

## PARTE PRIMA

### PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

#### Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia

Il suddetto elenco è da intendersi suscettibile di aggiornamento secondo le modalità previste dalla DGR n.316 del 14 aprile 2017.

|           |   |
|-----------|---|
| <b>A.</b> | <b>DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI, DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI E DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ</b>  |
|           | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)  |
|           | LEGGE REGIONALE 6 giugno 2008 n. 16 e s.m. (Disciplina dell'attività edilizia)  |
|           | <b>A.1 Edilizia residenziale</b>  |
|           | <b>A.2 Edilizia non residenziale</b>  |
|           | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133)  |
|           | LEGGE REGIONALE 5 aprile 2012 n. 10 (Disciplina per l'esercizio delle attività produttive e riordino dello sportello unico)   |
|           | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 marzo 2013, n. 59 (Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad autorizzazione integrata ambientale, a norma dell'articolo 23 del decreto-legge 9 febbraio 2012, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 aprile 2012, n. 35) |
|           | <b>A.3 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</b>   |
|           | DECRETO LEGISLATIVO 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità)   |
|           | LEGGE REGIONALE 6 giugno 2008 n. 16 e s.m. (Disciplina dell'attività edilizia), artt. 28, 67 comma 3.<br>LEGGE REGIONALE 29 maggio 2007 n. 22 e s.m. (Norme in materia di energia)  |
|           | DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 10 settembre 2010 (Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili)  |
|           | DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011, n.28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE)   |
|           | <b>A.4 Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali</b>  |
|           | DECRETO LEGISLATIVO 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), in particolare articoli 90, comma 9, lettere a), b) e c) e 99   |
|           | DECRETO LEGISLATIVO 6 settembre 1989, n. 322 (Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell'art. 24 della legge 23 agosto 1988, n. 400) in particolare l'articolo 7 (circa l'obbligo di fornire dati statistici sui permessi di costruire, DIA, SCIA, e dell'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (art. 7 DPR n. 380/2001), il cui rilevamento è stato stabilito, da ultimo, dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 31 marzo 2011 – "Approvazione del Programma Statistico Nazionale 2011-2013 Edilizia Pubblica) |
| <b>B.</b> | <b>REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA</b>  |
|           | <b>B.1 I limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini e dotazioni funzionali per i parcheggi</b>   |
|           | DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967).  |
|           | REGOLAMENTO REGIONALE 25 LUGLIO 2017, N. 2, (Determinazione nei P.U.C. delle dotazioni territoriali funzionali degli insediamenti e parametri per la fissazione dei limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici, di distanza tra costruzioni e dalle strade, in attuazione dell'art. 34, commi 3,4 e 6 della l.r. 36/1997 e s.m.)   |
|           | LEGGE REGIONALE 6 giugno 2008 n. 16 e s.m. (Disciplina dell'attività edilizia), articolo 18.   |
|           | LEGGE 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), in particolare articolo 41-sexies   |
|           | LEGGE REGIONALE 4 settembre 1997 n. 36 e s.m. (Legge Urbanistica Regionale);<br>LEGGE REGIONALE 6 giugno 2008 n. 16 e s.m. (Disciplina dell'attività edilizia), articolo 19.   |
|           | LEGGE 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), in particolare articolo 41-sexies   |
|           | CODICE CIVILE, in particolare articoli 873, 905, 906 e 907   |
|           | LEGGE 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), in particolare articolo 9   |
|           | DECRETO LEGISLATIVO 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE)<br><i>[N.B. I commi 1 e 2 dell'art.11 sono stati abrogati, a far tempo dal 19 luglio 2014, dall'art.18, comma 1, del Dlgs 4 luglio 2014, n.102]</i>  |

|  |   |
|--|---|
|  | DECRETO LEGISLATIVO 4 luglio 2014, n.102 (Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE), in particolare art.14   |
|  | LEGGE REGIONALE 6 giugno 2008 n. 16 e s.m. (Disciplina dell'attività edilizia), articolo 67, comma 2.   |
|  | <b>B.2 Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)</b>   |
|  | <b>B.2.1 Fasce di rispetto stradali</b>   |
|  | DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articoli 16, 17 e 18  |
|  | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 26, 27 e 28   |
|  | DECRETO INTERMINISTERIALE 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967)   |
|  | DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967), in particolare articolo 9 per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare.<br><br>REGOLAMENTO REGIONALE 25 LUGLIO 2017, N. 2, (Determinazione nei P.U.C. delle dotazioni territoriali funzionali degli insediamenti e parametri per la fissazione dei limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici, di distanza tra costruzioni e dalle strade, in attuazione dell'art. 34, commi 3,4 e 6 della l.r. 36/1997 e s.m.) |
|  | <b>B.2.2 Rispetti ferroviari (tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia)</b>   |
|  | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 luglio 1980, n. 753 (Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto) in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60   |
|  | <b>B.2.3 Fasce di rispetto degli aeroporti e aerodromi</b>  |
|  | REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articoli 714 e 715   |
|  | <b>B.2.4 Rispetto cimiteriale</b>   |
|  | REGIO DECRETO 27.07.1934 n. 1265 (testo unico leggi sanitarie), in particolare art. 338, come modificato dall'articolo 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166   |
|  | DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 10 agosto 1990, n. 285 (Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria), in particolare articolo 57  |
|  | <b>B.2.5 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua</b>   |
|  | REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie) In particolare articolo 96, comma primo, lettera f)  |

|  |  |
|--|--|
|  | Regolamento regionale 14 luglio 2011, n.3 "Regolamento recante disposizioni in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua"   |
|  | <b>B.2.6 Fascia di rispetto acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)</b>  |
|  | DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 94, 134 e 163  |
|  | Piano di tutela delle acque approvato con deliberazione del Consiglio regionale del 29 marzo 2016, n.11  |
|  | <b>B.2.7. Fascia di rispetto dei depuratori</b>  |
|  | DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), articolo 170   |
|  | DELIBERA DEL COMITATO DEI MINISTRI PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento), in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4  |
|  | <b>B.2.8 Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici</b>  |
|  | LEGGE 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici)   |
|  | LEGGE REGIONALE 21 giugno 1999 n. 18 e s.m., capo VI bis- tutela dall'inquinamento elettromagnetico-.  |
|  | DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI dell'8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti)   |
|  | DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 10 settembre 1998, n.381 (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana) (si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell'Ambiente)  |
|  | DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz)   |
|  | DECRETO LEGISLATIVO 1 agosto 2003, n.259 "Codice delle comunicazioni elettroniche"   |
|  | DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 29 maggio 2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti)   |
|  | DECRETO LEGISLATIVO 19 novembre 2007 n. 257 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici)  |
|  | <b>B.2.9 Fascia di rispetto dei metanodotti</b>  |
|  | DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 24 novembre 1984 (Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8)<br>(A decorrere dalla data di entrata in vigore (cioè 4.11.2008) dei DD.M.Svil.Econ. del 16/04/2008 e del 17/04/2008 sono abrogate le seguenti parti:- le prescrizioni di cui alla parte prima e quarta, per quanto inerente agli impianti di trasporto, ai |

|  |   |
|--|---|
|  | sensi del D.M.Svil.Econ. del 17/04/2008,- la Sezione 1 (Disposizioni generali), la Sezione 3 (Condotte con pressione massima di esercizio non superiore a 5 bar), la Sezione 4 (Impianti di riduzione della pressione), la Sezione 5 (installazioni interne alle utenze industriali) e le Appendici: «Attraversamento in tubo di protezione» e «Cunicolo di protezione» ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 16/04/2008) |
|  | DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 16 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8)   |
|  | DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 17 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8).   |
|  | <b>B.2.10 Fascia di rispetto del demanio marittimo</b>  |
|  | REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articolo 55  |
|  | LEGGE REGIONALE 28 aprile 1999 n. 13 (Disciplina delle funzioni in materia della costa, ripascimento degli arenili, protezione e osservazione dell'ambiente marino costiero, demanio marittimo e porti)   |
|  | <b>B.3 Servitù militari</b>   |
|  | DECRETO LEGISLATIVO 15 marzo 2010, n. 66 (Codice dell'ordinamento militare), in particolare il Libro II, Titolo VI, articolo 320 e ss. (Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa)   |
|  | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 15 marzo 2010, n. 90 (Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246) in particolare il Titolo VI (Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa)  |
|  | DECRETO MINISTERIALE 20 aprile 2006 (Applicazione della parte aeronautica del Codice di navigazione, di cui al D.Lgs. 9 maggio 2005, n. 96, e successive modificazioni.)  |
|  | <b>B.4 Accessi stradali</b>   |
|  | DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articolo 22   |
|  | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 44, 45 e 46   |
|  | DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade)  |
|  | <b>B.5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante</b>  |
|  | DECRETO LEGISLATIVO 26 giugno 2015 n. 105 (Attuazione della direttiva 2012/18/UE relativa al controllo del pericolo di incidenti rilevanti connessi con sostanze pericolose)  |
|  | DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 9 maggio 2001 (Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante)  |
|  | <b>B.6 Siti contaminati</b>   |
|  | DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale),  |



|           |                         |   |
|-----------|-------------------------|---|
|           |                         | in particolare Parte Quarta Titolo V “Bonifica di siti contaminati”   |
|           |                         | LEGGE REGIONALE 9 aprile 2009 n. 10 e s.m. (Norme in materia di bonifiche di siti contaminati)  |
| <b>C.</b> | <b>VINCOLI E TUTELE</b> |   |
|           |                         | <b>C.1 Beni culturali (immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico)</b>  |
|           |                         | DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte II, Titolo I, Capo I   |
|           |                         | LEGGE 14 gennaio 2013 n. 10 (Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani)  |
|           |                         | <b>C.2 Beni paesaggistici</b>   |
|           |                         | DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte III D.P.R. 13 FEBBRAIO 2017, N. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata).         |
|           |                         | LEGGE REGIONALE 6 giugno 2014 n. 13 e s.m. (Testo unico della normativa regionale in materia di paesaggio).   |
|           |                         | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 febbraio 2017 n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata)   |
|           |                         | DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 12 dicembre 2005 (Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio)   |
|           |                         | DIRETTIVA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 9 febbraio 2011 (Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008)  |
|           |                         | <b>C.3 Vincolo idrogeologico</b>  |
|           |                         | REGIO DECRETO LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani)<br>REGIO DECRETO 16 maggio 1926, n. 1126 (Approvazione del regolamento per l'applicazione del RDL 30 dicembre 1923, n. 3267, concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani) |
|           |                         | LEGGE REGIONALE 22 gennaio 1999 n. 4 (Norme in materia di foreste e di assetto idrogeologico), articolo 34<br>REGOLAMENTO REGIONALE n.1 del 29 giugno 1999 (Regolamento delle prescrizioni di massima e di Polizia forestale)   |
|           |                         | LEGGE REGIONALE 12 aprile 2011 n. 7 (Disciplina di riordino e razionalizzazione delle funzioni svolte dalle comunità montane soppresse e norme di attuazione per la liquidazione)   |
|           |                         | <b>C.4 Vincolo idraulico</b>  |
|           |                         | REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche) in particolare articolo 98  |
|           |                         | DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 115  |

|           |  |  |
|-----------|--|--|
|           |  | REGOLAMENTO REGIONALE 14 luglio 2011 n. 3 e s.m.(Regolamento recante disposizioni in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua)   |
|           |  | <b>C.5 Aree naturali protette</b>  |
|           |  | LEGGE 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette)   |
|           |  | LEGGE REGIONALE 22 febbraio 1995 n. 12 e s.m. (Riordino delle aree protette)   |
|           |  | <b>C.6 Siti della Rete Natura 2000</b>   |
|           |  | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche)   |
|           |  | LEGGE REGIONALE 10 luglio 2009 n. 28 e s.m. (Disposizioni in materia di tutela e valorizzazione della biodiversità)  |
|           |  | DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO 3 settembre 2002 (Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000)   |
|           |  | Deliberazione della Giunta regionale 18.1.2013, n.30 "Legge regionale n.28/2009. Approvazione criteri e indirizzi procedurali per la valutazione di incidenza di piani, progetti ed interventi. Sostituzione d.G.R. n.328/2006"  |
|           |  | <b>C.7 Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale</b>   |
|           |  | DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) in particolare Parte Seconda   |
|           |  | LEGGE REGIONALE 30 dicembre 1998 n. 38 e s.m. (Disciplina della valutazione di impatto ambientale)   |
| <b>D.</b> |  | <b>NORMATIVA TECNICA</b>   |
|           |  | <b>D.1 Requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro)</b>   |
|           |  | REGIO DECRETO 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie), in particolare articoli 218 e 344   |
|           |  | DECRETO DEL MINISTERO DELLA SANITÀ 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), come modificato dal Decreto del Ministero della Sanità 9 giugno 1999 (Modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienicosanitari principali dei locali di abitazione)   |
|           |  | LEGGE REGIONALE 6 giugno 2008 n. 16 e s.m. (Disciplina dell'attività edilizia), articoli 11 e 78   |
|           |  | DECRETO LEGISLATIVO 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), in particolare articoli 63. 65, Allegato IV e Allegato XIII   |
|           |  | <b>D.2 Sicurezza statica e normativa antisismica</b>   |
|           |  | ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20.03.2003 n. 3274 (Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica) in particolare Allegato 1 (Criteri per l'individuazione delle zone sismiche individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone) Allegato A (classificazione sismica dei comuni italiani) |
|           |  | ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI n.3519 del 28. Aprile 2006 "Criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche e per la   |

|  |  |
|--|--|
|  | formazione e l'aggiornamento degli elenchi delle medesime zone”  |
|  | <p>LEGGE REGIONALE 21 luglio 1983 n. 29 e s.m. (Costruzioni in zone sismiche-Deleghe e norme urbanistiche particolari)</p> <p>LEGGE REGIONALE 28 DICEMBRE 2009, n. 63 e s.m. art. 18 (Applicazione dell'art. 104, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)</p> <p>DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE 30 settembre 2013 n. 1184 (art.5 bis della legge regionale n.29/1983. Prima individuazione degli interventi non soggetti all'autorizzazione sismica ai fini dell'avvio dei lavori di cui all'art.94 del D.P.R. N.380/2001)</p> <p>DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE 20 dicembre 2013 n. 1662 (Art. 5bis, comma 1 lett.c), L.r. n. 29/1983. Indirizzi interpretativi in merito alla definizione interventi sopraelevazione e ampliamento sugli edifici esistenti ai fini applicazione della normativa in materia di costruzioni in zone sismiche);</p> |
|  | DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni)  |
|  | CIRCOLARE DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 2 febbraio 2009, n. 617 (Istruzioni per l'applicazione delle “Nuove norme tecniche per le costruzioni” di cui al D.M. 14 gennaio 2008)   |
|  | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)   |
|  | DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, comma 4, Legge 28 febbraio 1985 n. 47), come modificato dal Decreto del M. LL. PP. 20 settembre 1985)  |
|  | <b>D.3 Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica</b>  |
|  | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare articoli 53, 58, 59, 60, e Parte II, Capo II (articoli da 64 a 76)   |
|  | LEGGE REGIONALE 21 luglio 1983 n. 29 e s.m. (Costruzioni in zone sismiche-Deleghe e norme urbanistiche particolari), articolo 6 bis, comma 5   |
|  | <b>D.4 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico</b>   |
|  | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare Parte II, Capo III   |
|  | LEGGE REGIONALE 12 giugno 1989 n. 15 e s.m. (Abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative)  |
|  | LEGGE 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) in particolare articolo 24  |
|  | LEGGE 28 febbraio 1986, n. 41 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 1986), in particolare articolo 32, comma 20, secondo periodo  |
|  | DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche)   |



|  |  |
|--|--|
|  | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 24 luglio 1996, n. 503 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici)   |
|  | CIRCOLARE DEL MINISTERO DELL'INTERNO 1 marzo 2002, n 4 (Linee guida per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili)   |
|  | LEGGE REGIONALE 15 febbraio 2010, n. 5 e s.m. (Norme tecniche e procedurali per la prevenzione delle cadute dall'alto nei cantieri temporanei o mobili)  |
|  | <b>D.5 Sicurezza degli impianti</b>  |
|  | DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici)   |
|  | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 30 aprile 1999, n. 162 (Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio)  |
|  | DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte quinta (Norme in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera), Titolo I (Prevenzione e limitazione delle emissioni in atmosfera di impianti e attività) e Titolo II (Impianti termici civili)<br>LEGGE REGIONALE 15 FEBBRAIO 2010, N. 5 E S.M. (Norme tecniche e procedurali per la prevenzione delle cadute dall'alto nei cantieri temporanei o mobili) |
|  | <b>D.6 Prevenzione degli incendi e degli infortuni</b>   |
|  | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 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 decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122)  |
|  | DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 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 decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151)   |
|  | DECRETO LEGISLATIVO 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)   |
|  | DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 maggio 1987 (Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione)   |
|  | DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 10 marzo 1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro)   |
|  | DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 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)  |
|  | DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 settembre 2002 (Regola Tecnica prevenzione incendi strutture sanitarie)  |

|  |   |
|--|---|
|  | DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 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)   |
|  | DECRETO LEGISLATIVO 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)   |
|  | DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 marzo 2012 (Piano straordinario biennale adottato ai sensi dell'articolo 15, commi 7 e 8, del decreto-legge 29 dicembre 2011, n. 216, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14, concernente l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi delle strutture ricettive turistico-alberghiere con oltre venticinque posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro dell'interno 9 aprile 1994, che non abbiano completato l'adeguamento alle suddette disposizioni di prevenzione incendi) |
|  | <b>D.7 Demolizione o rimozione dell'amianto</b>   |
|  | DECRETO LEGISLATIVO 25 luglio 2006, n. 257 (Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro)  |
|  | DECRETO LEGISLATIVO 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) in particolare articolo 256   |
|  | <b>D.8 Contenimento del consumo energetico degli edifici</b>  |
|  | DECRETO LEGISLATIVO 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)  |
|  | LEGGE REGIONALE 29 maggio 2007 n. 22 e s.m. (Norme in materia di energia);<br><br>REGOLAMENTO REGIONALE 13 novembre 2012, n.6 e s.m. (Attuazione dell'articolo 29 della legge regionale 29 maggio 2007 n.22, così come modificata, in ultimo, dalla legge regionale n.32/2016);<br><br>DELIBERA GIUNTA REGIONALE 26 ottobre 2015 n. 1190  |
|  | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 2 aprile 2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia) <sup>1</sup>  |
|  | DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici)  |
|  | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 agosto 1993, n. 412 (Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10), in quanto compatibile con la DAL n. 156/2008 (vedi punto 3.2. della medesima DAL)  |
|  | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 aprile 2013, n. 74 (Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua   |

