivamente in corrispondenza degli sporti di esercizi commerciali e/o turistico-ricettivi, con altezza minima del lembo inferiore pari a m 2,10 dal piano di calpestio sottostante.

Art. 90 Verande

1. La realizzazione di verande, ricavate delimitando con infissi vetrati spazi accessori, o parti di essi, direttamente accessibili da un'unità immobiliare quali logge, terrazze, balconi, tettoie, in quanto intervento suscettibile di variare la sagoma degli edifici, è ammessa esclusivamente ove compatibile con i parametri previsti negli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Art. 91 Recinzioni

1. All'interno del centro abitato, le aree scoperte, private e pubbliche, potranno essere recintate con:
 - cancellate e balaustre in ferro o legno;
 - muretti in laterizio o pietra naturale;
 - muretti in laterizio o pietra naturale;
 - muretti intonacati;
 - rete a maglia sciolta se schermata con siepe di essenze autoctone.L'altezza delle recinzioni non potrà di regola superare m 1,50. Altezze superiori possono essere concesse per edifici speciali o per particolari misure di sicurezza previste dalle vigenti leggi, ovvero in caso di esigenze documentate. La scelta dei materiali e dell'altezza delle recinzioni dovrà essere comunque coerente con le caratteristiche del contesto.
2. E' ammessa la realizzazione di recinzioni diverse da quelle di cui al comma 1 in caso di interventi di ripristino di recinzioni già esistenti, ovvero in caso sia dimostrata una migliore integrazione con le recinzioni adiacenti.
3. Nelle aree rurali le recinzioni dei fondi dovranno essere motivate da esigenze di salvaguardia delle colture o allevamenti in atto o in progetto; di norma dovranno essere di tipo tradizionale a staccata o in pali di castagno e rete ed essere posizionate in modo da seguire elementi morfologici e naturali del terreno.

Art. 92 Manufatti precari

1. Si definiscono manufatti precari, ai sensi del presente Regolamento, tutti i manufatti realizzati principalmente con materiali leggeri, senza opere murarie, semplicemente ancorati a terra, facilmente rimovibili senza interventi di demolizione, la cui installazione non determini trasformazione permanente del suolo.
2. L'installazione di manufatti di cui al comma 1 è ammessa esclusivamente nei casi e nelle modalità previste nel presente articolo. Sono fatte salve le disposizioni relative ai manufatti temporanei localizzati in territorio rurale e destinati a uso agricolo previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, nonché le disposizioni specifiche previste per il Centro storico di cui al Capo IV del presente Titolo.
3. E' ammessa, previa comunicazione dell'inizio dei lavori, l'installazione di manufatti precari di cui al comma 1 rispondenti alle tipologie seguenti:
 - tettoie con superficie non superiore a mq 8;
 - gazebo da giardino, privi di tamponamenti laterali e di coperture rigide permanenti;
 - manufatti realizzati in legno destinati a funzioni accessorie, quali ricoveri per animali domestici, ripostigli e simili, con superficie non superiore a mq 5;
 - pergolati;
 - manufatti leggeri per lo svago e il tempo libero, quali giochi per bambini e simili, la cui installazione preveda l'ancoraggio al suolo.
4. E' ammessa, previa presentazione della SCIA, l'installazione di manufatti precari di cui al comma 1 rispondenti alle tipologie seguenti:
 - a) tettoie con superficie superiore a mq 8 e non superiore a mq 16;
 - b) gazebo da giardino, provvisti di coperture rigide permanenti e di eventuali tamponamenti laterali, con superficie non superiore a mq 12;
 - c) manufatti realizzati in legno destinati a funzioni accessorie, quali ricoveri per animali domestici, ripostigli e simili, con superficie superiore a mq 5 e non superiore a mq 12;
 - d) limitatamente alle aree localizzate all'interno dell'UTOE 3 - *la Vetta*, così come individuata negli strumenti urbanistici comunali vigenti, manufatti di servizio allo svolgimento delle attività turistiche, sportive e ricreative proprie del contesto territoriale, nel rispetto dei parametri fissati dagli strumenti urbanistici comunali vigenti.
5. I manufatti di cui ai commi 3 e 4, se provvisti di copertura rigida fissa, sono rilevanti in relazione al calcolo della superficie coperta e pertanto la loro installazione è subordinata al rispetto del rapporto di copertura previsto negli strumenti urbanistici comunali vigenti ovvero, nei casi ove questo non sia specificato, al rispetto di un rapporto di copertura non superiore al 50%.
6. E' ammessa, previa comunicazione dell'inizio dei lavori, l'installazione di manufatti precari di cui al comma 1, diversi da quelli di cui ai commi 3 e 4, se destinati ad un utilizzo specifico e temporalmente determinato, finalizzato al soddisfacimento di obiettive necessità contingenti e occasionali, e ad essere celermente e integralmente rimossi al cessare di tali necessità. In caso si preveda il mantenimento dei manufatti installati per periodi superiori a 90 giorni, l'installazione di cui al presente comma è soggetta a SCIA. E' ammessa la proroga dei termini temporali