1

|  |   |
|--|---|
|  | <p>calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192)</p> <p>DECRETI INTERMINISTERIALI del 26 giugno 2015, quali previsti dalla legge n.90/2013 (“Decreto requisiti minimi”, “Linee guida nuovo APE 2015”, “Decreto relazione tecnica di progetto”)</p>                        |
|  | <b>D.9 Isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici</b>   |
|  | DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 1 marzo 1991 (Limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno)   |
|  | LEGGE 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico)   |
|  | LEGGE REGIONALE 20 marzo 1998 n. 12 e s.m. (Disposizioni in materia di inquinamento acustico)   |
|  | DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)   |
|  | DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 14 novembre 1997 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore)   |
|  | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 19 ottobre 2011, n. 227 (Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.) in particolare l'art. 4. |
|  | <b>D.10 Produzione di materiali da scavo</b>  |
|  | DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006 N. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 184-bis, comma 2-bis, 185, comma 1, lettera c), 186 e 266, comma 7  |
|  | DECRETO-LEGGE 21 giugno 2013, n. 69 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia) convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, in particolare articoli art. 41 e 41-bis  |
|  | DELIBERA GIUNTA REGIONALE 26.05.2015 n. 714 “Linee guida circa la caratterizzazione dei rifiuti da costruzione e demolizione, prodotti nell'ambito di attività edili di piccole dimensioni ed avviati ad impianti di recupero in base alle procedure semplificate di cui al D.M. 5.2.1998”  |
|  | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 GIUGNO 2017, n.120 (Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'art.8 del decreto legge 12 settembre 2014, n.133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n.164)  |
|  | <b>D.11 Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici)</b>  |
|  | DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte terza, Sezione II (Tutela delle acque dall'inquinamento)  |
|  | LEGGE REGIONALE 16 agosto 1995 n. 43 e s.m. (Norme in materia di valorizzazione delle risorse idriche e di tutela delle acque dall'inquinamento).<br>LEGGE REGIONALE 13 agosto 2007, n.29 (Disposizioni per la tutela delle risorse idriche).   |
|  | <b>D.12 Prevenzione inquinamento luminoso</b>   |
|  | LEGGE REGIONALE 29 settembre 2003, n. 19 (Norme in materia di riduzione dell'Inquinamento luminoso e di risparmio energetico)   |
|  | LEGGE REGIONALE 29 maggio 2007 n. 22 e s.m. (Norme in materia di energia), articolo 20  |
|  |   |

|           |  |
|-----------|--|
| <b>E.</b> | <b>REQUISITI TECNICI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI</b>  |
|           | <b>E.1 Strutture commerciali</b>   |
|           | <p>LEGGE REGIONALE 2 gennaio 2007 n.1 e s.m. (Testo unico in materia di commercio);</p> <p>DELIBERA DEL CONSIGLIO REGIONALE n. 31 del 17 dicembre 2012, modificata con DELIBERA DEL CONSIGLIO REGIONALE n. 31 del 18 novembre 2014 e con DELIBERA DEL CONSIGLIO REGIONALE n. 6 del 23 febbraio 2016</p>  |
|           | <b>E.2 Strutture ricettive</b>   |
|           | <p>LEGGE REGIONALE 7 febbraio 2008 n. 1 e s.m. (Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina ed alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistico comunali);</p> <p>LEGGE REGIONALE 18 marzo 2013 n. 4 (Modifiche ed integrazione alla LEGGE REGIONALE 7 febbraio 2008 n. 1 e s.m. (Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina ed alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistico comunali));</p> <p>LEGGE REGIONALE 12 novembre 2014 n. 32 e s.m. (Testo unico in materia di strutture turistico ricettive e norme in materia di imprese turistiche).</p> <p>REGOLAMENTO N. 2/2009 del 30/01/2009 (Disposizioni di attuazione della disciplina delle strutture ricettive alberghiere di cui alla legge regionale 7 febbraio 2008, n. 2)</p> <p>REGOLAMENTO N. 3/2009 del 13/03/2009 (Disposizioni di attuazione della disciplina delle strutture di tipo affittacamere di cui alla legge regionale 7 febbraio 2008, n. 2)</p> <p>REGOLAMENTO N. 3/2010 del 23/02/2010 (Disposizioni di attuazione della disciplina delle strutture ricettive di cui al Titolo III della legge regionale 7 febbraio 2008, n. 2)</p> <p>DGR N. 407 del 27/03/2015 (Disposizioni di attuazione della disciplina delle strutture di tipo marina resort di cui alla legge regionale del 12 novembre 2014, n. 32);</p> <p>DGR N. 861 del 20/09/2016 (Modifiche ed integrazioni alle disposizioni di attuazione della disciplina delle strutture di tipo marina resort di cui alla legge regionale del 12 novembre 2014, n. 32)</p> <p>DGR N. 740 del 05/08/2016 (Disposizioni di attuazione della disciplina delle strutture ricettive all'aria aperta di cui alla legge regionale del 12 novembre 2014, n. 32)</p> |
|           | <b>E.3 Strutture per l'agriturismo</b>   |
|           | LEGGE 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo), in particolare articolo 5   |
|           | LEGGE REGIONALE 21 novembre 2007 n. 37 e s.m. (Disciplina dell'attività  |

|  |   |
|--|---|
|  | agrituristica, del pescaturismo e ittiturismo)  |
|  | <b>E.4 Impianti di distribuzione del carburante</b>   |
|  | <b>E.5 Sale cinematografiche</b>  |
|  | <b>E.6 Scuole e servizi educativi</b>   |
|  | DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 18 dicembre 1975 (Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica)   |
|  | CIRCOLARE DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 22 maggio 1967, n. 3150 (Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici)   |
|  | DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 2 aprile 2015 (Modalità per l'individuazione di un modello unico di rilevamento e potenziamento della rete di monitoraggio e di prevenzione del rischio sismico per la predisposizione del piano di messa in sicurezza degli edifici scolastici)  |
|  | LEGGE 11 gennaio 1996 n. 23 (Norme per l'edilizia scolastica)   |
|  | LEGGE 13 luglio 2015, n. 107 (Riforma del sistema nazionale di istruzione e formazione e delega per il riordino delle disposizioni legislative vigenti), art.1, commi 145 -179 (edilizia scolastica)  |
|  | <b>E.7 Associazioni di promozione sociale</b>   |
|  | <b>E.8 Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande</b>   |
|  | DECRETO LEGISLATIVO 6 novembre 2007, n. 193 (Attuazione della direttiva 2004/41/CE relativa ai controlli in materia di sicurezza alimentare e applicazione dei regolamenti comunitari nel medesimo settore)   |
|  | DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 marzo 1980, n. 327 (Regolamento di esecuzione della legge 30 aprile 1962, n. 283, e successive modificazioni, in materia di disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande), in particolare articoli 28 e 30   |
|  | REGOLAMENTO (CE) N. 852/2004 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 29/04/2004 (sull'igiene dei prodotti alimentari), e successiva rettifica pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione europea 226/3 del 25 giugno 2004   |
|  | ATTO DELLA CONFERENZA PERMANENTE PER I RAPPORTI TRA LO STATO, LE REGIONI E LE PROVINCE AUTONOME DI TRENTO E BOLZANO 29 aprile 2010 n. 59 (Accordo, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, tra il Governo, le Regioni e le Province autonome relativo a "Linee guida applicative del Regolamento n. 852/2004/CE del Parlamento europeo e del Consiglio sull'igiene dei prodotti alimentari") |
|  | <b>E.9 Impianti sportivi</b>  |
|  | DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 marzo 1996 (Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi) come modificato e integrato dal Decreto ministeriale 6 giugno 2005  |
|  | DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL CONI 25 giugno 2008, n. 1379 (Norme CONI per l'impiantistica sportiva)  |
|  | DELIBERAZIONE DELLA CONFERENZA STATO REGIONI 16 GENNAIO 2003 N. 1605 (Accordo tra il Ministro della salute, le Regioni e le Province Autonome di Trento e di Bolzano relativo agli aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine a uso natatorio)  |
|  | REGOLAMENTO REGIONALE 11 febbraio 2003 n. 4/reg "Requisiti tecnici, igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti e delle attrezzature per l'esercizio di attività ginniche, di muscolazione, di formazione fisica e di attività motorie per la   |



|  |   |
|--|---|
|  | <p>terza età, ai sensi dell'articolo 29 della legge regionale 5 febbraio 2002 n. 6 (norme per lo sviluppo degli impianti sportivi e delle attività sportive e fisicomotorie" (BURL n. 3 del 26.2.2003)</p> <p>REGOLAMENTO REGIONALE n. 21 marzo 2007 n. 1/reg. di modifica del Reg. reg.le 11.2.2003 n. 4/reg (BURL: n. 7 del 28.3.2007</p> <p>Art. 58 della LEGGE REGIONALE 40/09 (Deroghe ai requisiti per l'apertura e l'esercizio degli impianti)</p> |
|  | <b>E.10 Strutture Termali</b>   |
|  | <b>E.11 Strutture Sanitarie</b>   |
|  | <p>DECRETO LEGISLATIVO 30 dicembre 1992, n. 502 (Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421), in particolare l'articolo 8-bis (Autorizzazione, accreditamento e accordi contrattuali) e l'Articolo8-ter (Autorizzazioni alla realizzazione di strutture e all'esercizio di attività sanitarie e sociosanitarie)</p>  |
|  | <p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 14 gennaio 1997 (Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano, in materia di requisiti strutturali, tecnici ed organizzativi minimi per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private)</p>  |
|  | <b>E.12 Strutture veterinarie</b>   |

## **Quadro delle definizioni uniformi e specificazioni tecniche per la relativa applicazione**

Trattasi di definizioni da utilizzarsi nella disciplina del presente regolamento edilizio e nei piani urbanistici comunali con le modalità di seguito indicate e con le specificazioni contenute nella tabella di seguito riportata relativamente alle definizioni aventi rilevanza urbanistica.

Al fine di consentire un recepimento adeguatamente calibrato delle nuove definizioni è prevista un'appropriata disciplina transitoria in base alla quale:

- I procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi avviati prima dell'adeguamento del regolamento edilizio comunale alle definizioni uniformi sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze;
- Le definizioni uniformi contenute nel presente regolamento edilizio aventi incidenza sulle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici comunali (individuate in tabella con la dicitura "Definizione avente rilevanza urbanistica) trovano applicazione per la formazione dei Piani Urbanistici Comunali da adottarsi successivamente all'entrata in vigore della legge regionale con la quale saranno introdotte le modifiche alla legge regionale 16/2008 necessarie per l'adeguamento della stessa alla nuova disciplina nazionale dei titoli edilizi stabilita dal D.lgs. 20 novembre 2016, n. 222.

Al fine di facilitare le operazioni di applicazione e recepimento delle nuove definizioni vengono riportate per ognuna di esse specifiche indicazioni tecniche nonché precisata la relativa efficacia immediata (vale a dire all'atto di entrata in vigore del presente regolamento edilizio comunale) o differita all'atto della formazione di nuovo PUC.

| VOCE  | ACRONIMO  | RILEVANZA                                | DEFINIZIONE   |
|---|-----------|--|---|
| <b>1-Superficie territoriale</b>            | <b>ST</b> | Definizione avente rilevanza urbanistica | Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.   |
| <b>2-Superficie fondiaria</b>               | <b>SF</b> | Definizione avente rilevanza urbanistica | Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.  |
| <b>3-di edificabilità Territoriale</b>      | <b>IT</b> | Definizione avente rilevanza urbanistica | Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.<br><b>Specificazione applicativa:</b> Al fine di convertire il volume risultante dall'applicazione degli indici di edificabilità espressi in metri cubi (mc) su metro quadrato (mq) in superficie espressa in metri quadrati (mq) su metro quadrato (mq) si divide tale volume per l'altezza lorda di riferimento pari a 3,50 metri. |
| <b>4- Indice di edificabilità fondiaria</b> | <b>IF</b> | Definizione avente rilevanza urbanistica | Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.<br><b>Specificazione applicativa:</b> Al fine di convertire il volume risultante dall'applicazione degli indici di edificabilità espressi in metri cubi (mc) su metro quadrato (mq) in superficie espressa in metri quadrati (mq) su metro quadrato (mq) si divide tale volume per l'altezza lorda di riferimento pari a 3,50 metri.    |

|                                    |                |  |  |
|------------------------------------|----------------|--|--|
| <b>5- Carico urbanistico</b>       | <b>CU</b>      | Definizione avente rilevanza urbanistica | Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso. |
| <b>6 - Dotazioni Territoriali</b>  | <b>DT</b>      | Definizione avente rilevanza urbanistica | Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.  |
| <b>7 - Sedime</b>                  |                |  | Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.  |
| <b>8 - Superficie coperta</b>      | <b>SC</b>      | Definizione avente rilevanza urbanistica | Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.  |
| <b>9 - Superficie permeabile</b>   | <b>SP</b>      |  | Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.  |
| <b>10 - Indice di permeabilità</b> | <b>IPT/IPF</b> |  | Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).   |
| <b>11 -Indice di copertura</b>     | <b>IC</b>      | Definizione avente rilevanza urbanistica | Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.  |

|                                   |           |  |  |
|-----------------------------------|-----------|--|--|
| <b>12 -Superficie totale</b>      | <b>ST</b> | Definizione avente rilevanza urbanistica | Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.  |
| <b>13 -Superficie lorda</b>       | <b>SL</b> | Definizione avente rilevanza urbanistica | Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.<br><b>Specificazione applicativa:</b> nel profilo perimetrale sono compresi i piani seminterrati che emergano per più di un metro rispetto al terreno naturale per almeno la metà del perimetro.  |
| <b>14 - Superficie utile</b>      | <b>SU</b> | Definizione avente rilevanza urbanistica | Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.  |
| <b>15 - Superficie accessoria</b> | <b>SA</b> | Definizione avente rilevanza urbanistica | Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria comprendere:<br><br><ol style="list-style-type: none"> <li>1. i portici e le gallerie pedonali ad uso privato;</li> <li>2. i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze ad uso privato esclusivo;</li> <li>3. le tettoie con profondità superiore a m 1,50;</li> <li>4. le cantine, i ripostigli ed i relativi corridoi di servizio non compresi nel sedime della costruzione nonché quelli posti al primo piano fuori terra negli edifici a destinazione diversa dalla residenza;</li> <li>5. i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna</li> </ol> |



|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  |  |  | <p>netta superiore a 2,10 metri, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità e che non siano destinati ad accogliere solo impianti tecnologici;</p> <p>6. le autorimesse private in struttura fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. a), della l.r. 16/2008 e s.m., non assoggettate a vincolo di pertinenzialità nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento.</p> <p><b><u>Specificazione applicativa</u></b></p> <p>Sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile:</p> <p>a. le coperture piane di uso comune e quelle sistemate a verde pensile, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad attività turistico-ricettive, ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. a) e b), della l.r.16/2008 e s.m.;</p> <p>b. i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;</p> <p>c. i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano</p> |
|--|--|--|---|

|                                  |           |                              |   |
|----------------------------------|-----------|------------------------------|---|
|                                  |           |                              | <p>terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale;</p> <p>d. i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza media interna netta non superiore a 2,10 metri;</p> <p>e. le autorimesse private interrato e seminterrate con un solo lato fuori assoggettate a vincolo di pertinenza negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. a), della l.r. 16/2008 e s.m., quelle interrato e seminterrate con un solo lato fuori terra a servizio esclusivo delle strutture ricettive alberghiere, quelle interrato o al piano terreno degli edifici di cui all'articolo 9, comma 1, della L. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni, non eccedenti la superficie di 35 metri quadrati per ogni unità immobiliare al netto degli spazi e di accesso e manovra, nonché le autorimesse interrato, fuori terra o su coperture piane di pertinenza esclusiva degli insediamenti e degli edifici a destinazione produttiva, direzionale e commerciale ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. c) e d) della l.r. 16/2008 e s.m.;</p> <p>f. i porticati e gli spazi ad uso pubblico;</p> <p>g. i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'uso.</p> |
| <b>16-Superficie complessiva</b> | <b>SC</b> | Definizione avente rilevanza | Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).  |

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  |  | urbanistica                              |   |
| <b>17-Superficie calpestabile</b>                  |  | Definizione avente rilevanza urbanistica | Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.  |
| <b>18 -Sagoma</b>                                  |  |  | Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.   |
| <b>19 - Volume totale o volumetria complessiva</b> |  | Definizione avente rilevanza urbanistica | Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie complessiva di ciascun piano per la relativa altezza lorda.  |
| <b>20 - Piano fuori terra</b>                      |  |  | Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.<br><b>Specificazione applicativa:</b> per terreno posto in aderenza all'edificio si intende quello sistemato con uno scostamento massimo di un metro rispetto al profilo del terreno preesistente, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati e seminterrati. |
| <b>21 -Piano seminterrato</b>                      |  |  | Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.<br><b>Specificazione applicativa:</b> per terreno posto in aderenza  |

|                             |  |  |   |
|-----------------------------|--|--|---|
|                             |  |  | all'edificio si intende quello sistemato con uno scostamento massimo di un metro rispetto al profilo del terreno preesistente, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati e seminterrati.  |
| <b>22 -Piano interrato</b>  |  |  | Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.<br><b>Specificazione applicativa:</b> per terreno posto in aderenza all'edificio si intende quello sistemato con uno scostamento massimo di un metro rispetto al profilo del terreno preesistente, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati e seminterrati. |
| <b>23 -Sottotetto</b>       |  |  | Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.<br><b>Specificazione applicativa:</b> negli edifici a prevalente funzione residenziale o a funzione turistico-ricettiva, tale spazio deve avere un'altezza interna nel punto più elevato non inferiore ad 1,40 metri.   |
| <b>24 -Soppalco</b>         |  |  | Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.   |
| <b>25 -Numero dei piani</b> |  | Definizione avente rilevanza urbanistica | E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).   |
| <b>26 -Altezza lorda</b>    |  | Definizione avente rilevanza urbanistica | Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del   |

|                                  |  |  |   |
|----------------------------------|--|--|---|
|                                  |  |  | soffitto o della copertura.   |
| <b>27 -Altezza del fronte</b>    |  |  | <p>L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;</li> <li>2) all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.</li> </ol> <p><b><u>Specificazione applicativa:</u></b> per terreno posto in aderenza all'edificio si intende quello sistemato con uno scostamento massimo di un metro rispetto al profilo del terreno preesistente, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati e seminterrati.</p> |
| <b>28 -Altezza dell'edificio</b> |  | Definizione avente rilevanza urbanistica | <p>Altezza massima tra quella dei vari fronti.</p> <p><b><u>Specificazione applicativa:</u></b><br/> Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;</li> <li>b. i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con</li> </ol>   |



|                           |  |  |   |
|---------------------------|--|--|---|
|                           |  |  | <p>essenze di medio e alto fusto.</p> <p>Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica. Il piano urbanistico può contenere una disposizione volta a dettare una specifica disciplina della misurazione dell'altezza per questi tipi di costruzione.</p>   |
| <b>29 -Altezza utile</b>  |  | Definizione avente rilevanza urbanistica | <p>Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.</p>   |
| <b>30 -Distanze</b>       |  | Definizione avente rilevanza urbanistica | <p>Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.</p> <p><b>Specificazione applicativa:</b> per la misurazione della distanza tra fronti di edifici o costruzioni nelle quali siano presenti o previste pareti finestrate, il segmento si misura in senso ortogonale alla parete finestrata.</p> |
| <b>31 -Volume tecnico</b> |  |  | <p>Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).</p> <p><b>Specificazione applicativa:</b> sono compresi nei volumi tecnici anche i locali adibiti alla raccolta differenziata dei rifiuti.</p>   |

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>32 -Edificio</b></p>              |  | <p>Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.</p>  |
| <p><b>33 -Edificio Unifamiliare</b></p> |  | <p>Per edificio unifamiliare si intende quello riferito un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.</p>   |
| <p><b>34 -Pertinenza</b></p>            |  | <p>Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.</p> <p><b><u>Specificazione applicativa:</u></b><br/> Detti manufatti sono caratterizzati da:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) mancata incidenza sul carico urbanistico;</li> <li>2) individuabilità fisica e strutturale propria;</li> </ol> <p>Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione e di arredo.</p> <p>I piani urbanistici, in relazione alla zonizzazione ed al pregio paesistico-ambientale delle aree, devono disciplinare le condizioni, i</p> |

|                           |  |  |   |
|---------------------------|--|--|---|
|                           |  |  | <p>parametri e le modalità con cui possono essere realizzate le pertinenze, le cui dimensioni ove si tratti di volumi chiusi non possono eccedere il 20 per cento del volume totale dell'edificio principale, né, comunque, risultare superiori a 45 metri cubi.</p> <p>In assenza della specifica disciplina urbanistica comunale tali manufatti possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto dei parametri urbanistico - edilizi stabiliti per le nuove costruzioni dal vigente piano urbanistico per la zona di intervento, salvi i casi dei parcheggi pertinenziali di cui all'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393) e successive modifiche e integrazioni.</p> |
| <b>35 -Balcone</b>        |  |  | <p>Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.</p>  |
| <b>36 -Ballatoio</b>      |  |  | <p>Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.</p>   |
| <b>37-Loggia/loggiato</b> |  |  | <p>Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani</p>   |

|                             |  |  |   |
|-----------------------------|--|--|---|
|                             |  |  | interni.  |
| <b>38 -Pensilina</b>        |  |  | Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.   |
| <b>39-Portico/porticato</b> |  |  | Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.   |
| <b>40 -Terrazza</b>         |  |  | Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.                                 |
| <b>41 -Tettoia</b>          |  |  | Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.                                     |
| <b>42 -Veranda</b>          |  |  | Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili. |

## **PARTE SECONDA**

### **DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

#### **TITOLO I**

#### **DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

##### **Capo I – SUE, SUAP e organismi tecnici consultivi – disposizioni regolamentari**

#### **ARTICOLO 1 - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)**

1. Lo SUE è istituito ai sensi dell'art.5 del DPR n.380/2001 e s.m. e svolge i compiti da esso previsti, anche avvalendosi di modalità informatiche e telematiche, sia per l'accettazione delle pratiche edilizie e di ogni documentazione ad esse inerente, sia per la relativa gestione e istruttoria.

#### **ARTICOLO 2 - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE (SUAP)**

1. Per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ovvero per qualunque attività economica, di carattere imprenditoriale o professionale, svolta senza vincolo di subordinazione, diretta allo scambio di beni o alla fornitura di altra prestazione anche a carattere intellettuale, nonché per gli insediamenti onlus, si applicano le procedure previste dalla legislazione in materia di SUAP.
2. Le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni e le comunicazioni concernenti le attività di cui al comma 1 ed i relativi elaborati tecnici e allegati sono presentati, di norma, su supporto informatico.
3. Sono esclusi dall'ambito di applicazione del SUAP gli impianti e le infrastrutture energetiche, le attività connesse all'impiego di sorgenti di radiazioni ionizzanti e di materie radioattive, gli impianti nucleari e di smaltimento di rifiuti radioattivi, le attività di prospezione, ricerca e coltivazione di idrocarburi, nonché le infrastrutture strategiche e gli insediamenti produttivi di cui agli articoli 161 e seguenti del D.Lgs. 12 aprile 2006, n.163.
4. L'attivazione dei procedimenti complessi e la richiesta di pareri preliminari di conformità, sono gestiti dal SUAP normalmente mediante lo strumento della conferenza dei servizi.
5. Il SUAP fornisce informazioni e modulistica nell'ambito dello Sportello Polivalente per le Imprese e attraverso le pagine Web dedicate presenti nel sito internet comunale.
6. Lo SUAP è disciplinato dalla Legge regionale 5 aprile 2012, n. 10 e s.m.i, disciplina per l'esercizio delle attività produttive e riordino dello sportello unico; Lo svolgimento delle attività dello Sportello avviene nello specifico in forza del Regolamento di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 11.6.2001.

### **ARTICOLO 3 - LA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO: COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO**

1. La Commissione Locale per il Paesaggio è l'organo di supporto tecnico-scientifico per la gestione delle funzioni in materia di paesaggio e esprime pareri obbligatori in relazione ai procedimenti di autorizzazione paesaggistica per ogni tipologia di intervento di natura pubblica e privata, in forma ordinaria o semplificata a i sensi del D.Lgs42/2004 e s.m.&i, oltre che ai sensi degli art. 167 e 181 del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio, nonché ai sensi della L.R. 13 del 6.6.2014;
2. La Commissione Locale per il Paesaggio è composta da 5 esperti in materia di bellezze naturali, scelti dalla Giunta Comunale nell'ambito dell'Albo Regionale costituito a norma dell'art. 7 della L.R. n. 13 del 6/6/2014 o tra soggetti dotati di documentata, qualificata professionalità o specializzazione nella materia del paesaggio.
3. Il Responsabile di procedimento partecipa ai lavori della Commissione senza diritto di voto e svolge funzioni di relatore.
4. La Commissione Locale per il Paesaggio dura in carica cinque anni. Le sedute della Commissione Locale per il Paesaggio sono valide con la presenza di almeno tre componenti. Nella prima seduta la Commissione elegge il Presidente tra i suoi componenti. Le deliberazioni sono assunte a maggioranza dei presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente o, in sua assenza, quello del componente delegato a tale funzione.

### **ARTICOLO 4 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO - VERBALIZZAZIONE E COMUNICAZIONE DEI PARERI**

1. Il verbale della riunione della Commissione Locale per il Paesaggio viene redatto dal Segretario nel corso della seduta e sottoscritto dal Presidente e dal Segretario.
2. Ogni componente della Commissione ha diritto che nel verbale si faccia constare il suo voto e gli eventuali motivi del medesimo.
3. Quando la Commissione tratta argomenti nei quali un componente si trovi interessato direttamente o indirettamente, lo stesso si asterrà dall'assistere a quella parte di seduta e dal partecipare in alcun modo all'esame, alla discussione e al giudizio sull'argomento.
4. Nel verbale della riunione deve essere riportata ogni volta la dichiarazione di tutti i componenti sull'inesistenza di cause di incompatibilità che lo riguardino.
5. Ai sensi dell'art. 10 comma 1 della L.R. 13/2014 le funzioni in materia di paesaggio sono in forma associata, e oggetto di Specifica Convenzione (repertorio nr. 5575 del 5.8.2015) e Regolamento approvati in data 27.11.2014 con Delibera di Consiglio n. 94, suscettibili di modifiche e integrazioni .

6. L'Ufficio Urbanistico/Edilizio (il Responsabile del Procedimento e/o Dirigente del Servizio) potrà sentire la Commissione Locale del Paesaggio in merito a pratiche di particolare rilevanza o relative a siti importanti dal punto di vista paesistico, anche se non soggetti a vincolo ambientale, quali ad esempio Strumenti Urbanistici Attuativi, nonché per eventuali questioni urbanistico – edilizie particolari, ivi compresa la definizione delle pratiche di abusivismo edilizio o di condono edilizio di particolare entità, per l'esame dei progetti delle opere pubbliche, nonché di quelle private che pur non soggette ad alcun provvedimento abilitativo, comportino modifiche all'assetto urbano o territoriale tali da rendere opportuno il parere degli esperti che compongono la stessa Commissione.

## **ARTICOLO 5 - COMMISSIONE EDILIZIA**

Il comune non si avvale per l'istruttoria delle pratiche della Commissione edilizia ai sensi dell'art. 4 comma 2 della L.R. 16/2008;

### **INTERVENTI EDILIZI E PROCEDIMENTI**

## **ARTICOLO 6 - INTERVENTI EDILIZI – URBANISTICI**

- 1 Ai fini del presente Regolamento edilizio, valgono le definizioni degli interventi urbanistico edilizi di cui all'art. 3 DPR n.380/2001 e s.m. .

## **ARTICOLO 7- DISPOSIZIONI GENERALI DEI PROCEDIMENTI EDILIZI**

- 1 I procedimenti relativi alla richiesta e al rilascio del permesso di costruire e alla presentazione e al controllo delle segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) ordinarie, ovvero alternative al permesso di costruire, nonché delle CILA, sono disciplinati dal DPR n.380/2001 e s.m. e i., dal Dlgs 20 novembre 2016, n.222, dalla L.R. n.16/2008 e s.m. e i. e dal presente regolamento.
- 2 Nel prosieguo del presente regolamento, ove non altrimenti precisato, il riferimento all'acronimo SCIA deve intendersi fatto con riguardo sia alla SCIA sopra definita "ordinaria", sia alla SCIA "alternativa al permesso di costruire";

## **ARTICOLO 8 - SOGGETTI COMPETENTI PER I PROCEDIMENTI**

### a) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO :

- Il Responsabile del Procedimento, nell'esercizio delle funzioni definite dalla legge e dettagliate dal presente Regolamento, ispira la propria attività al rispetto dei principi di efficacia, economicità e non aggravamento dell'azione amministrativa, di partecipazione degli interessati, di collaborazione nella fase di iniziativa e di contraddittorio nelle fasi di valutazione.
- Il Responsabile del Procedimento, anche avvalendosi del personale della sua unità organizzativa, deputato all'istruttoria tecnica e amministrativa, deve assicurare la verifica:
  - della regolarità formale e della completezza della documentazione;

- dei casi di inapplicabilità di CILA / SCIA/ PERMESSO DI COSTRUIRE/ Istanze in genere;

- Il Responsabile del Procedimento richiede tempestivamente (e comunque nel rispetto dei termini di legge) al soggetto legittimato le integrazioni necessarie e, qualora sussistano ragioni di irricevibilità o inammissibilità delle istanze/segnalazioni, ne informa il Responsabile del Servizio.  
In particolare, qualora la qualifica dell'intervento richieda un titolo edilizio diverso da quello presentato, il Responsabile del Procedimento comunica al Dirigente la diversa qualificazione normativa. L'interessato potrà chiedere, nella nuova istanza adeguata alla diversa qualificazione, di avvalersi della documentazione e delle autocertificazioni già presentate.
- Il Responsabile del Procedimento dirige e coordina l'istruttoria, pianificando le attività delle unità organizzative comunali, anche esterne alla struttura competente, che siano coinvolte nel procedimento. Il coordinamento istruttorio da parte del Responsabile del Procedimento assicura, nei riguardi di tutti gli interessati, l'unicità e la non contraddittorietà del momento decisionale in tutte le fasi del procedimento.  
Il Responsabile del Procedimento accerta d'ufficio i fatti, disponendo - anche nei confronti delle unità organizzative esterne - il compimento di tutti gli atti all'uopo necessari, nonché adottando ogni misura per l'adeguato e sollecito svolgimento dell'istruttoria, quali ad esempio l'acquisizione di dichiarazioni, documenti e accertamenti, sopralluoghi e verifiche.
- Il Responsabile del Procedimento invia le comunicazioni scritte al soggetto legittimato, formula le richieste di integrazione dell'istanza /segnalazione,/ comunicazione, esamina tutte le memorie scritte o documenti che eventuali terzi abbiano prodotto, organizza e gestisce le eventuali fasi di partecipazione del soggetto legittimato, di terzi o del pubblico al procedimento.
- Il Responsabile del Procedimento conclude l'istruttoria formulando motivata proposta al Responsabile del Servizio competente ai fini dell'emanazione del provvedimento finale o del preavviso di rigetto di cui all'Articolo 10-bis della legge 241/1990. La motivata proposta dà atto dei pareri espressi e contiene la qualifica tecnico-giuridica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e le risultanze dell'esame di tutte le memorie presentate e delle controdeduzioni svolte nel corso dell'istruttoria.

b) CONFERENZA DEI SERVIZI

- Il Responsabile del Procedimento, nell'ambito delle competenze attribuitegli dalla legge e dal presente Regolamento, indice, ove necessario, la Conferenza dei Servizi, a scopi istruttori e decisorii, alla quale invita i rappresentanti delle unità organizzative comunali a diverso titolo interessate anche esterne alle strutture competenti, nonché delle altre Amministrazioni e degli ulteriori Enti o gestori di servizi pubblici interessati, per l'esame contestuale degli atti del procedimento e per l'espressione dei pareri di competenza.

Lo svolgimento della conferenza avverrà nelle modalità previste dalla Legge 241/90



art. 14 e segg.

c) **AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

- Possono presentare richiesta di titoli abilitativi edilizi o le altre richieste disciplinate dal presente Regolamento il proprietario dell'immobile o chi ne abbia titolo.
- La presentazione delle pratiche avviene su supporto cartaceo e, ove previsto dalla legge, per via telematica. In ogni caso, tutta la documentazione annessa, ivi compresi gli elaborati grafici, deve essere fornita anche su supporto digitale, la cui conformità al cartaceo è asseverata dal progettista abilitato. In relazione alle innovazioni organizzative ed informatiche del Settore, potranno essere introdotte nuove modalità di presentazione che saranno immediatamente pubblicate sul sito internet del Comune.
- Il progetto e la documentazione a corredo devono rispondere ai seguenti requisiti essenziali:
  - a. Dimostrare la legittimità urbanistica dell'immobile rispetto all'ultimo titolo abilitativo ottenuto;
  - b. fornire un'efficiente illustrazione delle opere previste e del loro inserimento nel contesto, con particolare riferimento ai valori paesaggistici e ambientali;
  - c. dare dimostrazione del rispetto delle principali norme ad esso applicabili;
- E' sempre ammessa l'autocertificazione in tutti i casi previsti dalla normativa vigente di settore.
- A seguito della presentazione del progetto, la struttura competente nei termini di legge rende noto al soggetto legittimato il nominativo del Responsabile del Procedimento, nonché i dati relativi all'unità organizzativa competente per l'istruttoria.

## **ARTICOLO 9 - TITOLI EDILIZI - DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. La domanda di permesso di costruire deve essere diretta al Comune – Sportello Unico ed essere predisposta **sulla specifica Modulistica Unificata Regionale** e compilata in ogni sua parte, scaricabile dal sito [www.comunefinaleligure.it](http://www.comunefinaleligure.it) nell'apposita sezione, e contenere:

- la descrizione sommaria dell'opera per cui si richiede il permesso di costruire e l'ubicazione dell'immobile nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- le generalità, la firma, l'indirizzo ed il codice fiscale del proprietario dell'area e/o dell'immobile, o di chi abbia titolo per richiedere il permesso di costruire e la dichiarazione attestante gli estremi della proprietà dell'immobile;
- le generalità, la firma, il codice fiscale o partita IVA, il numero ed il luogo di iscrizione dell'Albo o Collegio professionale del progettista;
- Al momento della costituzione della procedura informatica per la consegna delle istanze i richiedenti si dovranno attenere alle disposizioni in essa contenute;

2. Fino alla costituzione della procedura informatica atta, a velocizzare le procedure, l'interessato può:

- Presentare il progetto completo di istanza ed elaborati ed ogni altra documentazione utile o necessaria, a mezzo PEC **firmata digitalmente** dal progettista; In tal caso tutta la documentazione dovrà comprendere:
    - firma del titolare scansionata, oppure, in alternativa alle singole firme potrà essere predisposta specifica delega del titolare nei confronti del progettista, alla presentazione di ogni elaborato ed ogni documento inerente il progetto.
  - Presentare ulteriori due copie cartacee degli elaborati progettuali cosiddette di "*cortesia*", ( istanza esclusa ), presso lo Sportello Unico Edilizia accompagnate da apposita nota nella quale siano indicati **gli estremi della PEC precedentemente inviata**, il nome del richiedente, l'oggetto dell'intervento.
3. E' facoltà dei richiedente e dei tecnici progettisti richiedere che le comunicazioni inerenti le istanze sia inoltrate via mail, in tale caso con l'istanza dovrà essere comunicata anche l'email alle quale inoltrare le comunicazioni;
4. Ogni variazione concernente i soggetti sopra indicati deve essere tempestivamente comunicata al Comune.
5. La domanda deve essere corredata dai documenti specificati al successivo articolo.

## **ARTICOLO 10 - TITOLI EDILIZI - ELABORATI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. A corredo della domanda di permesso di costruire devono essere prodotti, se necessari per il caso specifico, i seguenti elaborati:
- a) relazione tecnico – illustrativa nella quale devono essere indicati:
- l'attestazione di conformità agli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali nonché ai regolamenti e alle norme vigenti comprese quelle di sicurezza, igienico – sanitarie e in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, con indicazione dei vincoli gravanti sulla zona interessata;
  - nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente dovrà essere prodotta la documentazione atta a comprovare la **legittimazione giuridica dello stato di fatto** dell'immobile oggetto di intervento e la conformità dello stato di fatto all'ultimo titolo rilasciato;
  - l'ubicazione, la dimensione e le eventuali caratteristiche d'uso del terreno da asservire all'opera progettata o comunque da essa interessato;
  - il computo dettagliato del volume e della superficie lorda di piano delle costruzioni eventualmente già esistenti sul terreno da asservire e quelli degli immobili in progetto;
  - le destinazioni d'uso previste e la loro distribuzione nelle varie parti dell'edificio o del terreno;

- le caratteristiche tipologiche e strutturali ed i materiali da impiegarsi nella costruzione con particolare riguardo alle finiture esterne, copertura compresa;
- la descrizione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente esistenti a servizio della costruzione;
- i risultati delle eventuali indagini di carattere conoscitivo preliminare relativamente agli accertamenti di tipo strutturale, archeologico, geotecnico; la non necessità di eseguire i suddetti accertamenti deve essere dichiarata dal progettista;

b) relazione geologica di fattibilità, a firma di geologo iscritto all'Ordine Professionale, nella quale siano sviluppati di massima i seguenti elementi:

- indagini geologiche finalizzate a fornire i caratteri geolitologici, geomorfologici, geostrutturali, idrologici, idrogeologici e geologico – tecnici del suolo e del sottosuolo direttamente interessati dalla proposta progettuale estese ad un adeguato intorno in ragione delle peculiarità del sito e dell'incidenza dell'intervento;
- valutazioni sulla fattibilità dell'intervento definendo se, in ragione della specificità delle zone e del tipo di intervento, gli elementi di conoscenza raccolti, integrati con quanto derivante dagli studi geologici dello strumento urbanistico generale, dalle prescrizioni dei Piani di Bacino Stralcio o altri studi precedentemente eseguiti, siano sufficienti o meno a supportare la progettazione esecutiva di quanto previsto;
- **verifiche di sicurezza in relazione a scavi e/o riporti o variazioni morfologiche (normalmente previste in apposito elaborato Geotecnico);**

c) dati catastali completi della proprietà ed estratto di mappa del nuovo Catasto Terreni esteso per 100 ml rispetto al lotto di intervento, sia in originale che con l'inserimento delle opere in progetto;

d) stralcio cartografico dello Strumento Urbanistico Generale vigente e di quello eventualmente adottato, relativo sia al sito di intervento sia ai terreni da asservire, con indicazione delle strade, dell'orientamento e del perimetro delle aree interessate, e corredato da estratto della relativa normativa;

e) stralcio della Carta Tecnica Regionale in scala 1:5000 della zona oggetto d'intervento, nella quale siano rappresentate le opere costituenti oggetto della richiesta di permesso di costruire; Stralcio cartografico del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria (assetto insediativo, geomorfologico e vegetazionale) con indicazione del sito di intervento;

- f) Progetto completo formato di norma dai seguenti elaborati:
  - A. documentazione fotografica datata a colori del sito e/o dei fabbricati oggetto di intervento, di dettaglio e panoramica, corredata di planimetria in scala adeguata con l'indicazione dei punti di ripresa e con autocertificazione che tale documentazione rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi; nel caso di immobili vincolati fotomontaggio o simulazione con punti di ripresa da strade o belvedere di pubblico accesso;
  - B. planimetria della località, di rilievo attuale, quotata recente ed estesa per un raggio minimo di 100 metri a partire dall'opera progettata, comprendente:
    - l'indicazione in colore verde dell'area da asservire o comunque di quella interessata dalle opere;

- i riferimenti e gli estremi catastali interessati;
- la denominazione dei luoghi;
- l'indicazione in colore rosso dell'opera e delle relative pertinenze coperte o scoperte;
- l'indicazione delle volumetrie esistenti, diversificate per destinazioni d'uso prevalenti;
- l'orientamento;
- l'individuazione delle volumetrie esistenti, con indicazione di quelle da mantenere anche parzialmente e di quelle da demolire;
- il perimetro di sedime e l'orientamento dell'opera in progetto;
- le distanze dai confini dagli altri edifici, dalle strade e dagli eventuali corsi d'acqua pubblici;
- la larghezza delle strade adiacenti;
- l'indicazione degli spazi riservati a verde o a parcheggio sia pubblico che privato e pertinenziale;
- l'indicazione degli edifici circostanti con le rispettive altezze di massima e/o numero di piani;
- le principali alberature esistenti; gli accessi pedonali e carrabili;
- tutte le piante, le sezioni ed i prospetti del fabbricato di norma in scala 1:100 con indicazione delle relative destinazioni d'uso esistenti e di progetto;
- particolari di prospetto, di recinzioni e cancellate in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali impiegati, loro trattamento e colore;
- computo della **Superficie Utile** ai fini dell'applicazione del contributo di concessione edilizia, eventualmente distinto per differenti destinazione d'uso qualora si tratti di progetto a funzione mista;
- computo relativo alle superfici utili dei vari locali;
- documentazione illustrativa e/o grafica attestante il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

f.1 Nei casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente, in aggiunta agli elaborati di cui sopra, dovranno essere prodotti:

- A. un elaborato recante il rilievo dello stato di fatto comprendente piante, sezioni e prospetti quotati in scala di norma 1:100 di tutti i piani dell'edificio con indicazione delle destinazioni d'uso in atto;
- B. un elaborato di raffronto in cui siano indicati:
  - in colore nero le opere esistenti;
  - in colore giallo le demolizioni e gli scavi;
  - in colore rosso le nuove costruzioni e i riempimenti.
- C. Elaborati volti alla individuazione delle relazioni tra l'organismo e il contesto in cui si colloca.

f.2 Per le opere di urbanizzazione dovranno, di norma, prodursi:

- Stato di fatto ed altimetrico della zona con evidenziato il rilievo del verde, le

costruzioni e i manufatti esistenti, gli elettrodotti, i metanodotti, le fognature e gli acquedotti e relative servitù, la viabilità e la toponomastica;

- Planimetria di progetto in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
- Sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
- Progetto definitivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
- Progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
- Particolari costruttivi.

g) Relazione paesaggistica (ai sensi del D.P.C.M. 12/12/05 o nel caso ricorresse la fattispecie, DPR 31/2017);

h) Studio Organico d'Insieme, composto da elaborati grafici, fotografici e relazione, ai sensi dell'art. 32bis delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, nei casi previsti dagli articoli 42, 46, 50, 54 delle Norme stesse ovvero nei casi prescritti dalla disciplina paesistica di livello puntuale del PUC ;

i) Piano agricolo aziendale per l'edificazione in zona agricola e comunque, ove prescritta dal vigente Strumento Urbanistico;

j) Eventuali elaborati aggiuntivi o integrativi previsti dalle Norme del PUC.