fissati per la durata dell'installazione, se opportunamente motivata e richiesta entro la scadenza di tali termini, esclusivamente un'unica volta e per una durata massima di 60 giorni.

- 7.** E' ammessa, sia su suolo pubblico che privato, previa comunicazione dell'inizio dei lavori, l'installazione stagionale, vale a dire per un periodo di tempo non superiore a 180 giorni oltre il quale ne sia prevista la celere e integrale rimozione, di gazebo e altre strutture temporanee poste a corredo di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero, realizzate in conformità con le tipologie, materiali e colorazioni indicate nell'Allegato 2 al presente Regolamento, con superficie non superiore a mq 30. In relazione ai gazebo di cui al presente comma, è ammessa l'installazione di tamponamenti laterali e coperture rigide, funzionali al loro utilizzo nei mesi invernali, fatto salvo il rispetto della coerenza con le tipologie previste nell'Allegato 2. In tal caso, l'installazione è soggetta a SCIA.
- 8.** E' ammessa, sia su suolo pubblico che privato, previa presentazione della SCIA, l'installazione stabile, per un periodo di tempo non superiore a 12 mesi, di gazebo e altre strutture temporanee poste a corredo di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero, realizzate in conformità con le tipologie, materiali e colorazioni indicate nell'Allegato 2, con superficie non superiore a mq 80. Tali manufatti non potranno avere copertura rigida fissa né tamponamenti verticali rigidi in misura superiore al 50% dello sviluppo della superficie laterale. Sono ammessi tendaggi in pvc trasparente di tipo "avvolgibile" da porre in essere solo ed esclusivamente quando le condizioni meteorologiche lo richiedessero. Sono ammessi tamponamenti rigidi in pvc trasparente, in misura non superiore a quanto stabilito dal presente comma e comunque per un'altezza non superiore ai 2/3 dell'altezza del manufatto.
- 9.** Le installazioni di cui al comma 8 possono essere prorogate, per periodi di tempo non superiori a 12 mesi, previa richiesta all'ufficio urbanistica, da effettuarsi entro la scadenza dei termini di cui al comma 1, contenente l'impegno alla corretta manutenzione del manufatto e, in caso di segnalazione da parte dell'amministrazione, a provvedere a eseguire gli interventi prescritti nei tempi e nelle modalità richieste. In caso di installazioni su suolo pubblico, fatti salvi gli adempimenti di cui all'art. 50, la richiesta deve contenere altresì l'impegno alla celere e integrale rimozione del manufatto in caso di intervenute necessità di interesse pubblico.

CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL CENTRO STORICO**Art. 93 Disposizioni specifiche per la tutela dell'immagine consolidata del Centro storico**