1.1 nelle planimetrie e nelle piante di progetto devono essere indicate le opere di urbanizzazione primaria afferenti l'intervento laddove lo stesso richieda tali opere (le esistenti in colore nero e quelle in progetto in colore rosso);

1.2 ogni pianta o sezione deve essere quotata nelle sue principali dimensioni, quali:

- a. larghezza interna di ogni locale;
- b. larghezze ed altezze delle aperture esterne ed interne;
- c. spessore dei muri;
- d. altezze interne utili dei piani, con specificazione, nel caso di solai inclinati, di quelle massima, media e minima;
- e. spessore dei solai;
- f. altezza, larghezza e profondità del fabbricato.

2. in caso di contrasto fra rappresentazione grafica e quote numeriche, prevalgono queste ultime.

3. Fatte salve le procedure telematiche/digitali su individuate, tutti gli elaborati a corredo della domanda di permesso di costruire devono essere prodotti in almeno 2 copie (*3 copie se l'intervento ricade in zona vincolata ai sensi del D.Lgs 42/04 Titolo III*), e devono inoltre recare le generalità, il numero di iscrizione all'albo e la firma del progettista, la scala dei disegni, la data di redazione ed ogni altra informazione necessaria alla individuazione univoca dell'elaborato medesimo;

4. le copie degli elaborati (*fatte salve le procedure telematiche/digitali su individuate*) devono essere piegate nel formato UNI A4 (21x29,7 cm), devono contenere l'indicazione dell'oggetto e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma del proprietario o di chi abbia titolo a richiedere il permesso di costruire,

nonché le generalità, il numero di iscrizione all'albo, il codice fiscale o partita IVA e la firma del progettista o progettisti abilitati;

6. qualora la natura e le caratteristiche dell'intervento siano tali da non richiedere la produzione di alcuni degli elaborati sopra indicati, il responsabile del procedimento potrà ritenere ammissibili, domande di permesso di costruire corredato da un minor numero di elaborati, sempreché quelli prodotti siano giudicati sufficienti per un corretto e completo esame del relativo progetto.

## **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA), SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE E COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI (CIL/CILA)**

### **ARTICOLO 11 – TITOLI EDILIZI – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' ORDINARIA**

1. Sono realizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all'art. 19 della Legge n. 241/90, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti e della disciplina urbanistico-edilizia vigenti, gli interventi elencati nell'art. 22 del DPR 380/2001 e s.m.&i.
2. la SCIA ha efficacia dal momento della presentazione della stessa allo Sportello Unico Edilizia, purchè sia corredata da ogni atto di assenso/autorizzazione richiesto da specifiche norme di settore, e che sia completa di tutta la documentazione tecnica come di seguito elencata:
  - a) la SCIA, da compilarsi esclusivamente sulla Modulistica Unificata su base regionale scaricabile dal sito [www.comunefinaleligure.it](http://www.comunefinaleligure.it), nella specifica area dedicata, è indirizzata al Comune, Sportello Unico Edilizia, sottoscritta dal proprietario o da altro soggetto avente titolo, compilata in ogni sua parte, con indicazione, fra altri, dei seguenti elementi:
    - generalità, domicilio e codice fiscale del proprietario dell'area o dell'immobile o di chi abbia titolo per eseguire gli interventi;
    - dichiarazione attestante gli estremi di proprietà dell'immobile;
    - generalità, firma, codice fiscale o partita IVA, numero e luogo di iscrizione all'Albo o Collegio professionale del progettista;
    - *indicazione, ai sensi dell'art. 86, comma 10 del D.Lgs 267/03 dei seguenti dati:*
      - *impresa a cui si intende affidare i lavori;*
      - *relativo organico medio annuo, distinto per qualifica;*
      - *dichiarazione del contratto collettivo di lavoro applicato all'impresa;*
      - *individuazione del Direttore dei Lavori;*
  - b) dettagliata relazione tecnica e illustrativa che asseveri la riconducibilità dell'intervento alle fattispecie in cui può essere richiesta la SCIA a norma della vigente legislazione (art. 22 del DPR 380/2001 e s.m.&i) nonché la conformità dell'intervento alla strumentazione urbanistica comunale e sovracomunale vigente e adottata e al regolamento edilizio vigente, nonché alle norme di sicurezza ed igienico – sanitarie e di tutte le disposizioni applicabili per l'esecuzione delle opere.

Al fine di asseverare la sussistenza delle condizioni di cui sopra, la relazione dovrà specificatamente qualificare il tipo di intervento che si intende realizzare indicando analiticamente, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, le modifiche da apportare rispetto alla situazione in atto, sotto il profilo sia edilizio sia del mutamento di destinazione d'uso, precisando:

- se l'intervento corrisponde alle specifiche prescrizioni architettonico – compositive contenute nello strumento urbanistico generale e la cui sussistenza costituisce condizione per il ricorso alla SCIA a norma della vigente legislazione;
- se l'eventuale mutamento di destinazione d'uso è ammesso dallo strumento urbanistico generale a condizione di determinati oneri aggiuntivi (convenzione, reperimento di parcheggi ed altro) e se lo stesso comporta la corresponsione di oneri di urbanizzazione;
- caratteristiche tipologiche e strutturali, materiali e cromatismi.

Nella relazione dovrà essere espressamente riportata (o allegata in calce) la disciplina dello strumento urbanistico vigente e/o adottato e del regolamento edilizio vigente applicabile applicabile alla zona e/o all'immobile oggetto di intervento. Tale disciplina deve essere riferita a tutte le norme, sia generali, sia specifiche la cui osservanza costituisce condizione per il rilascio del titolo abilitativi. Analogamente dovranno essere richiamate le disposizioni di piani sovracomunali vigenti o operanti in salvaguardia che producano effetti sull'intervento quali PTCP, PTR e PTC, Piani di Bacino Stralcio per la suscettività al dissesto dei versanti e fasce di inondabilità e normative idro-geologiche contenuti in atti regionali e/o provinciali.

In tale relazione dovranno essere altresì indicati gli eventuali vincoli gravanti sull'immobile e/o sulla zona e dovrà essere comprovata la legittimazione giuridica dello stato di fatto dell'immobile oggetto di intervento.

Laddove l'immobile sia soggetto a vincolo o al rilascio di specifiche autorizzazioni, nulla-osta, pareri che debbono precedere l'inizio dei lavori, dovrà essere esplicitamente indicato se e quali di tali atti siano già stati acquisiti, allegando le relative certificazioni e se e quali l'interessato intenda acquisire nel contesto della SCIA.

La relazione dovrà inoltre contenere la dichiarazione del progettista che l'intervento è conforme alla normativa in materia di abbattimento di barriere architettoniche e che lo stesso in relazione alle opere da esso previste e alle caratteristiche geologiche della zona in cui ricade non comporta la necessità di effettuare specifiche indagini geologiche o geotecniche ai sensi del D.M. 11.03.1988; laddove tali indagini siano necessarie le stesse dovranno essere presentate prima dell'inizio dei lavori.

*Con la relazione dovrà essere prodotta tutta la documentazione atta a comprovare la legittimazione giuridica dello stato di fatto dell'immobile oggetto dell'intervento, indicando gli estremi delle licenze edilizie e/o concessioni e/o autorizzazioni o DIA anche in sanatoria, oppure procedendo atti notori o dichiarazione sostitutiva o idonea documentazione dimostrativa;*

- c) elaborati progettuali costituiti da quanto ritenuto necessario per il caso in esame; ( a titolo esemplificativo valgono gli stessi elaborati necessario per il rilascio del P.C. )

- d) dichiarazione di non esecuzione di opere per le quali l'art. 53 del D.P.R. 380/2001 assoggetta alla denuncia del progetto di cui al successivo art. 65 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380. (Strutture in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica);
- e) dichiarazione di non esecuzione di opere relative all'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti sopra i limiti dimensionali indicati nel D.P.R. 6.12.1991 n. 447 per i quali è richiesta la redazione del progetto (art. 110 D.P.R. 380/2001); oppure dichiarazione di esonero dall'obbligo di presentazione dei progetti degli impianti di cui all'art. 107 comma 1° lett. a),b),c),d),g), per l'affidamento del collaudo degli stessi impianti a professionisti abilitati, impegnando il Direttore dei Lavori a trasmettere allo sportello unico la certificazione di collaudo;
- f) dichiarazione di non esecuzione di opere relative all'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, per le quali è richiesta la redazione del progetto delle stesse opere (art. 125 D.P.R. 380/2001); oppure dichiarazione di esonero dall'obbligo di presentazione dei progetti degli impianti di cui all'art. 125 del D.P.R. 380/2001, per l'affidamento del collaudo degli stessi a professionisti abilitati, impegnando il Direttore dei Lavori a trasmettere allo sportello unico la certificazione di collaudo;
- g) La documentazione dell'art. 90 del D.Lgs. 81/08 modificato dall'art. 59 del D.Lgs. 106/2009), necessaria anche nel caso di affidamento ad un'unica impresa, pena **l'inefficacia del titolo abilitativo**:

A. Dichiarazione da parte del Committente o Responsabile dei Lavori, attestante l'avvenuta verifica della documentazione di cui alle lettere **a)** e **b)** dell' 90 del D.Lgs. 81/08 modificato dall'art. 59 del D.Lgs. 106/2009, come di seguito riportate:

**a)** *verifica l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi in relazione alle funzioni o ai lavori da affidare, con le modalità di cui all'allegato XVII. Nei cantieri la cui entità presunta è inferiore a 200 uomini-giorno e i cui lavori non comportano rischi particolari di cui all'allegato XI, il requisito di cui al periodo che precede si considera soddisfatto mediante presentazione da parte delle imprese e dei lavoratori autonomi del certificato di iscrizione alla Camera di commercio, industria e artigianato e del documento unico di regolarità contributiva, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 16-bis, comma 10, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2, corredato da autocertificazione in ordine al possesso degli altri requisiti previsti dall'allegato XVII;*

**b)** *chiede alle imprese esecutrici una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), all'Istituto nazionale assicurazione infortuni sul lavoro (INAIL) e alle casse edili, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti. Nei cantieri la cui entità presunta è inferiore a 200 uomini-giorno e i cui lavori non comportano rischi particolari di cui all'allegato XI, il requisito di cui al periodo che precede si considera soddisfatto mediante presentazione da parte delle imprese del documento unico di regolarità contributiva e dell'autocertificazione relativa al contratto collettivo applicato;*



3. Gli Uffici comunali, in caso di riscontrate carenze documentali o nel caso di riscontrate incompatibilità dell'intervento con la disciplina urbanistico edilizia, di mancata preventiva acquisizione di atti di assenso, possono richiedere integrazioni "conformanti" rispetto alla SCIA presentata senza sospensione dei termini, o sospendere l'efficacia del Titolo, nonché i lavori in corso, fino al perfezionamento della SCIA stessa.
4. i lavori devono essere conclusi entro tre anni dall'inizio degli stessi al termine di detti lavori il progettista deve emettere un certificato di regolare esecuzione che attesti la conformità di quanto realizzato rispetto al progetto *presentato*. **Contestualmente il progettista presenta ricevuta della avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazione del classamento. In assenza di tale comunicazione si applica la sanzione di cui all'ert. 37, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.**

## **ARTICOLO 12 – TITOLI EDILIZI - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Sono realizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all'art. 19 della Legge n. 241/90, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti e della disciplina urbanistico-edilizia vigenti, gli interventi elencati nell'art. 23 del DPR 380/2001 e s.m.&i.
2. la SCIA ha efficacia **decorsi almeno 30 giorni** dalla presentazione della stessa allo Sportello Unico Edilizia, purchè sia corredata da ogni atto di assenso/autorizzazione richiesto da specifiche norme di settore, e che sia completa di tutta la documentazione tecnica come di seguito elencata:
  - a) la SCIA, da compilarsi esclusivamente sulla Modulistica Unificata su base regionale scaricabile dal sito [www.comunefinaleligure.it](http://www.comunefinaleligure.it), nella specifica area dedicata, è indirizzata al Comune, Sportello Unico Edilizia, sottoscritta dal proprietario o da altro soggetto avente titolo, compilata in ogni sua parte, con indicazione, fra altri, dei seguenti elementi:
    - generalità, domicilio e codice fiscale del proprietario dell'area o dell'immobile o di chi abbia titolo per eseguire gli interventi;
    - dichiarazione attestante gli estremi di proprietà dell'immobile;
    - generalità, firma, codice fiscale o partita IVA, numero e luogo di iscrizione all'Albo o Collegio professionale del progettista;
    - *indicazione, ai sensi dell'art. 86, comma 10 del D.Lgs 267/03 dei seguenti dati:*
      - *impresa a cui si intende affidare i lavori;*
      - *relativo organico medio annuo, distinto per qualifica;*
      - *dichiarazione del contratto collettivo di lavoro applicato all'impresa;*
      - *individuazione del Direttore dei Lavori;*
  - b) dettagliata relazione tecnica e illustrativa che asseveri la riconducibilità dell'intervento alle fattispecie in cui può essere richiesta la SCIA a norma della vigente legislazione (*art. 22 del DPR 380/2001 e s.m.&i*) nonché la conformità

dell'intervento alla strumentazione urbanistica comunale e sovracomunale vigente e adottata e al regolamento edilizio vigente, nonché alle norme di sicurezza ed igienico – sanitarie e di tutte le disposizioni applicabili per l'esecuzione delle opere.

- c) **Per la documentazione progettuale da allegare si faccia riferimento a quella prevista per il Permesso di Costruire.**
- d) i lavori devono essere conclusi entro tre anni dall'inizio degli stessi al termine di detti lavori il progettista deve emettere un certificato di regolare esecuzione che attesti la conformità di quanto realizzato rispetto al progetto *presentato*. **Contestualmente il progettista presenta ricevuta della avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazione del classamento.**

### **ARTICOLO 13 – TITOLI EDILIZI – COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI (CIL)**

1. Sono riconducibili alla Comunicazione di Inizio Lavori gli interventi di attività Edilizia Libera di cui all'art. 6 del DPR 380/2001 e s.m.&i, da riferirsi alle opere di "Ordinaria Manutenzione" riconducibili alla fattispecie di cui all'art. 3 comma 1 lettera a) ;

### **ARTICOLO 14 – TITOLI EDILIZI – COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA)**

1. Sono riconducibili alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata gli interventi di cui all'art. **6 bis** del DPR 380/2001 e s.m.&i, da riferirsi alle opere non riconducibili alla fattispecie di cui all'art. 6, 10 e 22;
2. la CILA, da compilarsi **esclusivamente sulla Modulistica Unificata** su base regionale scaricabile dal sito [www.comunefinaleligure.it](http://www.comunefinaleligure.it) , nella specifica area dedicata, è indirizzata al Comune, Sportello Unico Edilizia, sottoscritta dal proprietario o da altro soggetto avente titolo, compilata in ogni sua parte;
3. L'interessato trasmette allo SUE l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio lavori asseverata a firma di un tecnico abilitato, che attesta sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi vigenti, nonché la compatibilità delle stese in materia antisismica e in materia di risparmio energetico;
4. Il termine di fine lavori è previsto di tre anni entro il quale è da formalizzarsi specifica comunicazione nelle modalità di cui al comma 3 art. 6 bis DPR 380/2001;

### **ARTICOLO 15 - VOLTURA DELLE SCIA O PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. In caso di successiva acquisizione di titolo sull'immobile oggetto di permesso di costruire da parte di soggetto diverso dall'intestatario, dovrà essere richiesto da parte del nuovo avente titolo provvedimento di voltura.
2. alla richiesta di voltura sottoscritta dal nuovo avente titolo, nella quale devono essere specificati, oltre alle generalità del richiedente, gli estremi (numero di protocollo, data, oggetto, ubicazione, titolare) della autorizzazione, concessione o permesso di costruire, cui la voltura si riferisce, dovrà essere allegata copia dell'atto

attestante la titolarità posseduta dal richiedente.

3. Qualora, all'atto della richiesta di voltura, i lavori fossero già iniziati, dovrà essere allegata anche relazione sul loro stato di avanzamento, debitamente sottoscritta, oltre che dall'interessato, anche dal precedente titolare, dal progettista e direttore dei lavori, oltreché, se del caso, dai nuovi professionisti incaricati.

## **ARTICOLO 16 - MODIFICA DELLA TITOLARITA' DELLA SCIA O DELLA CILA**

1. Nel caso in cui un soggetto diverso dall'intestatario della SCIA ovvero della CILA, acquisisse successivamente titolo sull'immobile oggetto dell'intervento e fosse comunque interessato, in luogo del precedente denunciante, all'attuazione dell'intervento medesimo, dovrà far pervenire comunicazione di subentro nella titolarità, ad ogni effetto di legge, della SCIA e ovvero della CILA, precisando le proprie generalità nonché gli estremi del titolo cui si riferisce il subentro, ossia numero e data di presentazione, nome del precedente titolare, oggetto e ubicazione.
2. Alla suddetta comunicazione dovrà essere allegato:
  1. copia dell'atto registrato e trascritto attestante la titolarità dichiarata dal richiedente, ovvero di altro titolo legittimante;
  2. presa d'atto del precedente titolare della SCIA/CILA;
  3. nomina e presa d'atto sia delle figure professionali che delle imprese incaricate;
3. Qualora, all'atto della comunicazione di subentro, i lavori fossero già iniziati, dovrà essere allegata anche relazione sul loro stato di avanzamento, debitamente sottoscritta, oltre che dall'interessato, anche dal precedente titolare, dal progettista e direttore dei lavori, oltreché, se del caso, dai nuovi professionisti incaricati.
4. Il subentro di un soggetto diverso dall'originario intestatario non interrompe, né modifica, i termini di validità del relativo titolo.

## **ARTICOLO 17 - ATTIVITA' ISTRUTTORIA DELLE RICHIESTE DI PERMESSO DI COSTRUIRE – PARERI DEGLI UFFICI COMUNALI E DI UFFICI, ENTI O AMMINISTRAZIONI DIVERSE DA QUELLA COMUNALE**

- 1 Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è disciplinato dall'art. 20 del DPR n.380/2001 e s.m. e i. e dell'art. 2 del D.lgs. 222/2016 e relativa Tabella A e dal presente regolamento, ferma restando l'osservanza di ogni altra disposizione statale o regionale in materia che dovesse subentrare.
- 2 Le richieste di permesso di costruire, predisposte avvalendosi dello specifico modulo rinvenibile sul sito internet del Comune, e nonché le altre comunicazioni ad esso pertinenti, sono presentate allo Sportello Unico per l'Edilizia.
- 3 La richiesta e relativa documentazione deve essere fornita anche in formato digitale.

## **ARTICOLO 18 - ADEMPIMENTI PROPEDEUTICI AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E ALL'INIZIO DEI RELATIVI LAVORI**

- 1 Il rilascio del permesso di costruire, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione e in relazione al caso di specie, deve essere preceduto, a seconda del caso di specie, dai seguenti adempimenti:
  - a) presentazione, dell'eventuale atto di sottomissione e/o asservimento, ovvero dell'atto di convenzione stipulato per atto pubblico in forma bilaterale nei casi in cui lo strumento urbanistico generale preveda il ricorso al permesso di costruire convenzionato, debitamente registrato e trascritto;
  - b) pagamento del contributo di costruzione, previsto dagli articoli 38 e 39 della L.R. n.16/2008 e s.m. e i., e prestazione di idonee garanzie, sotto forma di fidejussione bancaria o di polizza cauzionale rilasciata da impresa di assicurazione regolarmente autorizzata, in caso di rateizzazione a norma dell'articolo 38 della L.R. n.16/2008 e s. m. e i. e della L.R. 7 aprile 1995, n. 25 e s.m. e i., ovvero richiesta di esonero del relativo pagamento o della quota del contributo afferente al costo di costruzione nei modi, nei termini ed alle condizioni stabilite dall'articolo 39 della L.R. n.16/2008 e s.m. e i.
  - c) presentazione di apposito progetto o, in alternativa, di relazione descrittiva ed illustrativa delle opere di sistemazione dei luoghi previste dall'art. 9 comma 1 della L.R. 25/95 e s.m.&i., nei casi in cui in presenza di intervento di insediamento, ampliamento o ristrutturazione di edifici produttivi come definiti dall'art. 7, comma 1, lett. e), della medesima legge, le opere stese siano ritenute necessarie dal Comune in conseguenza degli effetti sul territorio prodotti dall'intervento stesso;
  - d) documentazione illustrativa e/o progettuale relativa alla efficienza energetica dell'edificio e degli impianti come previsto dalla ex L. 10/91 e successivi decreti attuativi;
  - e) progetto esecutivo degli impianti da realizzare per lo smaltimento delle acque reflue o allacciamento alla fognatura comunale;
  - f) documentazione comprovante che a seguito della realizzazione di interventi quadrati complessivi, venga garantito il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie del lotto di intervento; qualora l'impermeabilizzazione del suolo derivi dalla realizzazione di nuove serre o di loro ampliamenti dovranno essere previste nel progetto le opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventualmente derivanti dall'esercizio dell'impianto.
- 2 Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data notizia per estratto all'albo pretorio (sito informatico del Comune), con la specificazione delle opere da eseguire, del titolare e della località interessata.

## **ARTICOLO 19 - EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

- 1 Validità e caratteristiche del permesso di costruire sono stabilite dal D.P.R. 06.06.01 n. 380 e s.m.&i (artt. 11 e 15);
- 2 Ai sensi dell'art. 30, comma 3, Legge 98/2013, integrativa dell'art. 15 comma 2 del DPR 380/2001, i termini di inizio e fine sono prorogati di due anni per i titoli rilasciati o formatosi prima del 21.08.2013 previa presentazione di specifica comunicazione da parte dell'interessato.
- 3 Il permesso di costruire assume efficacia dalla data di notificazione all'interessato dell'avvenuto rilascio dello stesso o dalla data del ritiro materiale dell'atto presso lo Sportello Unico per l'Edilizia. Il ritiro materiale presso lo Sportello Unico per l'edilizia equivale a notifica all'interessato.
- 4 Il ritiro del permesso di costruire da persona diversa dal titolare, è consentita solo a fronte della presentazione di specifica delega accompagnata da copia del documento di identità del delegante.

## **ARTICOLO 20 - DECADENZA DEL TITOLO EDILIZIO PER MANCATA ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

1. la realizzazione delle parti dell'intervento non ultimate nel termine stabilito dai titoli edilizi è subordinata, ai sensi dell'art. 15, comma 3 del D.P.R. 380/01, al rilascio di nuovo permesso di costruire per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino fra quelle realizzabili mediante SCIA ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 06.06.01 n. 380 e s.m.&i.
2. nei suddetti casi dovrà essere presentata istanza nella quale devono essere specificati, oltre alle generalità del richiedente, gli estremi (numero di protocollo, data, oggetto, ubicazione, titolare) del titolo edilizio, cui il rinnovo si riferisce ed in allegato la seguente documentazione in triplice copia:
  - a. a relazione tecnico – illustrativa relativa allo stato di avanzamento dei lavori con descrizione dettagliata delle opere ancora da eseguire;
  - b. documentazione fotografica a colori d'insieme e di dettaglio, illustrativa dello stato di fatto, corredata da uno stralcio planimetrico con l'indicazione dei vari punti di vista;
  - c. elaborati grafici corrispondenti a quelli allegati all'atto di cui si chiede il rinnovo con evidenziate le opere già realizzate e quelle che restano da eseguire.
3. la documentazione di cui al comma 1 del presente articolo dovrà essere presentata nei modi e nella forma specificati negli articoli relativi ai titoli edilizi corrispondenti.
4. in aggiunta ai documenti di cui al comma 1 dovrà essere prodotta tutta la documentazione prevista da norme di legge e di Strumento Urbanistico Generale
5. nel caso in cui il titolo edilizio abbia comportato la corresponsione del contributo di costruzione, ove previsto si dovrà procedere al ricalcolo dello stesso ed alla richiesta di corresponsione parziale o totale.

## Art. 21 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI A SCOMPUTO TOTALE O PARZIALE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Nel caso in cui vengano eseguite opere di urbanizzazione a scomputo parziale o totale del contributo di costruzione dovuto per il rilascio del titolo edilizio, nei casi e nei limiti di cui all'articolo 16 del D.P.R. n.380/2001 e s.m., del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m. (Codice dei contratti pubblici) e dell'articolo 12 della L.R. n. 25/95, il richiedente il titolo edilizio dovrà presentare un progetto definitivo delle opere che intende realizzare corredato da un computo metrico estimativo della spesa, utilizzando il prezzario regionale delle Opere Pubbliche vigente al momento della presentazione del progetto.
2. Il progetto verrà sottoposto all'esame e quindi all'approvazione del competente organo comunale, unitamente all'atto unilaterale d'obbligo che regola l'esecuzione dei lavori e se del caso anche di altri enti eventualmente competenti, all'occorrenza attraverso l'istituto della conferenza dei servizi.
3. Fatto salvo il caso in cui sia l'Amministrazione comunale ad indire direttamente la gara per l'affidamento in appalto dei lavori di cui al progetto definitivo, il richiedente, dopo il rilascio del titolo edilizio e prima dell'inizio dei lavori, dovrà presentare un progetto esecutivo dell'opera.
4. La stipula dell'atto pubblico d'obbligo, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari, è subordinata alla prestazione di polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a garanzia della perfetta esecuzione dei lavori per la somma corrispondente all'importo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare oltre a IVA; la stessa sarà svincolata, nella misura dell'90% del totale, a seguito del rilascio di certificato di regolare esecuzione o collaudo da parte dell'Amministrazione comunale delle opere eseguite e dell'eventuale cessione all'Amministrazione delle aree sulle quali insistono, secondo quanto disposto in convenzione. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo. Fino a tale data dovrà essere mantenuta la polizza fideiussoria relativamente al residuo importo, pari al 10% del totale, conseguendone che la stessa potrà essere totalmente svincolata, previa realizzazione degli atti necessari alla regolarizzazione contabile delle opere eseguite a scomputo, solo ad avvenuto decorso in senso positivo del suddetto biennio. Per tali finalità, il progettista dovrà relazionarsi con gli uffici tecnici comunali, in particolare con il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) nominato dal Dirigente del settore che seguirà l'evoluzione e successiva realizzazione dei lavori, fino al collaudo delle opere e verifica delle stesse.
5. All'atto dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere, il richiedente dovrà dare comunicazione al RUP dell'inizio dei lavori almeno 15 giorni prima dell'inizio stesso, nominando a totale carico un Direttore dei lavori, in relazione alle predette opere, il cui nominativo dovrà essere preventivamente comunicato al Comune.
6. Il Direttore dei lavori così nominato, quale incaricato di direzione dei lavori di opera pubblica, dovrà rappresentarsi con il RUP o suo delegato e dovrà provvedere a redigere gli atti tecnici amministrativi propri di un'opera pubblica. A tal fine i funzionari e tecnici comunali avranno libero accesso ai cantieri.
7. L'Amministrazione comunale si riserva di nominare un proprio collaudatore o di accettare il nominativo indicato dal soggetto attuatore in corso d'opera incaricato dell'accertamento progressivo della regolare esecuzione e del collaudo finale; Le spese dell'incarico saranno comunque a carico del soggetto attuatore.

- 8 L'agibilità degli edifici ai quali è stato autorizzato lo scomputo del pagamento degli oneri dovuti, è generalmente subordinato alla realizzazione di tutte le opere di sistemazione esterna e di urbanizzazione, comprese quelle realizzate a scomputo e, conseguentemente, alla dichiarazione di conformità delle predette opere rispetto al progetto approvato, salvo che non sia diversamente disposto in sede di stipula dell'atto d'obbligo relativo al caso di specie.
- 9 La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree ed opere di urbanizzazione, fino al collaudo favorevole delle stesse e all'acquisizione al patrimonio dell'ente, sarà a completa cura e spesa del richiedente il titolo edilizio. Per le aree e le opere di urbanizzazione che, pur essendo vincolate all'uso pubblico, permangono in proprietà privata, la manutenzione ordinaria e straordinaria permane a cura e spese del richiedente il titolo edilizio o suoi aventi causa.  
Qualora il soggetto attuatore degli interventi da realizzare a scomputo degli oneri non ottemperasse anche in parte agli adempimenti assunti, l'Amministrazione comunale sarà autorizzata, in via sostitutiva:
- b ad eseguire o far eseguire direttamente le opere mancanti secondo il progetto approvato nonché a ripristinare quelle opere che dovessero risultare non collaudabili mediante escussione della polizza fidejussoria prestata a garanzia dell'escussione delle opere e, in caso di maggiori costi sostenuti, mediante richiesta di risarcimento per le opere dovute;
  - c a disporre l'acquisizione coattiva delle aree a favore dell'Amministrazione comunale nel caso sia previsto dalla convenzione la cessione delle aree stesse.
- 10 Ad ultimazione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri il soggetto attuatore dovrà produrre all'Amministrazione comunale:
- a gli elaborati grafici di rilievo delle opere eseguite, redatti in scala adeguata sia su supporto cartaceo che informatico, contenenti tutti gli elementi utili per il futuro mantenimento dell'opera;
  - b gli elaborati necessari al perfezionamento delle pratiche catastali al fine di consentire l'acquisizione dell'opera al patrimonio dell'Ente.
- 11 A carico del soggetto richiedente ricadrà anche l'onere del frazionamento e dell'accatastamento delle opere e/o aree da cedere al Comune.
- 12 Si applicano per quanto non specificato dal presente articolo le norme relative al regolamento degli standard in vigore.

### 1.1) PREMESSE

- Il presente articolo, con riferimento all'oggetto, intende fornire, indicazioni operative;
- In ordine all'affidamento delle opere;
  - Al rapporto tra l'operatore edilizio e l'amministrazione.

Le finalità perseguite sono quelle di disciplinare, conseguentemente alla tipologia delle opere da realizzare, il rapporto fra privato ed amministrazione pubblica.

Per la classificazione delle opere di urbanizzazione si fa riferimento al combinato disposto dell'Art.4 della L. 29 settembre 1964 n. 847 ed agli Artt.3 e 4 della LR 25/95.

#### ➤ OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Per opere di urbanizzazione primaria, si intendono quelle indicate nell'art. 16 comma 7 e 7 bis del DPR 380/2001.

A titolo esemplificativo sono da ricomprendere fra le opere di urbanizzazione primaria gli impianti, le reti tecnologiche e le opere civili che assicurano la funzionalità, la qualità igienico sanitaria degli insediamenti nonché le opere per la messa in sicurezza idraulica e idrogeologica delle aree urbanizzate.

Ne fanno parte:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche, nonché le opere per il riassetto idraulico ed idrogeologico per la messa in sicurezza delle aree urbanizzate i cui costi sono a carico degli enti pubblici territoriali;
- gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica,
- di gas e altre forme di energia (compreso cablaggio, distribuzione energia e centrali);
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni, telecomunicazioni e trasmissione dati;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento (compreso la segnaletica orizzontale e verticale e elementi di arredo urbano);
- le aree verdi al diretto servizio dell'insediamento (compreso orti urbani, attrezzature di arredo urbano e piantumazione);
- gli impianti cimiteriali, cioè gli ampliamenti e le costruzioni dei cimiteri, compresi le vie d'accesso, le zone di parcheggio, gli spazi e i viali destinati al traffico interno e le costruzioni accessorie (art. 26-bis, D.L. n. 415/1989 convertito dalla legge n. 38/1990);
- allacciamenti a tutte le reti sopracitate, cioè infrastrutture necessarie per inserire e connettere la zona nell'esistente sistema infrastrutturale urbano già presente al di fuori della zona stessa. I costi delle reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas nonché di quelle per le telecomunicazioni non sono scomputabili dagli importi dovuti a titolo di contributo di costruzione;
- i parcheggi realizzati nel sottosuolo o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati esistenti (art. 11, legge n. 122/1989).

#### ➤ OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Costituiscono le opere di urbanizzazione secondaria quelle indicate nell'art. 16 comma 8 del DPR 380/2001 in combinato disposto con l'Art.4 della LR 25/95.

A titolo esemplificativo sono da ricomprendere fra le opere di urbanizzazione secondaria gli immobili destinati a servizi di interesse collettivo per la realizzazione di opere, impianti e spazi attrezzati pubblici, necessari per favorire il miglior sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:

- asili nido e scuole dell'infanzia, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere, delegazioni e sedi comunali;
- chiese e altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere;
- centri sociali nonché le attrezzature culturali, sportive e sanitarie di uso pubblico regolato da apposita convenzione con il Comune, ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.
- gli alloggi destinati all'ERP



Posto che conseguentemente alle trasformazioni territoriali si altera l'assetto urbanistico del territorio, coerentemente con le finalità teleologiche della normativa sopra richiamata, deriva la necessità che chi trasforma il territorio supporti gli oneri del ribilanciamento degli assetti conseguenti alla trasformazione.

Da ciò consegue che le opere di urbanizzazione realizzate dovranno necessariamente tenere conto del nuovo fabbisogno venutasi a creare con la **finalità di garantire un organico sviluppo urbano della zona trasformata.**

In ogni caso, è facoltà dell'Amministrazione quella di accettare o meno una proposta di scomputo di opere di urbanizzazione, potendo – ad insindacabile giudizio e per motivate esigenze - pretendere il pagamento di quanto dovuto.

## **1. 2) QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO**

L'Art.1 del Dlgs.50/16 definisce l'ambito di applicazione del codice precisando, al comma 1 e), che esso si applica anche ai lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati, titolari di permesso di costruire o un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso ai sensi dell'Art.16 comma 2 del DPR 380/01 e dell'Art.28 comma 5 della Legge 17.07.1942 n°1150.

Sulla base dei disposti dell'Art.36 comma 3 del Dlgs.50/16, per l'affidamento dei lavori pubblici di cui all'[articolo 1, comma 2, lettera e\)](#), relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo per gli importi inferiori a quelli di cui all'[articolo 35](#), si applicano le previsioni di cui al comma 2, quindi, a seconda del valore: affidamento diretto, procedura negoziata, procedura ordinaria.

Si fa eccezione ai suddetti principi generali, solo nel caso di opere di *urbanizzazione primaria* di importo inferiore alla soglia di cui all'[articolo 35](#), comma 1, lettera a) - calcolato secondo le disposizioni di cui all'[articolo 35, comma 9](#) - funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, per le quali si applica l'[articolo 16, comma 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380](#)<sup>2</sup>.

Ne consegue che sono escluse dal campo di applicazione del codice dei contratti e, quindi, possono essere eseguite direttamente dal soggetto titolare del titolo edilizio, le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'Art.35 del Dlgs.50/16 e per le quali si verificano contemporaneamente le seguenti condizioni:

- Siano previste nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale ;
- Siano funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio;

La realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo concede all'operatore privato la

---

<sup>2</sup> «Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163. I riferimenti al precedente Dlgs.163/06 vanno intesi trasposti nella disciplina del nuovo Dlgs.50/16

possibilità di realizzare le opere stesse contestualmente all'intervento edilizio privato. Possono essere realizzate a scomputo, sia opere di urbanizzazione primaria necessarie al nuovo intervento edilizio, sia opere di urbanizzazione secondaria che costituiscono dotazioni pubbliche di interesse generale.

Le opere di urbanizzazione sono a tutti gli effetti opere pubbliche da realizzare secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune e, una volta realizzate, vanno acquisite al patrimonio indisponibile del Comune.

Come tali la loro realizzazione soggiace alla normativa nazionale e regionale nonché ai regolamenti comunali in materia di appalti pubblici. In particolare, le ditte esecutrici dei lavori devono possedere i requisiti per la realizzazione di lavori pubblici in relazione all'importo delle opere da eseguire secondo quanto previsto dal decreto legislativo 50/16 s.m.i.

Per le opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso di costruire, nel calcolo del valore stimato devono essere cumulativamente considerati tutti i lavori di urbanizzazione primaria e secondaria anche se appartenenti a diversi lotti, connessi ai lavori oggetto di permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato (articolo 28 bis d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) o convenzione di lottizzazione (articolo 28 l. 17 agosto 1942 n. 1150) o altri strumenti urbanistici attuativi.

Quanto disposto dall'articolo 16, comma 2 bis, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 36, comma 4, Codice dei contratti pubblici si applica unicamente quando il valore di tutte le opere di urbanizzazione, calcolato ai sensi dell'articolo 35, comma 9, Codice dei contratti pubblici, non raggiunge le soglie di rilevanza comunitaria.

Pertanto: se il valore complessivo delle opere di urbanizzazione a scomputo – qualunque esse siano – non raggiunge la soglia comunitaria, calcolata ai sensi dell'articolo 35, comma 9, Codice dei contratti pubblici, il privato potrà avvalersi della deroga di cui all'articolo 16, comma 2 bis, d. P.R. 6 giugno 2001 n. 380, esclusivamente per le opere di urbanizzazione primaria funzionali; al contrario, qualora il valore complessivo di tutte le opere superi la soglia comunitaria, il privato sarà tenuto al rispetto delle regole di cui al Codice di contratti pubblici sia per le opere funzionali che per quelle non funzionali.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate a scomputo degli oneri secondo le modalità, i tempi e le priorità fissate in ciascun piano attuativo (in caso di interventi soggetti a tale procedura) o nei singoli permessi a costruire (nel caso di interventi non soggetti ad ulteriore approvazione di un atto di governo del territorio) e comunque in maniera correlata alle edificazioni e tali da garantirne la utilizzabilità.

Le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'urbanizzazione delle aree devono essere realizzate a scomputo, anche se comportano importi superiori agli oneri tabellari

dovuti, senza alcun conguaglio da parte del Comune.

Le opere di urbanizzazione secondaria devono essere realizzate fino alla concorrenza dell'importo dovuto.

Ad avvenuto positivo collaudo, nell'eventualità che l'importo complessivo delle opere realizzate sia inferiore all'importo degli oneri dovuti, il soggetto attuatore dovrà versare nelle casse comunali un importo pari alla differenza tra le somme predette, pena la sospensione dell'approvazione degli atti di collaudo e l'escussione della fideiussione.

Nei casi in cui la cessione delle aree sia ritenuta non necessaria per la realizzazione di ulteriori urbanizzazioni e/o queste ultime siano già esistenti, il Comune può convenire con il soggetto attuatore, in sostituzione della cessione delle aree e della realizzazione di opere per l'urbanizzazione secondaria, il versamento della somma corrispondente al valore della quota delle aree e delle opere da realizzare.

Le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione e la cessione delle opere vanno definiti con convenzione urbanistica che regoli i rapporti tra il Comune ed i soggetti attuatori ai sensi della legislazione vigente, preveda la presentazione di idonee fidejussioni, ai sensi degli artt. 1944 e 1957 del codice civile, a garanzia delle opere da realizzare, con previsione di clausole sanzionatorie per eventuali inadempimenti.

Qualora debba essere l'Amministrazione comunale a realizzare le opere di urbanizzazione, nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa, ciò dovrà risultare dalla convenzione in modo espreso; in tal caso i lavori saranno realizzati dall'aggiudicatario della gara d'appalto o della procedura negoziata ed i soggetti attuatori corrisponderanno al Comune il relativo corrispettivo.

Le obbligazioni del soggetto attuatore per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stabilite dalla convenzione urbanistica.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relative alle aree sottoposte ad azioni di trasformazione urbanistica ed edilizia (piani attuativi o interventi edilizi diretti convenzionati), sono indipendenti dal programma triennale delle opere pubbliche approvato annualmente dal Comune.

Sulla base dei disposti dell'Art.20 del Dlgs.50/16 il codice non si applica al caso in cui un'amministrazione pubblica stipuli una convenzione con la quale un soggetto pubblico o privato si impegni alla realizzazione, a sua totale cura e spesa e non a scomputo e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, di un'opera pubblica o di un suo lotto funzionale o di parte dell'opera prevista nell'ambito di strumenti o programmi urbanistici, fermo restando il rispetto dell'articolo 80 del Dlgs.50/16.

L'istituto dell'Art.20 (come precisato da ANAC – Deliberazione n°763 del 16.07.2016) non può trovare applicazione nel caso in cui la convenzione stipulata tra amministrazione e privato abbia ad oggetto la realizzazione di opere pubbliche da parte di quest'ultimo in cambio del riconoscimento in suo favore di una utilità, con conseguente carattere oneroso della convenzione stessa.