1. Il presente articolo definisce specifiche disposizioni finalizzate alla tutela dell'aspetto esteriore degli edifici e degli spazi aperti localizzati nel Centro Storico, così come individuato negli strumenti urbanistici vigenti, al fine di preservarne l'immagine complessiva. All'interno del Centro storico, fatti salvi gli interventi espressamente ammessi negli strumenti urbanistici vigenti e gli interventi su edifici notificati quali Beni culturali ai sensi del D.Lgs.42/04 esplicitamente autorizzati dall'Ente preposto alla tutela del vincolo, sono consentiti esclusivamente interventi coerenti con le disposizioni di cui al presente articolo. E' prescritta la generale conservazione ed il mantenimento dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari dell'esistente patrimonio edilizio-urbanistico e del relativo tessuto viario, attraverso:
 - il mantenimento degli elementi originari e tipici della tradizione;
 - la conservazione degli elementi di interesse storico-artistico e documentario, ovvero la ricostruzione filologica degli stessi ove ciò non sia possibile a causa di situazioni avanzate di degrado;
 - il ripristino dell'originario assetto delle parti compromesse da modificazioni o inserimenti incongrui, attraverso l'impiego di forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali;
 - l'impiego di materiali, colori e tecniche tradizionali o comunque compatibili con l'immagine complessiva del contesto e con quelle della tradizione amiatina in genere.
2. Coperture
 1. Non è ammessa, in linea generale, la sostituzione delle coperture esistenti e del loro carattere tradizionale con altre di diversa conformazione o geometria, anche qualora si debba procedere all'integrale rifacimento. Sono ammesse modeste modifiche che, per dimensione, ubicazione e conformazione, non pregiudichino il carattere tradizionale delle coperture esistenti e garantiscano la compatibilità dell'intervento con il contesto. Costituiscono eccezione gli interventi relativi a coperture che siano state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni e che risultino scarsamente integrate o incompatibili con il contesto; in tali casi sono ammesse modifiche finalizzate a ripristinare la conformazione originaria ovvero a conseguire soluzioni maggiormente armonizzate con i caratteri dell'edificio e del contesto.

Il manto di copertura sarà necessariamente realizzato nel tipo tradizionale in coppi e embrici in cotto. Nel caso di rimaneggiamento di tali manti di copertura è prescritto il riutilizzo, ove possibile, degli elementi smontati. L'eventuale integrazione con nuovi elementi dello stesso tipo e pezzatura di quelli originari deve avvenire mediante inserimento in maniera alternata e casuale di tali elementi, ricorrendo, ove possibile, all'utilizzo di materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile.
 2. Aggetti di gronda e gioghi sono da conservare o ripristinare nei loro caratteri tradizionali; ove ciò non sia possibile, nel caso di precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale, sono ammesse le modifiche necessarie a conseguire una nuova conformazione maggiormente armonizzata ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.
 3. I comignoli sono da conservare o ripristinare nei loro caratteri tradizionali, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive. E' ammessa la costruzione di

nuovi comignoli e torrini esalatori, realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali coerenti con l'edificio ed il contesto, ricorrendo a soluzioni rinvenibili in altri edifici presenti nel centro storico, nel rispetto della distanza minima di m 1,50 dal filo della facciata.

4. E' ammessa la realizzazione di nuovi abbaini e lucernari, realizzati con forme, materiali e tecniche costruttive riconducibili alla tradizione, escludendo l'installazione di elementi in sporgenza rispetto alla linea di massimo estradosso della copertura e il ricorso a superfici vetrate di tipo specchiante. La dimensione massima dell'apertura non potrà essere superiore a mq 1,20. Gli abbaini non potranno avere superficie frontale superiore a mq 1,50 e profondità superiore a m 2,00.

5. E' ammessa la realizzazione di terrazze a tasca, in coerenza con le disposizioni di cui al presente comma, esclusivamente in corrispondenza di vani abitabili. Tali elementi saranno realizzati necessariamente incassati e potranno interessare un'unica falda, nel rispetto dei seguenti requisiti:

- sia salvaguardata, mediante opere adeguate, la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente;
- la superficie del taglio della falda non sia superiore ad 1/5 della superficie della falda stessa;
- la superficie del terrazzo derivante dal taglio della falda non sia superiore a mq 15;
- la superficie del terrazzo derivante dal taglio della falda rispetti la distanza minima di m 1,50 dal confine e dal filo esterno della facciata e la distanza minima di m 1,00 dal colmo del tetto.
- siano realizzate con materiali e finiture analoghi a quelli esistenti. In particolare, le pavimentazioni saranno realizzate in laterizio con tonalità analoghe a quelle del manto di copertura e le parti in muratura saranno tinteggiate nelle stesse tonalità della facciata.
- eventuali parapetti emergenti dal profilo della falda devono essere realizzati in metallo e/o legno locale, con tipologie e finitura che garantiscano il minor impatto visivo.