Il carattere oneroso della convenzione deve ritenersi sussistere in qualunque caso in cui, a fronte di una prestazione, vi sia il riconoscimento di un corrispettivo che può essere, a titolo esemplificativo, in denaro, ovvero nel riconoscimento del diritto di sfruttamento dell'opera (concessione) o ancora mediante la cessione in proprietà o in godimento di beni o premi di cubatura.

In tal caso la convenzione ha natura contrattuale, disciplinando il rapporto tra le parti con valore vincolante, sulla base di uno scambio sinallagmatico.

Per interventi od opere in variante è prassi che l'amministrazione o il soggetto attuatore, per un determinato intervento, possano proporre, non solo opere a scomputo, ma ulteriori opere da realizzarsi a carico del soggetto attuatore a titolo gratuito non connesse funzionalmente all'intervento che rientrano nella fattispecie di cui all'Art.20 del Dlgs.50/16.

Da ciò derivano due rilevanti conseguenze operative:

- tutte le opere necessarie all'urbanizzazione delle aree (intese come opere necessarie a ripristinare l'equilibrio alterato dalla trasformazione urbanistica) devono essere realizzate a scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione, anche per importi superiori agli oneri tabellari dovuti per legge, senza eventuale conguaglio;
- se la convenzione prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione oltre lo scomputo dei relativi oneri, l'obbligo di rispettare i principi dell'evidenza pubblica sussiste se tali opere sono comunque atte a ristabilire l'equilibrio alterato; diversamente, se le opere sono volte a risolvere criticità già esistenti prima della trasformazione urbanistica, tale obbligo sarà escluso in ragione del carattere gratuito delle medesime e del conseguente difetto di prestazioni corrispettive dell'impegno assunto.

#### **Quadro di riepilogo:**

Il Dlgs. 18.4.2016 n° 50/2016 (Codice dei contratti) non si applica:

- alle opere di urbanizzazione primaria sotto soglia funzionali agli interventi di trasformazione, ai sensi del comma 2bis, articolo 16 del Dpr 380/2001 e del comma 4 dell'art. 36 del citato DLGS 50/2016 funzionali all'intervento come sopra precisate;
- nell'ipotesi di un'opera pubblica prevista da una convenzione nell'ambito di strumenti o programmi urbanistici, con le caratteristiche sopra enunciate, quando il Soggetto attuatore si impegna a realizzarla a sua cura e spese, cioè senza scomputarne il valore dai contributi dovuti al Comune.

Il Dlgs. 18.4.2016 n° 50/2016 (Codice dei contratti) si applica:

- alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sopra soglia;
- alle opere di urbanizzazione secondaria sotto soglia e per quelle di urbanizzazione primaria sotto soglia ma non funzionali all'intervento (in tal caso occorre ora far ricorso alle procedure di cui all'Art.36 comma 2 del Dlgs 50/2016).

In merito alla progettazione delle opere pubbliche si evidenzia come il codice dei contratti pubblici proibisca che un soggetto diverso dall'amministrazione interessata possa avviare e gestire il procedimento volto all'affidamento di un incarico di progettazione di un'opera pubblica.

Per la stipulazione di un contratto pubblico, è necessario che l'intera fase pubblicistica antecedente, finalizzata all'individuazione del contenuto del contratto e alla scelta del contraente, sia svolta dall'amministrazione aggiudicatrice che sarà parte del contratto stesso. Pertanto, non è possibile la delega di funzioni pubbliche da parte della stazione appaltante a un soggetto esterno.

Una P.A. non può ricevere in donazione da un privato degli elaborati progettuali.

Infatti, soltanto l'amministrazione competente può elaborare direttamente la progettazione dell'opera pubblica da realizzare oppure affidarla a terzi mediante specifiche procedure di evidenza pubblica ([Consiglio di Stato con la sentenza n. 1008 del 7 marzo 2008, Sez. VI](#)).

### **1.3) LA GESTIONE TECNICO AMMINISTRATIVA DELLA REALIZZAZIONE DELLE OEPRE A SCOMPUTO**

Le funzioni e le competenze relative alla pianificazione urbanistica attuativa, ai contenuti convenzionali concernenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione e quelle concernenti il rilascio e il controllo dei permessi di costruire sono attribuite al Servizio Urbanistica/Edilizia Privata, che si avvale dei Servizi comunali per le specifiche competenze.

Il Dirigente responsabile dell'Area individua allo scopo un referente unico nel Responsabile del Procedimento Urbanistico (**RPU**).

Il RPU è il responsabile del procedimento per il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e della conformità dello stesso agli strumenti di attuazione ed alla disciplina urbanistica, tiene monitorata la fase attuativa rispetto ai tempi e alla disciplina definita nella convenzione.

A tale fine, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

1. valuta l'ammissibilità delle opere proposte dai soggetti attuatori con particolare riferimento al nesso logico o funzionale con l'ambito di intervento;
2. convoca le eventuali conferenze dei servizi finalizzate all'acquisizione dei pareri e nulla osta per il rilascio del permesso di costruire;
3. acquisisce la verifica/validazione del progetto definitivo e del progetto esecutivo dal ROU (come oltre definito), svolge l'attività istruttoria e propone il rilascio del permesso di costruire al soggetto attuatore;
4. è il referente per gli aspetti complessivi, valuta le segnalazioni del ROU sulle criticità attuative durante i lavori, propone le opportune azioni nei confronti dei soggetti attuatori inadempienti;
5. formula proposta di approvazione del collaudo/certificato di regolare esecuzione, previa acquisizione di nulla osta del ROU, dando atto del rispetto da parte del soggetto attuatore degli obblighi convenzionali e/o delle variazioni intervenute durante la fase esecutiva;
6. autorizza lo svincolo delle fidejussioni prestate a garanzia del corretto adempimento

degli obblighi realizzativi.

Le funzioni endo-procedimentali della realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'attività di verifica dei vari livelli di progettazione, la funzione dell'alta sorveglianza in corso d'opera, il controllo degli adempimenti previsti dal Codice dei Contratti in materia di opere pubbliche (ove applicabile), sono attribuite al Servizio Lavori Pubblici che si avvale dei Settori comunali per le specifiche competenze.

Il Dirigente responsabile dell'Area o suo delegato, individua allo scopo un referente unico nel Responsabile per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione (**ROU**), tra il personale in organico, in base alle specifiche competenze richieste e dei carichi di lavoro. In funzione delle opere a scomputo (natura e complessità) è tenuto conto delle attività richieste in fase di esecuzione, il Dirigente responsabile dell'Area o suo delegato, costituisce apposito staff del ROU composto dai tecnici del Servizio lavori pubblici.

I singoli componenti dello staff sono tenuti a fornire piena ed ampia collaborazione al ROU a cui è riconosciuta la più ampia facoltà nella definizione dei rispettivi compiti e competenze per l'assolvimento delle attività dettagliate nei punti seguenti.

Eventuali inosservanze dovranno essere segnalate dal ROU al Dirigente responsabile dell'Area o suo delegato per l'assunzione dei conseguenti provvedimenti.

E' riservata al ROU la facoltà di valutare motivatamente la necessità di integrare o di ridurre, in rapporto alla specifica tipologia e alla dimensione dell'intervento, i contenuti della progettazione, salvaguardandone la qualità.

Il ROU verifica il progetto definitivo ed il progetto esecutivo redatti dal soggetto attuatore e sovrintende a tutte le fasi di realizzazione e di collaudo delle opere di urbanizzazione.

A tale fine, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- verifica il contenuto del computo metrico estimativo affinché siano applicati i prezzi di riferimento per le opere oggetto di scomputo secondo la modalità di cui al paragrafo 1.5, nel caso di opere non eseguite direttamente dal soggetto attuatore. Nel caso di opere eseguite direttamente dal soggetto attuatore, provvede a determinare il "giusto prezzo" dell'opera secondo i principi del paragrafo 1.11. In ogni caso, a seguito delle verifiche potranno essere chieste, qualora necessarie, eventuali integrazioni. Il giudizio finale di congruità sul computo metrico estimativo sarà formalizzato per iscritto e comunicato al RPU;
- definisce i contenuti dei livelli di progettazione (definitiva ed esecutiva) e relative prestazioni professionali richieste nella fase esecutiva;
- definisce il piano di mantenimento delle opere a verde eventualmente previste, indicando gli interventi previsti nell'anno successivo all'ultimazione delle stesse prima della definitiva presa in carico secondo le modalità di cui al paragrafo 1.8
- interviene nelle eventuali Conferenze di Servizi convocate dal RPU;
- coordina, acquisisce e mette a sistema i pareri dei settori e uffici comunali a vario titolo competenti sulle opere pubbliche, anche in relazione ai futuri aspetti manutentivi. Il ROU redige quindi un unico parere che espone e deposita agli atti della conferenza dei servizi convocata dal RPU o invia direttamente al RPU negli altri casi. A tale scopo il ROU può convocare una separata conferenza dei servizi intersettoriale interna al Comune;



- provvede alla verifica e validazione delle varie fasi progettuali secondo i disposti del codice dei contratti, trasmettendo i rapporti di verifica e validazione al RPU; nel caso in cui l'attività di verifica debba essere per legge eseguita da soggetti esterni, o sia ritenuto necessario un supporto al ROU per competenze specialistiche, i conseguenti oneri saranno stimati e comunicati al RPU e posti a carico del soggetto attuatore mediante esplicita previsione nella convenzione;
- tiene i contatti con i professionisti incaricati dal soggetto attuatore per la progettazione definitiva/esecutiva e la direzione dei lavori, fornendo le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si rendessero necessarie durante la realizzazione delle opere, prescrizioni che il soggetto attuatore è tenuto a recepire;
- verifica in capo al direttore dei lavori ed all'esecutore individuati dal soggetto attuatore il possesso dei requisiti di ordine generale e di qualificazione – in funzione delle opere da eseguire – sulla base delle specifiche disposizioni previste dal codice dei contratti.
- esprime nulla osta al cronoprogramma dei lavori
- provvede a verificare l'andamento dei lavori mediante sopralluoghi intermedi e attraverso il riscontro degli stati di avanzamento redatti dal direttore dei lavori riferendone periodicamente al RPU in caso di criticità;
- ha il compito della vigilanza sui lavori, affianca e supporta il collaudatore durante la sua attività presenziando le visite di collaudo (anche in corso d'opera), rilascia il nulla osta all'approvazione del certificato di collaudo provvisorio/certificato di regolare esecuzione emesso dal collaudatore/direttore dei lavori, rilascia il nulla osta allo svincolo delle fideiussioni;
- coordina l'eventuale presa in consegna anticipata delle opere, qualora sussista un interesse pubblico all'immediato utilizzo delle stesse subito dopo il loro completamento e prima dell'emissione del collaudo/certificato di regolare esecuzione complessivo, formulando proprio nulla osta al RPU;
- segnala al RPU, durante l'esecuzione dei lavori, eventuali criticità che possano influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati dalla convenzione e dal cronoprogramma esecutivo, per l'ultimazione delle opere;
- segnala al RPU eventuali difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione da parte del ROU affinché lo stesso adotti i necessari provvedimenti
- effettua il controllo sulle opere, per il biennio successivo all'emissione del certificato di regolare esecuzione/collaudo, diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento/efficienza delle opere stesse e propone al RPU in caso di assenza di vizi/difformità lo svincolo definitivo della fidejussione;

Le funzioni e le competenze inerenti l'acquisizione al Patrimonio dell'Ente degli immobili realizzati sono proprie del Servizio LL.PP. del Comune.

#### **1.4) LA CONVENZIONE URBANISTICA**

L'impegno ad eseguire per conto del Comune le opere di urbanizzazione, sarà assunto mediante stipula di una convenzione urbanistica, da redigersi a cura del soggetto da sottoporre al controllo degli uffici competenti e che dovrà essere stipulata con atto notarile, registrata e trascritta a spese del soggetto attuatore.

Ad avvenuta esecutività della delibera del Comune che approva la convenzione, il RPU

comunica al soggetto attuatore gli estremi dell'atto al fine della stipula della Convenzione. Dal ricevimento della comunicazione i soggetti attuatori sono tenuti a stipulare con il Comune entro il termine massimo di giorni 180, la convenzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Decorso il termine di cui sopra, qualora non sia intervenuta la stipula della convenzione, i soggetti attuatori sono tenuti a:

a) sottoporre a verifica tecnica la progettazione delle opere pubbliche, qualora siano intervenute nuove disposizioni normative inerenti le singole categorie di opere in progetto;  
b) sottoporre a verifica economica i documenti ed elaborati (computo metrico estimativo, quadro economico, piani economico-finanziari, ecc.) in relazione ad eventuali variazioni di prezzi. In questo caso si dovrà aggiornare il valore delle garanzie previste e da presentare al Comune.

Le aree da cedere al Comune devono essere libere da vincoli, pegni, ipoteche, pesi e gravami di qualsiasi genere. La convenzione inoltre disciplina l'assunzione, a carico del soggetto attuatore, dell'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, la presentazione delle garanzie finanziarie e individua la procedura per l'affidamento dei lavori ed il collaudo.

In assenza di interventi comportanti la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria la corresponsione degli oneri relativi e delle monetizzazioni degli standard a tale tipologia di opere è sempre dovuta;

La convenzione deve prevedere che i soggetti attuatori si obblighino:

- alla nomina dell'ufficio di direzione dei lavori e del/i Coordinatore/i della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione in ottemperanza, rispettivamente, ai disposti dell'Art.101 del Dlgs.50/16 e ai disposti di cui al D. Lgs. n. 81/2008 e ss. mm. ed ii., comunicandone il/i nominativo/i al RPU e ROU;
- a comunicare tempestivamente al RPU la necessità di apportare eventuali varianti in corso d'opera per le circostanze e fattispecie contemplate dall'art. 106 del D. Lgs. n. 50/2016 e ss. mm. e ii. trasmettendo, per l'approvazione, la conseguente perizia corredata dagli elaborati necessari;
- ad apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che da ciò possa derivare il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi;
- ad assoggettarsi alle eventuali verifiche periodiche nel corso dei lavori che il Comune potrà disporre, mediante sopralluoghi da parte di funzionari dei propri Servizi competenti, per accertare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto;
- a mantenere a proprio carico efficienza, manutenzione e pulizia delle opere realizzate, nonché la responsabilità civile per eventuali danni a terzi, fino a quando le opere stesse non saranno cedute al Comune.
- ad eseguire le attività previste nel piano di mantenimento delle opere a verde redatto dal ROU;
- a sostenere, a proprio carico tutti gli oneri previsti dal paragrafo 1.5

Le eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti, non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche



delle opere stesse, costituiranno automatico aggiornamento della convenzione.

L'importo delle opere di urbanizzazione oggetto di scomputo deve essere quantificato al netto delle spese tecniche (progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, spese di appalto, direzione lavori, collaudo) e dell'I.V.A., che restano a carico del soggetto attuatore.

Nell'ambito della convenzione Il Soggetto Attuatore dovrà obbligarsi, comunque, ad eseguire tutte le opere pubbliche indicate e dettagliate negli elaborati tecnici, nonché a cedere dette opere, anche se il costo complessivo delle opere risultasse superiore al previsto senza nulla avere a pretendere dal Comune a titolo di conguaglio.

La convenzione dovrà stabilire le modalità delle visite di collaudo in corso d'opera, e delle certificazioni di regolare esecuzione, e/o collaudi ( da prevedere comunque a carico del soggetto attuatore) secondo quanto di seguito illustrato.

La convenzione dovrà contenere apposita clausola di salvaguardia dei diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia dall'obbligato che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui al presente atto unilaterale d'obbligo.

La convenzione dovrà contenere altresì l'obbligo per il soggetto attuatore a realizzare a propria cura e spese gli allacci alle reti idriche, fognarie bianche e nere, di distribuzione dell'energia elettrica e delle telecomunicazioni, fermo restando che tali opere, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge regionale 7 aprile 1995 n. 25, non sono considerate opere di urbanizzazione primaria, ai fini degli scomputi degli oneri.

Sono a carico del soggetto attuatore i seguenti oneri:

- spese per registrazione e trascrizione convenzione urbanistica stipulata tramite atto notarile;
- spese tecniche di progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza.
- eventuali oneri connessi all'attività di verifica dei livelli di progettazione redatti (includere le eventuali coperture assicurative per i soggetti preposti) nel caso in cui l'attività di verifica debba essere per legge eseguita da soggetti esterni, o sia ritenuto necessario un supporto al ROU per competenze specialistiche;
- collaudo delle opere secondo quanto definito dal paragrafo 1.8) incluse tutte le eventuali prove necessarie e le conseguenti spese tecniche;
- costituzione garanzie nelle forme e con le modalità di cui al paragrafo 1.7)
- spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune.

Nel corso dell'esecuzione delle opere i soggetti attuatori proponenti, sono tenuti a:

a) sottoporre a verifica tecnica la progettazione delle opere pubbliche previste in relazione ad eventuali sopravvenute nuove disposizioni normative inerenti le singole categorie di opere in progetto;

b) sottoporre a verifica economica, i documenti di progetto e contabili (computi metrici estimativi, quadri economici, piani economici finanziari, ecc.) in relazione alle eventuali variazioni dei prezzi di mercato (cioè tenendo conto non solo dei prezzi del prezziario ma

anche dei prezzi e dei ribassi normalmente praticati in casi simili);

La convenzione contiene le indicazioni dei rapporti fra il soggetto attuatore e le società terze gestori di pubblici servizi.

In particolare deve essere previsto che il soggetto attuatore richieda gli assensi necessari per l'esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi erogati da Enti e Aziende anche non comunali e che si impegni ad eseguire le opere e gli impianti stessi nel rispetto degli atti abilitativi e delle prescrizioni tecniche applicabili.

In riferimento a quanto sopra le Aziende Speciali e i Consorzi tra Comuni per la gestione dei servizi pubblici debbono essere considerati soggetti terzi rispetto al Comune di Finale Ligure.

Nell'ipotesi di compravendita, anche di singoli lotti o particelle, tutti gli oneri per l'attuazione degli interventi stabiliti nella convenzione saranno trasferiti all'avente causa.

E' fatto divieto di frazionare la titolarità degli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica.

La convenzione stabilisce i termini di esecuzione delle opere, in maniera correlata alle edificazioni delle aree e tali da garantirne la utilizzabilità.

La convenzione disciplina la durata di validità dei titoli edilizi e le condizioni di proroga degli stessi, in relazione alla complessità ed estensione delle opere da realizzare.

Qualora l'importo delle opere da realizzare superi l'onere dovuto per le corrispondenti opere, lo scomputo opera fino a concorrenza dell'intero onere dovuto, senza eventuale conguaglio.

In ogni caso tutte le opere devono essere realizzate secondo le caratteristiche tecniche di quanto disciplinato dal D.lgs. n. 50/2016 e sue modifiche (Codice dei Contratti) e la cessione delle opere definita nell'ambito della convenzione dovrà avvenire ai sensi della legislazione vigente.

### **1.5) PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE – ONERI A CARICO SOGGETTI ATTUATORI**

I soggetti attuatori che assumono a proprio carico la realizzazione delle opere di urbanizzazione devono presentare, unitamente alla proposta, il **progetto definitivo** delle opere a scomputo i cui contenuti sono definiti dal ROU in osservanza ai disposti del D. Lgs 50/2016.

In ogni caso gli elaborati minimi comprendono : relazione tecnica, computo metrico estimativo, elenco prezzi (o rinvio a prezzari di riferimento), analisi prezzi, elaborati grafici atti ad individuare le opere da eseguire.

Il progetto allegato alla richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve essere redatto nella forma di **progetto esecutivo**, come definito dall'art. 23 comma 8 del Codice dei Contratti.

Per quanto attiene ai progetti di infrastrutture a rete (servizio idrico integrato - acquedotti, fognature, impianti di depurazione, ecc.) per il rilascio del permesso di costruire si dovranno ottenere le necessarie autorizzazioni o pareri rilasciati dalle autorità od organi interessati e dai gestori dei pubblici servizi che dovranno vistare gli elaborati per approvazione.

Il progetto esecutivo deve essere redatto in conformità:

1. al progetto definitivo;
2. al Regolamento Urbanistico Edilizio;
3. all'eventuale piano urbanistico attuativo approvato;
4. ai contenuti stabiliti dal ROU per lo specifico intervento;
5. alle prescrizioni che saranno indicate in sede di verifica del progetto
6. alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è soggetto alla verifica e validazione, effettuata, secondo le modalità previste dal Codice dei Contratti, dal ROU.