3. Facciate

1. In linea generale, ogni intervento sulle facciate deve assicurare la conservazione, ovvero il ripristino del disegno d'insieme e degli elementi architettonici e decorativi originari. Fanno eccezione gli edifici estranei ai caratteri architettonici, tipologici e aggregativi del centro storico, ovvero profondamente e gravemente alterati in relazione alla loro configurazione originaria, per i quali sono ammessi interventi di riconfigurazione delle facciate finalizzati a conseguire una maggiore coerenza e integrazione con il contesto.

2. I paramenti murari e gli elementi in pietra a faccia vista che costituiscono elementi tipici della tradizione amiatina devono essere conservati o ripristinati nel carattere e nella finitura originari; non è ammessa la stuccatura dei giunti 'a cemento'; è consentita la finitura in rasa pietra.

3. Tutte le facciate o le parti di esse non originariamente realizzate a faccia vista dovranno essere necessariamente intonacate. Gli intonaci saranno eseguiti con malta di calce e sabbia con finitura al civile, nel rispetto delle disposizioni di cui all'Allegato 1A. Le colorazioni saranno selezionate tra le tinte previste nelle schede di cui all'Allegato 1B, coerentemente con i caratteri dell'edificio e del contesto immediato.

4. Nell'ambito degli interventi di riconfigurazione delle facciate di cui al punto 1 del presente comma, il ricorso a paramenti murari e/o altri elementi in pietra a faccia vista è ammesso esclusivamente se questi sono realizzati in pietra locale. Non sono ammesse sbazzature del tipo bugnato.

5. Nel corso di qualsiasi intervento di manutenzione o ripristino delle facciate si deve avere cura di conservare eventuali elementi documentali dell'evoluzione dell'edificio, quali targhe, lapidi, ferri battuti; diversamente, saranno da eliminare eventuali elementi incongrui quali ganci per cavi e altri elementi apposti sulle facciate non coerenti con le disposizioni di cui al presente articolo.

6. In linea generale, sui fronti prospettanti su vie o altri spazi pubblici, qualsiasi cavo deve essere posto sotto traccia. Ove ciò non sia possibile in relazione alle caratteristiche della facciata, i cavi saranno verniciati e posizionati in modo tale da non risultare visibili all'esterno, nelle modalità seguenti:

- secondo linee verticali, in corrispondenza dei discendenti pluviali, nascosti dai medesimi, o dei limiti della facciata;
- secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi;
- al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda o, ove non possibile o inopportuno, immediatamente al di sotto della quota d'imposta dell'oggetto di gronda.

In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza è prescritto il riordino dei cavi secondo le finalità e i criteri di cui al presente punto.

4. Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda ed i discendenti pluviali devono essere realizzati in rame e avere sezioni rispettivamente semicircolare e circolare. E' ammesso l'impiego di elementi in lamiera metallica esclusivamente se verniciati con cromie opache e armonizzate con la facciata.

Il posizionamento dei pluviali deve essere realizzato nel rispetto dei caratteri architettonici e compositivi delle facciate, prediligendo calate di tipo verticale continuo, poste alle estremità delle stesse. Ove possibile e compatibilmente con i caratteri dell'edificio, la parte terminale dei discendenti pluviali collocati su pareti prospettanti sulla pubblica via deve essere posizionata sotto traccia per un'altezza di m 3 dalla quota del marciapiede. Quando ciò non risulti possibile, la parte terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzata in ghisa per un'altezza minima di m 1,50.

5. Canne fumarie e camini

Canne fumarie e camini sono di regola realizzati internamente all'edificio. Ove ciò non sia possibile, è ammessa la realizzazione di canne fumarie esterne su fronti non prospettanti su vie o altri spazi pubblici, realizzate con andamento verticale continuo, rivestite in rame ovvero con materiali e finiture analoghe a quelle presenti in facciata e collocate in modo da occultarne, ove possibile, la visibilità dalla pubblica via.

E' ammessa la realizzazione di canne fumarie su fronti prospettanti su vie o altri spazi pubblici, ove sia dimostrata l'impossibilità o comunque l'inopportunità di collocazioni alternative, esclusivamente in caso di condotti di diametro ridotto, realizzati o rivestiti in rame, che presentino caratteristiche dimensionali e formali assimilabili ai discendenti pluviali.

6. Antenne

L'installazione di antenne per la ricezione del segnale radiotelevisivo, terrestre o satellitare, è ammessa nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 87.

Ove possibile, le antenne devono essere collocate preferibilmente in modo da non sporgere oltre il colmo del tetto.

Le antenne paraboliche devono presentare una colorazione capace di armonizzarsi con quella del manto di copertura, evitando fregi, scritte od altri elementi che ne evidenzino la presenza, fatta eccezione per il logo del costruttore e/o dell'importatore, se di superficie inferiore a 1/10 della superficie dell'antenna. Sono ammessi anche modelli di antenna realizzati con materiali trasparenti.

In caso di interventi estesi all'intera copertura di edifici esistenti, è obbligatorio procedere alla centralizzazione delle antenne televisive.

7. Infissi esterni

Gli infissi esterni devono essere realizzati in castagno naturale, preferibilmente di provenienza locale. Per i dispositivi di oscuramento è ammessa esclusivamente l'installazione di persiane e scuretti interni, realizzati nelle forme tradizionali e in legno locale. I dispositivi di oscuramento, in quegli edifici che presentano aperture dotate di cornici in pietra, saranno realizzati, ove possibile, 'a scomparsa' all'interno della muratura. Non è ammessa la realizzazione di portelloni in legno.

8. Tende frangisole

L'installazione di tende frangisole è ammessa esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli sporti di esercizi commerciali e/o turistico-ricettivi, a condizione che non occultino elementi di interesse storico-architettonico caratterizzanti la facciata e che la loro proiezione ricada interamente su spazi pedonali. L'installazione è ammessa esclusivamente se realizzabile all'interno delle cornici esistenti. Le tende devono necessariamente essere retrattili o ripiegabili, del tutto prive di appoggi e chiusure laterali, con altezza minima del lembo inferiore pari a m 2,10 e oggetto massimo pari a m 1,20 dal filo di facciata e comunque non superiore alla profondità dello spazio pedonale sottostante. La scelta delle forme, dei materiali e dei colori dovrà necessariamente armonizzarsi con il contesto. Non è ammesso l'impiego di materiali plastici.

9. Vetrine, insegne e altri elementi apposti sulle facciate

1. La realizzazione di vetrine è ammessa esclusivamente utilizzando aperture esistenti. Gli infissi delle vetrine devono essere montati a filo o all'interno dello spessore del muro e possono essere realizzati in legno di castagno o in profilato metallico preverniciato di colore scuro (grigio canna di fucile, nero, testa di moro), escludendo qualsiasi forma di anodizzazione o di satinatura.

2. Le insegne devono essere di norma contenute all'interno del vano vetrina senza superare il filo della facciata e devono essere esclusivamente finalizzate a pubblicizzare l'attività insediata. Qualora non sia possibile la realizzazione dell'insegna all'interno del vano vetrina è consentita, con esclusione degli edifici notificati quali Beni culturali ai sensi del D.Lgs.42/04 o classificati di valore storico-architettonico dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, l'installazione sulla muratura di insegne direttamente finalizzate a pubblicizzare l'attività insediata, nel rispetto dei seguenti requisiti:

- siano posizionate in corrispondenza delle aperture, in numero massimo di una per ogni fronte sul quale insiste l'attività da pubblicizzare, esclusivamente al piano terra;

- siano posizionate in modo tale da armonizzarsi con il disegno della facciata, escludendo l'interessamento di cornici o altri elementi decorativi;
- siano realizzate in legno, di forma quadrangolare con lato minore non superiore a cm 50 e lato maggiore dimensionato in relazione alle dimensioni dell'apertura di riferimento, che non potranno essere in ogni caso superate;
- non siano retroilluminate. E' ammessa l'installazione di apparecchi illuminanti esterni di forma e dimensioni contenute e necessariamente armonizzati con la facciata e il contesto circostante;
- non siano installate in corrispondenza di aperture già provviste di insegna;

3. E' ammessa l'installazione di vetrinette, in corrispondenza di ingressi di attività commerciali o turistico-ricettive, anche illuminate, realizzate in legno naturale o verniciato con colorazioni armonizzate con il colore della facciata, di dimensioni massime non superiori a cm 35x50, nel numero massimo di una per ingresso.