Le soluzioni progettuali devono perseguire l'obbligo di eliminare le barriere architettoniche sia riguardo alle opere primarie che secondarie da realizzare, sia riguardo agli edifici che si andranno a costruire.

Dalla documentazione a corredo del progetto, deve risultare l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomuto, a dimostrazione che il valore delle opere ammesse a scomuto è uguale o superiore ai contributi che il titolare del permesso di costruire avrebbe dovuto versare al Comune, fermo restando che ove l'onere ecceda il contributo determinato, ai soggetti attuatori o aventi diritto, non è dovuto alcun rimborso, compenso o scomuto da altri oneri a qualsiasi titolo dovuti.

Fermo restando quanto sopra specificato, il progetto esecutivo deve essere costituito, salvo diversa e motivata indicazione del ROU, dai seguenti elaborati descrittivi e grafici necessari in relazione alle caratteristiche e all'importanza delle opere da realizzare:

- Relazione tecnica descrittiva comprensiva di documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- Relazione geologica ed altre eventuali relazioni specialistiche;
- Relazione relativa alle terre e rocce da scavo;
- Piano di sicurezza e coordinamento con fascicolo tecnico dell'opera e quadro di incidenza della manodopera;
- Computo Metrico Estimativo relativo alle opere ed agli oneri per la sicurezza;
- Elenco prezzi ed eventuali analisi prezzi;
- Quadro Tecnico Economico complessivo delle opere e delle voci soggette a scomuto degli oneri;
- Schema di contratto e Capitolato speciale d'appalto,
- Cronoprogramma dei lavori;
- Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- Tavole di progetto comprensive dell'eventuale progettazione strutturale ed impiantistica.

Gli elaborati devono essere resi disponibili anche in formato digitale.

Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione del territorio devono essere progettate in maniera distinta dalle restanti opere di urbanizzazione.

A seguito della presentazione del progetto esecutivo allegato alla domanda di permesso di costruire, il soggetto attuatore integrerà la fideiussione presentata alla stipula della convenzione urbanistica, qualora l'importo delle opere risultasse superiore al quadro economico previsto nel progetto allegato alla convenzione urbanistica.

Si ritiene che anche la progettazione delle OO.PP. dei PUO non possa essere comunque inferiore al livello di “definitivo” ai sensi dell’art. 23 comma 7 del D. Lgs 50/2016.

Ciò al fine, sia della necessita di verifica dal punto di vista tecnico economico (atta a individuarne la legittimità tecnica ed il corrispondente “giusto prezzo”), sia in relazione al fatto che la disciplina sopra citata indica tale livello di progettazione come il “minimo” per assicurare tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio delle prescritte autorizzazioni e approvazioni .

Al momento della approvazione del un PUO o di un altro strumento urbanistico comunque denominato e relativo schema di convenzione urbanistica dovranno essere espressamente individuati i criteri per la definizione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scomputo, funzionalmente connesse all’unità minima di intervento che sarà oggetto di titolo edilizio (es.: lotti attuativi funzionalmente autonomi; opere di urbanizzazione primaria a carico di un solo soggetto attuatore, eccetera).

Il computo metrico estimativo dell’intervento deve essere preferibilmente basato sui prezzi del più recente prezzario regionale, per qualsiasi tipo di intervento, riportando nelle voci precisi riscontri agli elaborati di progetto e esplicitando le quantità con chiare espressioni algebriche basate sulle geometrie di progetto.

Qualora alcune voci di prezzo non siano rintracciabili sul prezzario citato, si potrà – con opportune giustificazioni - fare riferimento al prezzario della regione Piemonte e/o potranno essere eseguite apposite analisi prezzi basandosi sui prezzari ufficiali e su verifiche di mercato.

Al fine di determinare l’importo complessivo scomputabile, l’importo dei lavori è calcolato al netto di spese tecniche ed IVA.

Le spese di progettazione e dell’eventuale procedimento di gara sono a totale carico del soggetto attuatore e quindi non sono scomutate dagli oneri di urbanizzazione.

Anche nei casi in cui il piano urbanistico attuativo o altro strumento comunque denominato costituisca anche titolo edilizio sarà richiesto il progetto definitivo già al momento della sottoscrizione della convenzione;

Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinato a:

- stipula della convenzione urbanistica (o atto unilaterale d’obbligo con gli stessi contenuti);
- presentazione della garanzia fideiussoria

Il soggetto attuatore individua al momento della presentazione dell’istanza di permesso di costruire delle opere a scomputo, il proprio referente da rapportarsi con il ROU

Tutte le spese inerenti e conseguenti la Convenzione, la sua stipula, registrazione, trascrizione, nonché le spese notarili e la predisposizione dei tipi di frazionamento delle aree da cedere al Comune, sono a carico dei soggetti attuatori.

## **1.6) MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE**

Le opere di urbanizzazione sono eseguite con le modalità stabilite nella convenzione e nel

progetto esecutivo validato agli effetti del rilascio di permesso di costruire.

La costruzione e il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria devono avvenire entro i termini indicati nella convenzione.

In caso di progettazioni complesse i tempi di esecuzione devono essere espressamente previsti da un cronoprogramma autorizzato dal Comune.

Se previsto dalla convenzione, la costruzione di dette opere può essere effettuata gradualmente mediante la suddivisione in lotti funzionali precedentemente individuati, approvati ed autorizzati dal Comune, in modo da assicurare sempre i servizi primari ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico.

In tal caso la costruzione e il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria comprese in ciascun lotto devono essere concluse al fine della validità dell'eventuale SCA di agibilità dei fabbricati inseriti nel lotto medesimo, salvo per quegli interventi la cui costruzione prima di altre opere possa compromettere l'integrità o la corretta esecuzione dei lavori.

Nel caso di programmi urbanistici complessi possono essere individuati autonomi blocchi attuativi di intervento e le relative dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare a cura e spese di singoli soggetti attuatori o consorzi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in relazione alla programmazione operativa comunale.

Il Comune può concedere proroghe ai termini di ultimazione per cause di forza maggiore, a seguito di richiesta del contraente, debitamente documentata e presentata con congruo anticipo (almeno 30 gg) rispetto al termine di fine lavori.

## **1.7) GARANZIE**

I Soggetti Attuatori, a garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione che si impegnano a realizzare, consegneranno al Comune, alla firma della convenzione, idonea garanzia cauzionale prestata mediante fidejussione bancaria o assicurativa rilasciata da compagnia di assicurazioni o istituto di credito autorizzati, alle condizioni stabilite dai competenti Uffici Tecnici Comunali.

L'importo della fidejussione di cui al punto precedente è corrispondente al "valore lordo" delle opere di urbanizzazione maggiorato delle seguenti voci:

- Iva di legge;
- Imprevisti quantificati nel 10% dell'importo lordo;
- Spese tecniche pari al 10% dell'importo lordo

Il "valore lordo" comprende l'importo risultante dalla verifica del computo metrico estimativo delle opere, eventualmente maggiorato a seguito di eventuali integrazioni al progetto che potranno essere chieste in sede di verifica o a seguito di varianti in corso d'opera.

Nel caso di varianti in corso d'opera, l'importo della fidejussione dovrà essere integrato a seguito di richiesta da parte del Comune.

La fidejussione ha lo scopo di assicurare il completamento delle opere nel caso in cui sia il Comune a sostituirsi al soggetto attuatore nella realizzazione delle stesse.

La fidejussione dovrà avere i seguenti requisiti:

- a. essere emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto bancario o da intermediario finanziario abilitato;
- b. indicare che è prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla convenzione urbanistica;
- c. essere escutibile a prima richiesta con ogni eccezione rimossa in deroga all'art. 1945 del codice civile senza attendere la pronuncia del Giudice;
- d. contenere l'esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 codice civile);
- e. essere operativa entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune;
- f. essere rinnovabile automaticamente alla scadenza, fino allo svincolo autorizzato dal Comune con apposita nota scritta (con esclusione della decadenza ex art. 1957 cc).
- g. essere integrabile a richiesta del Comune per le fattispecie contemplate

A seguito della presentazione del progetto esecutivo e della corrispondente istanza di permesso di costruire, a garanzia sulla realizzazione delle opere, il richiedente del permesso di costruire eventualmente integrerà la fideiussione presentata per la stipula della convenzione urbanistica qualora l'importo delle opere risultasse superiore al quadro economico allegato alla convenzione urbanistica.

Qualora allo scadere dei termini assegnati per la realizzazione delle opere si accerti in sede di collaudo che le opere non sono state eseguite, in tutto o in parte, fermo restando quanto indicato al capoverso successivo, potrà anche essere introitata la fideiussione per il valore corrispondente alle opere non eseguite od eseguite non a regola d'arte maggiorato delle spese tecniche necessarie per assicurare il loro completamento.

L'inadempienza, l'incompletezza o l'inidonea/non conforme esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, riscontrata in fase attuativa o accertata al termine di ultimazione previsto, autorizzerà il Comune - fermo restando quanto previsto al paragrafo 1.12 - previo preavviso scritto al soggetto attuatore con l'invito a sanare le irregolarità entro un termine congruo fissato, a provvedere d'ufficio con spese a carico del soggetto attuatore, eventualmente rivalendosi sulla fidejussione.

Le fideiussioni devono essere adeguate con cadenza biennale in base all'indice ISTAT fabbricati.

La garanzia, seppure commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese la manutenzione e la cura delle opere sino al loro collaudo, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.

La garanzia deve includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi che saranno contestate con le modalità di cui al paragrafo 1.12

In caso di escussione parziale, la garanzia dovrà essere integrata fino all'importo iniziale.

In caso di inadempimento, la garanzia fidejussoria potrà essere incamerata in tutto o in parte, senza formalità alcuna.



## **1.8) DIREZIONE LAVORI, COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA, COLLAUDO, ASSUNZIONE IN CARICO E ACQUISIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E RELATIVE AREE**

Per il coordinamento, la direzione ed il controllo tecnico-contabile dell'esecuzione delle opere, il soggetto/i attuatore/i provvede alla nomina di un direttore dei lavori che può anche essere coadiuvato da uno o più assistenti di cantiere.

La Direzione Lavori è nominata dal soggetto attuatore, tra i tecnici iscritti agli albi ed ordini professionali che non abbiano in corso contenziosi con il Comune.

Il nominativo del direttore dei lavori dovrà essere comunicato – prima dell'inizio dei lavori – al ROU ed al RPU, trasmettendo contestualmente autodichiarazione attestante il possesso dei requisiti di ordine generale, professionale, di capacità tecnica-economica-finanziaria, adeguati all'assunzione dell'incarico.

Fermo restando quanto sopra, il Comune, in virtù dei propri poteri di sorveglianza e controllo nella realizzazione delle opere a scomuto di oneri di urbanizzazione, può, in qualsiasi momento, procedere a verifiche ispettive riguardanti l'andamento dei lavori e l'operato dei soggetti coinvolti nella realizzazione.

In ipotesi di riscontro di comportamenti che concretino violazione di norme in materia di lavori pubblici, sicurezza ecc., il Comune procederà alla contestazione immediata e, se del caso, alla contestuale immediata sospensione dei lavori con le conseguenze di legge.

Il soggetto attuatore, nei casi previsti dal Dlgs.81/08, deve nominare il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed il coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, che assumeranno gli obblighi di cui al D.Lgs. 9/4/2008 n. 81 e succ. mod.. Il Comune è esonerato da qualsiasi responsabilità.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà sottoposta inoltre alla vigilanza ed all'eventuale collaudo tecnico e funzionale, statico (qualora previsto dalla normativa vigente), anche in corso d'opera (su motivata richiesta da parte del ROU in funzione della natura delle opere previste) di un Collaudatore, individuato, secondo le procedure di legge – fra professionisti abilitati estraneo alla progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza – con determinazione del Dirigente dell'Area. Nel caso di collaudo in corso d'opera, la nomina del collaudatore sarà effettuata dal Dirigente dell'Area entro 30 gg dall'inizio dei lavori.

Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare al RPU ed ROU, la data di inizio (con anticipo di almeno 15 gg) nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Comune ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza sui lavori.

La vigilanza in corso dell'opera compete al ROU (e al Collaudatore in corso d'opera se nominato), che, in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione, provvede ad informare il RPU per l'adozione dei necessari provvedimenti.

Entro 3 giorni dal termine dei lavori, il direttore dei lavori ne dà comunicazione al ROU; la

conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio tra soggetto attuatore, ROU direttore lavori, impresa esecutrice.

Entro 5 giorni dalla sottoscrizione del verbale, il soggetto attuatore e il direttore lavori dichiarano la fine lavori del permesso a costruire.

Il verbale deve essere trasmesso tempestivamente al Dirigente dell'Area affinché lo stesso provveda alla nomina del collaudatore nei 30 gg successivi (nel caso esclusivo di collaudo finale)

Entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di fine lavori, il Direttore dei Lavori dovrà consegnare al ROU gli elaborati "as built" che rappresenteranno esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché il piano di manutenzione, sia su base informatica sia cartacea.

Qualora la stazione appaltante abbia necessità di occupare o utilizzare l'opera o il lavoro realizzato ovvero parte dell'opera o dei lavori, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, può procedere alla presa in consegna anticipata a condizione che:

1. sia stato eseguito con esito favorevole il collaudo statico ove previsto
2. sia disponibili le eventuali certificazioni relative agli impianti ed alle opere a rete;
3. siano stati eseguiti i necessari allacciamenti idrici, elettrici e fognari alle reti dei pubblici servizi;
4. siano state eseguite le prove previste dal capitolato speciale d'appalto;
5. sia stato redatto, da parte della direzione dei lavori, apposito stato di consistenza dettagliato, da allegare al verbale di consegna del lavoro completo di documentazione fotografica.

L'organo di collaudo procede a verificare l'esistenza delle condizioni sopra specificate nonché ad effettuare le necessarie constatazioni per accertare che l'occupazione e l'uso dell'opera o lavoro sia possibile nei limiti di sicurezza e senza inconvenienti nei riguardi del Comune e senza ledere i patti contrattuali; redige pertanto un verbale, sottoscritto anche dal direttore dei lavori e dal ROU, nel quale riferisce sulle constatazioni fatte e sulle conclusioni cui perviene.

La presa in consegna anticipata non incide sul giudizio definitivo sul lavoro, su tutte le questioni che possano sorgere al riguardo e sulle eventuali e conseguenti responsabilità dell'esecutore

Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo validato dal ROU ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal ROU e dal RPU.

Le attività di collaudo si devono concludere entro 180 giorni (o termine inferiore previsto in convenzione in funzione della natura delle opere eseguite) dalla data di fine lavori accertata in contraddittorio.

Entro tale termine il collaudatore emette il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al ROU e al RPU.



Con esplicito impegno in sede di convenzione urbanistica/atto d'obbligo il soggetto attuatore dovrà fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati oltre all'esecuzione delle prove/indagini richieste.

In caso di inerzia da parte del soggetto attuatore il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere con conseguente applicazione, da parte del Comune e a carico del soggetto attuatore, della disciplina sanzionatoria di cui ai successivi paragrafi.

Il collaudo (o il certificato di regolare esecuzione nel caso di cui al comma 3), deve essere accompagnato dagli elaborati (in formato sia digitale che cartaceo) che rappresentino esattamente quanto realizzato, con allegati i seguenti documenti:

- l'accertamento del costo effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere;
- piano di manutenzione redatto in conformità con quanto previsto negli elaborati di progetto;
- dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati corredate dagli schemi funzionali o progetti;
- collaudo strutturale, se necessario;
- documentazione fotografica redatta nel corso di realizzazione delle opere con particolare riguardo alle opere interrato e non più ispezionabili;
- documentazione necessaria per l'eventuale costituzione di servitù a favore del Comune per reti sottoservizi, etc...

Il soggetto attuatore si impegna ad effettuare le modifiche ed i completamenti necessari, rilevati nella visita di collaudo definitiva entro i termini fissati dal Comune, a consegnare al collaudatore tutta la documentazione necessaria, nonché quella che il collaudatore stesso dovesse richiedere.

In caso di inadempienza, scaduti i termini fissati, il Comune provvede a completare le opere con spese a carico del soggetto attuatore con applicazione delle sanzioni previste al successivo paragrafo 1.12)

Il certificato di collaudo provvisorio è approvato con determinazione del Dirigente dell'Area entro 30 giorni dalla data della sua emissione, previo nulla osta del ROU.

Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio ed assume carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo.

Fino a tale data dovrà essere mantenuta la polizza fidejussoria relativamente al residuo importo, pari al 10% del totale, conseguendone che la stessa potrà essere totalmente svincolata, solo ad avvenuto decorso positivo del suddetto biennio dietro nulla osta del ROU.

Dalla data del verbale di fine lavori in contraddittorio e sino all'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere e alla consegna al Comune, la manutenzione delle stesse è in capo al soggetto attuatore che ha l'obbligo di provvedere tempestivamente alle sostituzioni, ripristini, riparazioni, reimpianti, sfalci, pulizie che si rendessero necessarie a qualsiasi titolo.

Al momento della presa in carico delle opere, ove le stesse non si presentino in buona condizione manutentiva e pulizia, il Comune, su segnalazione circostanziata del ROU, applicherà la disciplina sanzionatoria di cui al paragrafo 1.12.

L'approvazione del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate ad eccezione delle opere a verde per le quali è disposta una disciplina speciale secondo quanto di seguito indicato.

Dell'intervenuta approvazione del collaudo, il RPU invia comunicazione ai settori/uffici comunali competenti per la presa in carico e la manutenzione e per l'attivazione dei servizi esternalizzati sulle aree comunali.

La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.

La presa in carico assume efficacia dal momento della rimozione della recinzione di cantiere da parte del soggetto attuatore da eseguirsi entro 7 giorni dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio.

I soggetti attuatori sono tenuti, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168 e 1169 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

La presa in carico delle opere a verde da parte dell'Amministrazione Comunale avverrà a decorrere dall'anno successivo all'avvenuta comunicazione di fine lavori, ciò senza alcun pregiudizio per l'agibilità.

Dalla data di fine lavori e per tutto l'anno successivo, il soggetto attuatore ha l'onere di mantenere le opere a verde realizzate in condizioni ottimali provvedendo alla rapida sostituzione delle piante morte o moribonde, alle necessarie irrigazioni, concimazioni, controllo delle infestanti, trattamenti fitosanitari e quant'altro necessario secondo quanto dettagliato nel piano di mantenimento delle opere a verde.

A tal fine resterà vincolata una quota della cauzione presentata pari al costo previsto per la realizzazione del verde, maggiorata del 30%, a garanzia dell'attecchimento.

Tutti i necessari interventi sono a carico del soggetto attuatore e dovranno essere eseguiti da personale qualificato, in numero sufficiente e con attrezzature adeguate ed annotati su un apposito registro che dovrà essere aggiornato e tenuto sempre a disposizione per eventuali verifiche/controlli da parte dell'ufficio tecnico competente.

Al termine del periodo di mantenimento, su richiesta scritta da parte del soggetto attuatore, verrà effettuata una visita di sopralluogo che accerti la corretta e integrale esecuzione delle opere a verde progetto e l'attecchimento, con redazione di apposito verbale in contraddittorio tra le parti (*verbale di regolare esecuzione e attecchimento*).

In caso di riscontro positivo le opere a verde s'intenderanno formalmente trasferite in capo al Comune.

Eventuali contestazioni saranno espresse in forma scritta e potranno dare luogo ad interventi sostitutivi da parte del Comune con addebito dei relativi oneri.

Tutte le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria saranno trasferite a titolo gratuito al Comune con rogito notarile entro 3 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio.

A tal fine il soggetto attuatore consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc.).

Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune sono a carico del soggetto attuatore.

Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune.

I frazionamenti devono risultare già approvati dal catasto al momento dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere.

Fino alla cessione delle opere, il Comune stesso è pienamente e totalmente sollevato da ogni responsabilità ed obbligo derivante dall'esecuzione delle opere anche ai fini civili e penali, e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari, ancorché non accertati e/o accertabili, per i quali non comporterà al Comune l'inoltro di eventuali denunce e segnalazioni alle competenti autorità.

Fino alla cessione al Comune, la manutenzione delle opere resta in carico al soggetto attuatore, fatte salve diverse disposizioni contenute nella convenzione urbanistica.