4. L'apposizione di elementi quali campanelli, citofoni, targhe indicanti arti, mestieri e professioni, realizzati con materiali o finiture consoni all'immagine del centro storico, quali ottone, bronzo o pietra locale, deve avvenire di norma negli sguanci ai lati del portone di ingresso. Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non interessare in alcun modo cornici o altri elementi decorativi o, in alternativa, su portoni di ingresso che non presentino autonoma valenza storico-artistica o documentale. In questi casi, tali elementi saranno opportunamente raggruppati e ordinati al fine di conseguire la loro massima armonizzazione con l'aspetto esteriore dell'edificio.

5. Le cassette postali sono collocate di norma all'interno degli edifici. E' ammessa la formazione di buche per le lettere su portoni di ingresso che non presentino autonoma valenza storico-artistica o documentale. L'installazione di cassette postali sulle facciate può essere ammessa esclusivamente se queste sono opportunamente integrate con gli altri elementi di cui al precedente punto 4, nel rispetto dei criteri ivi indicati.

10. Pensiline di protezione degli ingressi

E' ammessa la realizzazione di pensiline a sbalzo esclusivamente a fini di protezione dell'ingresso principale di edifici o singole unità immobiliari. Le pensiline devono essere realizzate in legno locale con manto di copertura in coppi e tipologia riconducibile alla tradizione, ad una quota minima non inferiore a m 2,50 dal piano di calpestio sottostante. In caso di aggetto su spazi carrabili, tale quota non potrà essere inferiore a m 3,50. Le dimensioni di tali manufatti saranno quelle strettamente necessarie allo svolgimento della funzione protettiva, con aggetto massimo non superiore a m 0,90.

Gli interventi dovranno garantire una corretta integrazione con i caratteri dell'edificio, escludendo l'interessamento di elementi decorativi di facciata eventualmente presenti.

Le pensiline devono essere realizzate in modo tale da non nascondere la pubblica illuminazione, la cartellonistica stradale, le targhe indicatrici dei nomi delle vie o altri elementi di interesse pubblico.

11. Tettoie per ricovero auto

E' ammessa, previa presentazione della SCIA, la realizzazione di tettoie per ricovero auto, realizzate in legno locale e semplicemente ancorate a terra senza opere murarie, completamente aperte almeno su tre lati e con manto di copertura in laterizio. Tali manufatti avranno altezza media libera non superiore a m 2,40 e superficie coperta non superiore a mq 16. E' ammessa la realizzazione di una tettoia per proprietà, nel rispetto di un rapporto di copertura non superiore al 50% e nel rispetto della distanza minima dai confini non inferiore a m 3,00, salvo diverso accordo tra confinanti.

12. Gazebo a servizio di pubblici esercizi

E' ammessa l'installazione temporanea di gazebo, su suolo pubblico o privato, per la durata massima di 180 giorni, esclusivamente a servizio di pubblici esercizi. I gazebo devono essere realizzati in legno locale, nel rispetto delle tipologie indicate nell'Allegato 2 al presente Regolamento, con una superficie massima non superiore a mq 30. E' ammessa l'installazione di vasi o fioriere all'interno del perimetro di tali strutture, a complemento o in sostituzione delle balaustre indicate nell'Allegato 2.

Nel rispetto delle tipologie indicate nell'Allegato 2, fatti salvi gli adempimenti previsti in materia di tutela paesaggistica, è ammessa l'installazione di coperture e paramenti verticali rigidi funzionali al riparo dagli agenti atmosferici.

Art. 94 Disposizioni in deroga ai requisiti minimi delle costruzioni

1. Al fine di valorizzare e recuperare le strutture ubicate nel Centro Storico, così come individuato negli strumenti urbanistici vigenti, e di favorirne il pieno utilizzo, la disciplina di cui al presente articolo definisce specifiche disposizioni in deroga ai requisiti minimi delle costruzioni definiti dal presente regolamento.
2. La disciplina di cui al presente articolo trova applicazione in relazione a interventi su manufatti localizzati all'interno del Centro Storico che prevedano il mantenimento ovvero l'introduzione delle seguenti destinazioni d'uso:
 - a) *esercizi commerciali di vicinato* aventi superficie di vendita non superiore a mq 300;
 - b) *piccole attività artigianali di servizio alla residenza*, vale a dire quelle attività svolte in locali di superficie non superiore a mq 300 e che non necessitino di specifiche autorizzazioni in merito alla prevenzione incendi, alle emissioni significative in atmosfera, allo smaltimento di acque reflue industriali;
 - c) *direzionale*;
 - d) *di servizio*, vale a dire i servizi e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura e i servizi e le attrezzature private che rivestano interesse pubblico.
3. In relazione agli interventi di cui al comma 2, è ammesso l'utilizzo quale locale principale di locali con altezza media non inferiore a m 2,45. Per altezza media si intende la media tra le diverse altezze presenti nel locale riferite alle rispettive superfici di influenza. La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finito non deve comunque essere inferiore a m 2,00. Eventuali spazi di altezza inferiore dovranno essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio quale guardaroba, ripostiglio o simili.

4. In relazione agli interventi di cui al comma 2, è ammesso l'utilizzo quale locale di servizio o accessorio di locali con altezza media non inferiore a m 2,30. Per altezza media si intende la media tra le diverse altezze presenti nel locale riferite alle rispettive superfici di influenza. La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finito non deve comunque essere inferiore a m 1,80. Eventuali spazi di altezza inferiore dovranno essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio quale guardaroba, ripostiglio o simili.
5. In relazione agli interventi di cui al comma 2, è ammesso l'utilizzo quale locale principale di locali con superficie illuminante non inferiore a 1/12 della superficie utile del locale. Per i locali con altezza media inferiore a m 2,70 tale requisito si ritiene soddisfatto fino a una percentuale della misura minima pari al rapporto fra l'altezza media effettiva del locale e l'altezza di riferimento di m 2,70 (Sup. ill. minima = Sua/12 x Hmedia/2,70).
6. In relazione agli interventi di cui al comma 2, è ammesso l'utilizzo quale locale principale di locali con superficie aerante non inferiore a 1/16 della superficie utile del locale. Per i locali con altezza media inferiore a m 2,70 tale requisito si ritiene soddisfatto fino a una percentuale della misura minima pari al rapporto fra l'altezza media effettiva del locale e l'altezza di riferimento di m 2,70 (Sup. aerante minima = Sua/16 x Hmedia/2,70).
7. In relazione agli interventi di cui al comma 2, è ammessa la presenza di un solo servizio igienico, da utilizzarsi anche in comune tra personale e pubblico, per le attività che prevedono un numero di addetti non superiore a 10. Per le attività che prevedono la somministrazione e l'eventuale preparazione di alimenti e bevande, le disposizioni di cui al presente comma si applicano limitatamente alle attività con un numero di posti a sedere non superiore a 50.
8. In relazione agli interventi di cui al comma 2, è ammessa la realizzazione di servizi igienici, costituiti da bagno e antibagno, di Sua complessiva minima non inferiore a mq 2,00. E' altresì ammessa, limitatamente per i servizi igienici a uso esclusivo del personale addetto, la realizzazione del solo bagno, privo di antibagno, di Sua minima non inferiore a mq 1,50. In tal caso, il bagno potrà avere comunicazione diretta esclusivamente con spazi di disimpegno e distribuzione o locali accessori.
9. In relazione agli interventi di cui al comma 2, non costituisce obbligo l'individuazione di uno specifico locale da destinare a spogliatoio. E' consentito, per tale funzione, l'utilizzo dell'antibagno, se opportunamente dimensionato in relazione alle effettive esigenze, ovvero di porzioni di altri locali opportunamente schermate.
10. In relazione agli interventi di cui al comma 2, per le attività che prevedono la preparazione, anche limitata, di alimenti, è ammessa la destinazione a cucina di locali con Sua non inferiore a mq 9 e con ampiezza non inferiore a m 1,80.
11. In relazione agli interventi di cui al comma 2, per le unità immobiliari aperte al pubblico con Sua non superiore a mq 250, escluse le attività di ristorazione propriamente dette, il requisito di visitabilità di cui all'art. 3 del D.M. 236/1989 si intende soddisfatto qualora sia assicurata l'accessibilità a locali o loro porzioni che consentano comunque all'utente di fruire pienamente delle funzioni ivi svolte.
12. L'applicazione delle disposizioni in deroga di cui al presente articolo è ammessa previo ottenimento del parere favorevole da parte dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio.

13. L'applicazione delle disposizioni in deroga di cui al presente articolo non potrà in ogni caso determinare un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario.

Art. 95 Disposizioni relative al Piano del colore di via Cavour

1. Il presente Regolamento acquisisce i contenuti del *Piano del colore di via Cavour* e persegue l'attuazione degli interventi ivi previsti. Gli interventi sulle facciate degli edifici individuati negli elaborati grafici del Piano sono realizzati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'Allegato 1A, *Piano del colore di via Cavour, Disciplina* e delle indicazioni specifiche per ciascun edificio contenute nell'Allegato 1B, *Piano del colore di via Cavour, Schede di intervento*.
2. Nell'ambito degli interventi di cui al comma 1, fatti salvi gli adempimenti di cui all'art. 41 e previa presentazione della SCIA, sono ammesse lievi modifiche alle indicazioni contenute nelle schede di cui all'Allegato 1B, con esclusione delle coloriture previste per le facciate. E' altresì ammessa la realizzazione di nuovi balconi, esclusivamente contestualmente a interventi di riqualificazione integrale della facciata, necessariamente integrati con i progetti previsti nelle schede citate, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e in armonia con gli edifici limitrofi, rispettando dimensioni, caratteristiche e materiali degli elementi di facciata presenti.

CAPO V – DECORO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI**Art. 96 Tutela del decoro e obbligo di manutenzione**

1. Il presente Regolamento garantisce il decoro degli edifici e degli spazi aperti, inteso come l'insieme degli elementi e delle relazioni che concorrono a determinare la fisionomia dell'immagine urbana in termini di coerenza con le qualità sociali, ambientali, paesaggistiche e storico-culturali presenti, sia in relazione alle sue componenti che all'immagine d'insieme.
2. La tutela del decoro deve essere garantita, oltre che nella progettazione e esecuzione degli interventi, anche in relazione all'uso e alla conduzione degli immobili, attraverso una loro periodica e adeguata manutenzione.
3. I proprietari di fondi commerciali inutilizzati dovranno necessariamente tenere pulite saracinesche e vetrine, conservandole libere da qualsiasi affissione diversa dalla comunicazione di trasferimen
4. to dell'attività commerciale in altro luogo e/o dall'offerta di vendita o locazione del fondo.
5. Per tutti gli interventi comportanti modifiche allo stato esteriore degli edifici e degli spazi scoperti, è prescritta la contestuale soluzione, ovvero l'accertamento dell'insussistenza, di eventuali situazioni di abbandono o cattiva manutenzione, di incongruenza con il contesto paesistico e ambientale o di contrasto con le disposizioni di cui al presente regolamento, riferibili all'unità immobiliare oggetto di tali interventi.
6. In caso di accertamento di situazioni che, a causa di cattiva manutenzione, ovvero di incongruenza con le disposizioni di cui al presente regolamento, determinano effetti negativi sulla qualità dell'immagine urbana, con particolare riferimento al Centro storico e agli spazi pubblici, l'Amministrazione segnala ai proprietari la necessità di intervenire ai fini della risoluzione delle incongruità rilevate. I proprietari, entro il termine di 15 giorni dal ricevimento di tale segnalazione, provvedono a intraprendere i lavori necessari, ovvero a presentare un programma che stabilisca tempistiche e modalità con le quali si intende procedere per risolvere la situazione segnalata, stabilendo comunque un termine congruo per l'avvio dei lavori, da determinarsi in ragione dell'entità e eventuale complessità degli stessi.
7. In caso di mancato rispetto dei termini di cui al comma 5, l'Amministrazione ha facoltà di emettere apposita Ordinanza di esecuzione dei lavori ritenuti necessari, assegnando un termine commisurato al tipo di carenze riscontrato. In caso di inottemperanza, l'Amministrazione potrà disporre la riserva di esecuzione in danno, con recupero delle spese sostenute nelle forme previste dalle normative vigenti.