La cessione nei confronti dei Comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di oneri di urbanizzazione costituisce operazione non rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, alla stregua del trattamento fiscale applicabile al versamento in denaro effettuato quale contributo di costruzione (rif. Agenzia delle Entrate n.2074/E 16.11.2000 e art. 51 della legge 342/2000 Acquisizione di aree e di opere da parte dei Comuni).

In alternativa alla cessione delle aree o di parte di esse, può essere iscritta con la convenzione, la servitù di uso pubblico sulle aree, nei casi previsti dalla Normativa Urbanistica vigente.

In tal caso, l'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria di dette opere, restano a carico della ditta richiedente il permesso di costruire e suoi aventi causa, i quali si obbligano altresì a menzionare per esteso detto onere, in tutti gli atti di vendita delle aree ricomprese dalle urbanizzazioni.

### **1.9) OBBLIGHI IN CAPO ALL'ATTUATORE IN QUALITÀ DI STAZIONE APPALTANTE NEI CASI DI APPLICABILITÀ DLGS 50/2016 ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE -**

Nelle ipotesi di applicazione del DLGS 18.4.2016 n° 50/2016 (Codice dei contratti) secondo quanto meglio specificato al paragrafo 1.1 il soggetto attuatore/consorzio di attuatori, in qualità di futura stazione appaltante individua il Responsabile Unico del Procedimento per i lavori oggetto d'appalto (RUP) ai sensi dell'Art.31 del Dlgs.50/16.

Il rapporto tra Comune e privato che si assume l'onere di espletare la procedura di affidamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è qualificabile come un conferimento della titolarità "diretta" delle funzioni di stazione appaltante e, pertanto, i soggetti privati devono ritenersi "altri soggetti aggiudicatori" (vedasi ANAC -

Determinazione n°7 del 16.07.2009) in quanto “*soggetti privati tenuti all’osservanza del codice*” di cui all’Art.3 comma 1 lett.g) del Dlgs.50/16.

Il privato, in qualità di stazione appaltante, è esclusivo responsabile dell’attività di progettazione, affidamento ed esecuzione delle opere di urbanizzazione, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo che spettano all’amministrazione considerato che le opere di urbanizzazione costituiscono – sempre ed in ogni caso – delle opere pubbliche.

Il RUP della stazione appaltante è tenuto:

- a) a comunicare al ROU designato dal Comune tutte le fasi del procedimento di affidamento ed esecuzione dei lavori;
- b) a richiedere l’iscrizione al Sistema Informativo dell’Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici (SIMOG) e richiedere il C.I.G. (codice d’identificazione del procedimento di selezione del contraente di cui l’art.1, commi 65 e 67, della legge 23.12.2005, n. 266) necessario per i pagamenti dei diritti, all’Autorità di Vigilanza, da parte della stazione appaltante e dei partecipanti alla gara d’appalto, così come stabilito dalla relativa normativa d’attuazione e per l’inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all’Autorità di Vigilanza;
- c) a comunicare al ROU il nominativo dell’aggiudicatario e presentare allo stesso autocertificazione, ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, che tutte le operazioni di selezione del contraente e aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della vigente normativa in materia (procedura di selezione, requisiti generali, tecnici e economici dei concorrenti e dell’aggiudicatario);
- d) a comunicare, altresì l’avvenuta sottoscrizione, presentazione e regolarità di tutte le garanzie previste dalla normativa vigente (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: cauzione provvisoria, cauzione definitiva, polizza CAR, garanzia del progettista);
- e) a trasmettere al ROU i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari entro 30 giorni dalla loro sottoscrizione.

I soggetti attuatori, in qualità di stazioni appaltanti, sono soggetti alla normativa antimafia (tracciabilità dei flussi finanziari – L. n. 136/2010 e s.m. e i.)

#### **1.10) PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI IN CAPO ALL’ATTUATORE IN QUALITA’ DI STAZIONE APPALTANTE NEI CASI DI APPLICABILITA’ DLGS 50/2016 ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE -**

Il privato titolare ancorché impresa qualificata ai sensi dell’art. 84 del DLGS 50/2016, non può prendere parte alla procedura di affidamento, nemmeno indirettamente attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex art. 2359 c.c. o tali da configurare un unico centro decisionale, in quanto non risulta ovviamente possibile che lo stesso soggetto rivesta, nella medesima procedura, i ruoli di Stazione appaltante e di impresa concorrente.

La documentazione tecnica necessaria per procedere a qualunque tipologia di gara è composta dal progetto esecutivo come definito dal paragrafo 1.5.

Nell’ambito degli elaborati devono essere fornite e dettagliate tutte le informazioni tecniche relative ai lavori da realizzare secondo quanto previsto dall’art. 23 del DLGS 50/2016.

L’importo delle opere di urbanizzazione, al fine di individuare la disciplina applicabile, è determinato con le modalità di cui al paragrafo 1.1.

L'affidamento può avvenire anche separatamente per le opere di urbanizzazione primaria e quelle di urbanizzazione secondaria e con appalti separati per lotti, a condizione che questa suddivisione non sottragga le opere all'applicazione delle relative procedure di affidamento applicabili alla soglia complessiva.

Qualunque sia la procedura utilizzata, la progettazione deve essere coerente con le previsioni della convenzione urbanistica e con gli obblighi da questa previsti in materia di opere.

Solo nel caso di cui al presente articolato il soggetto attuatore comunica al RPU il ribasso praticato dall'esecutore per la realizzazione delle opere a scomputo.

L'utilizzo del ribasso è stabilito secondo i criteri di cui al paragrafo 1.11.

In ogni caso l'importo delle opere a scomputo, al netto del ribasso praticato dall'esecutore individuato dal soggetto gestore, non potrà risultare inferiore a quello degli oneri da scomputare.

### **1.11) IL RIBASSO NELLE OPERE A SCOMPUTO**

La determinazione del valore delle opere di urbanizzazione a scomputo - nei casi non soggetti ad applicazione del codice e quindi non soggetti a gara - avviene con la determinazione del "giusto prezzo" da parte del ROU, quindi non solo attraverso l'uso dei prezzi di riferimento con la determinazione analitica della specifica stima (teorica) delle opere da scomputare ma anche allineando tale valore a quello dei ribassi medi applicati al Comune per casi analoghi.

Nei casi invece di interventi soggetti ad applicazione del codice e, quindi, a procedura di affidamento, il "giusto prezzo" sarà quello praticato dall'aggiudicatario. Il soggetto attuatore comunicherà al RPU il ribasso praticato dall'esecutore per la realizzazione delle opere a scomputo.

Stabilito il "giusto prezzo" dell'opera come sopra indicato nelle due fattispecie possibili, il ribasso rimane a vantaggio dell'operatore ma in ogni caso se gli esiti della verifica dei prezzi (nel caso di esecuzione diretta) o gli esiti della procedura di affidamento portassero ad un importo inferiore agli oneri dovuti il soggetto attuatore sarà tenuto al conguaglio monetario fino a tale importo.

In ogni caso, il soggetto attuatore con la sottoscrizione della convenzione, s'impegna ad adempiere compiutamente il proprio obbligo con la realizzazione dell'opera a regola d'arte ed al suo trasferimento al Comune con la conseguenza di assumersi anche eventuali costi aggiuntivi secondo una logica di rischio imprenditoriale.

### **1.12) SANZIONI**

In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatore degli obblighi assunti con la convenzione, si richiamano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni e nella LR n. 16/2008. In caso di inadempienza alle obbligazioni di fare assunti dai soggetti attuatori con la

convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 c.c.).

La convenzione può prevedere una clausola risolutiva espressa (art. 1456 c.c.) per gravi violazioni da parte del soggetto attuatore - in qualità di stazione appaltante - alla disciplina di affidamento delle opere.

Il Comune può intimare per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30.

Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni, in quanto non è più disposto a tollerare un ulteriore ritardo della prestazione dovuta.

Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del soggetto attuatore ed in caso di inadempienza dello stesso; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate con le maggiorazioni riportate al paragrafo 1.7, quantificato dal ROU con l'eventuale supporto dei settori comunali competenti;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal ROU con l'eventuale supporto dei settori comunali competenti;
- c) inadempienza rispetto agli impegni e obblighi posti in capo al soggetto attuatore dalla disciplina di cui ai precedenti articoli; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal ROU con l'eventuale supporto dei settori comunali competenti.

Nelle ipotesi di cui ai punti a), b) e c) il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del soggetto attuatore non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

La convenzione urbanistica dovrà riportare l'assenso del soggetto attuatore, proprietario delle aree, ad autorizzare "ora per allora", i lavori necessari sulle suddette aree.

### **1.13) NORMA DI RINVIO**

Per quanto non espressamente indicato nell'articolato che precede, si fa espresso riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.

Eventuali future modificazioni alle suddette norme si intendono immediatamente introdotte nel presente regolamento, il quale si intende automaticamente aggiornato in loro recepimento.

## **ARTICOLO 22 - VARIANTI AL PERMESSO DI COSTRUIRE/SCIA E VARIANTI IN CORSO D'OPERA**

- 1 Le Varianti al Permesso di Costruire sono disciplinati dall'art. 25 della L.R. 16/2008 e s.m.&i;
- 2 Il titolare del permesso di costruire, prima dell'inizio dei lavori o nel corso degli stessi può richiedere varianti al progetto approvato.
- 3 le varianti sono soggette al rilascio di apposito titolo abilitativi ( o SCIA nel caso ricorressero la fattispecie ) da ottenersi/depositarsi prima della loro realizzazione;
- 4 per le varianti eseguite in assenza del pertinente provvedimento e non rientranti nel disposto dell'art. 25 comma 2 della L.R. 16/2008 e s.m.&i, dovrà essere presentata istanza di sanatoria.
- 5 la documentazione di cui sopra dovrà essere presentata nei modi e nella forma specificati relativi ai titoli edilizi corrispondenti.

## **ARTICOLO 23 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' E TITOLO IN SANATORIA.**

- 1 La presentazione della richiesta di accertamento di conformità finalizzata al rilascio del titolo in sanatoria per interventi già soggetti a permesso di costruire, ovvero a SCIA alternativa al permesso di costruire, è disciplinata dall'art.36 del DPR n.380/2001 e s.m.e i.
- 2 In ragione del disposto di cui all'art.37, comma 6, del medesimo decreto, sono altresì soggetti a procedimento di accertamento di conformità ex art.36 gli interventi, eseguiti in assenza di SCIA ordinaria o in sua difformità, che hanno per oggetto opere già soggette all'obbligo del contributo di costruzione.
- 3 Il richiedente l'accertamento di conformità dovrà produrre la documentazione specificata negli articoli 10 e 12 del presente Regolamento in relazione al titolo edilizio già necessario per il tipo di intervento. Si dovrà allegare, inoltre:
  - a dichiarazione del proprietario, resa ai sensi dell'articolo 47 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti il periodo di realizzazione delle opere abusive;
  - b esauriente documentazione fotografica, firmata dal progettista, atta a rendere evidente lo stato delle opere realizzate.;
  - c duplice copia della documentazione nel caso in cui l'accertamento di conformità riguardi opere per le quali è necessario procedere alla richiesta della determinazione dell'aumento venale dell'immobile a cura dell'Agenzia delle Entrate. Il costo sostenuto dal Comune per tale valutazione dovrà essere rimborsato dal titolare nell'ambito del relativo procedimento.
- 4 Nel caso di opere eseguite in difformità a un titolo edilizio o in sua assenza e di previste opere necessarie a ricondurre alla conformità le suddette opere, e dunque con esclusione dei casi in cui per l'intervento, esso risultando non conforme, sia dovuta la demolizione, la documentazione da produrre, in relazione al caso di specie, è quella già prevista dal presente regolamento con riguardo alla domanda di rilascio di permesso di costruire. Tale documentazione dovrà essere integrata da:
  - a elaborati grafici che evidenzino le sole opere già eseguite e di cui si chiede la sanatoria;
  - b tavole di raffronto che evidenzino, con differenti colorazioni, le opere da sanare e quelle da realizzare in variante.

- 5 ***Il titolo in sanatoria è vincolato all'ottemperanza della normativa vigente in materia di Strutture ( artt. 65 e 93 del DPR 380/2001)***

#### **ARTICOLO 24 - MODALITA' DI COORDINAMENTO TRA SUE e SUAP**

- 1 Il coordinamento tra le strutture dello SUE e dello SUAP avviene avvalendosi della condivisione dei sistemi informatici e telematici in dotazione del Comune.



## **CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI, CONTENENTE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI RIGUARDANTI:**

### **ARTICOLO 25 - ATTIVITA' ISTRUTTORIA IN AUTOTUTELA**

- 1 L'esercizio dei poteri di autotutela nei riguardi dei titoli edilizi è svolta nel rispetto delle modalità e delle garanzie previste al Capo IV bis della L. 241/1990 e s.m.
- 2 Le richieste di riesame dei titoli abilitativi rilasciati e presentato seguono le procedure ordinarie di istruttoria sopra indicate.

### **ARTICOLO 26 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E SUO RILASCIO**

1. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
2. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.
3. L'istanza è da presentarsi presso lo Sportello Unico Edilizia, esente bollo se ad uso successione ed in bollo per usi diversi, e deve contenere oltre alle generalità del richiedente, l'elenco dei fogli e mappali interessati.

### **ARTICOLO 27 - PROROGA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Le modalità di proroga dei termini di inizio e fine lavori del permesso di costruire sono definite dall'articolo 15, commi 2 e 2-bis del DPR n.380/2001 e s.m. e i.
2. Nel caso di titoli rilasciati o formatosi prima del 21.08.2013 **i termini di inizio e fine lavori sono prorogati di 2 anni, previa presentazione di specifica comunicazione in merito;**
3. 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.

### **ARTICOLO 28 - SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'**

- 1 In caso di sopravvenuta carenza delle condizioni di agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e/o in presenza di condizioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità, quali accertate da personale tecnico comunale, il Sindaco può disporre con apposito provvedimento l'inagibilità del fabbricato o dei locali interessati fino all'avvenuta esecuzione dei lavori di ripristino e comunque di messa in sicurezza che dovranno essere eseguiti a cura dei proprietari con l'ausilio della direzione di un tecnico libero professionista di fiducia.
- 2 Il ripristino dell'agibilità è subordinato alla presentazione di una perizia, a firma del

medesimo tecnico, che attesti il ripristino delle condizioni di sicurezza e di fruibilità dell'immobile interessato.

## **ARTICOLO 29 - MODALITÀ, TEMPI E GARANZIE PER IL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

- 1 Il contributo di costruzione, ricorrendone i presupposti, è dovuto dal titolare del permesso di costruire o della SCIA, ovvero la CILA. Esso è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, in relazione al tipo di intervento, conformemente a quanto stabilito dalla normativa statale e dagli articoli 38 e 39 della LR n.16/2008 e s.m..
- 2 Per gli interventi da realizzare mediante permesso di costruire, il contributo di costruzione è determinato dal responsabile del procedimento, in base alla quantificazione delle superfici di riferimento effettuata sulla scorta della relativa rappresentazione grafico analitica predisposta dal progettista, quale dovuta in sede di presentazione della richiesta di permesso di costruire.
- 3 Nel caso di interventi soggetti a SCIA, sia essa ordinaria o alternativa al permesso di costruire, o alla CILA, che comportino la necessità di corrispondere il contributo di costruzione, il relativo computo, sottoscritto dal progettista e dal committente, dovrà essere allegato già in sede di presentazione (art.38, comma 4, della LR n.16/2008 e s.m.), unitamente allo schema esplicativo della superficie utile oggetto del contributo
- 4 Il tardivo o mancato pagamento del contributo di costruzione comporta le sanzioni di cui all'articolo 42 del DPR n.380/2001 e s. m..
- 5 È consentito il pagamento rateizzato a richiesta dell'interessato, in particolare:
  - a - prima rata, all'atto del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della SCIA;
  - b - seconda rata, alla scadenza del sesto mese dalla data del rilascio del permesso di costruire, ovvero dalla data di efficacia della SCIA;
  - c - terza rata, alla scadenza del dodicesimo mese dalla data del rilascio del permesso di costruire, ovvero dalla data di efficacia della SCIA;
  - d - quarta rata alla scadenza del 18° mese.
- 6 Nei casi in cui si proceda a rateizzazione, prima del rilascio del permesso di costruire, ovvero prima dell'inizio dei lavori nel caso di SCIA, occorre depositare idonea fideiussione, anche assicurativa, atta a garantire il pagamento della somma ancora dovuta, avente durata non inferiore al periodo previsto per le rateizzazioni, comprensiva delle penali di legge. La fideiussione bancaria, o polizza cauzionale, dovrà contenere specifica clausola, obbligatoria, che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 del C.C. e della decadenza di cui all'art. 1957 del C.C. La fideiussione non dovrà contenere termini di scadenza.
- 7 I versamenti potranno essere effettuati presso la tesoreria comunale a mezzo bonifico bancario attraverso le coordinate riportate nel sito del Comune all'indirizzo [www.comunefinaleligure.it](http://www.comunefinaleligure.it)
- 8 I versamenti potranno essere altresì effettuati anche tramite Pagamento Elettronico , (PagoPA) non appena ultimata la procedura di attivazione del servizio;

- 9 Si richiama per quanto non specificato la disciplina comunale inerente gli oneri già in vigore.

### **ARTICOLO 30 - VERSAMENTO DEI DIRITTI DI SEGRETERIA**

- 1 La presentazione delle CILA e delle SCIA, ovvero il rilascio del permesso di costruire o di sue proroghe nonché di altri titoli anche in sanatoria, **nonché per le richieste di accesso alla documentazione amministrativa**, sono soggetti e subordinati al versamento dei diritti segreteria nella misura stabilita dal Comune con apposita deliberazione.
- 2 **La ricevuta del versamento dei diritti di segreteria deve essere allegata all'istanza al momento della presentazione. Nel caso la domanda ne risultasse sprovvista, il versamento potrà essere richiesto dall'ufficio nella della comunicazione di Avvio del Procedimento, o comunque, nel caso di CILA o SCIA, prima dell'istruttoria del progetto.**
- 3 **Nel caso di istanze riprodotte in sostituzione di altre erroneamente presentate, il pagamento dei diritti di segreteria dovrà essere nuovamente corrisposto .**

### **ARTICOLO 31 - PARERI PREVENTIVI**

- 1 Per l'acquisizione di parere preventivi sull'ammissibilità degli interventi si applicano le disposizioni di cui all'art. 35, comma 3, della l.r. 16/2008 e s.m.

### **ARTICOLO 32 - OPERE URGENTI E OPERE CONSEGUENTI A ORDINANZE**

- 1 Fatte salve le particolari prescrizioni contenute nel D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. e i., nel caso in cui ricorrano, ovvero si palesino, condizioni di pregiudizio per la stabilità degli immobili o di loro parti o componenti con conseguente pericolo, anche potenziale, per l'incolumità delle persone, il proprietario o soggetto avente titolo può procedere alla rimozione delle condizioni di pericolo senza preventiva acquisizione di alcun titolo edilizio e sotto la sua personale responsabilità, nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza.
- 2 E' comunque fatto obbligo al proprietario, o soggetto avente titolo, di presentare preventivamente, ovvero con urgenza allo SUE la relativa comunicazione, corredata da documentazione fotografica, con dichiarazione di personale responsabilità per danni eventuali o per lesioni dei diritti di terzi o per opere che risultassero in contrasto con le leggi e regolamenti vigenti, fermo restando l'obbligo di presentare, in relazione al caso di specie, la CILA, la SCIA ovvero la richiesta di permesso di costruire entro 15 giorni dalla data di presentazione della comunicazione e di acquisire le autorizzazioni a vario titolo prescritte dalla vigente legislazione. Il diniego del prescritto titolo abilitativo comporta l'illegittimità delle opere eseguite.
- 3 Non è richiesto alcun titolo abilitativo edilizio per le opere da realizzare in esecuzione di ordinanze contingibili e urgenti, limitatamente alle opere atte ad eliminare il pericolo.

### **ARTICOLO 33 - STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO**

1. Ai sensi della L.241/90 e s.m.&i, la trasparenza amministrativa consiste, nella sua accezione più ampia, nell'assicurare la massima circolazione possibile delle informazioni sia all'interno del sistema amministrativo, sia fra questo ultimo ed il mondo esterno.
2. E' previsto il diritto di prendere visione degli atti di un procedimento, ma anche che l'attività amministrativa deve ispirarsi al principio di trasparenza, inteso come accessibilità alla documentazione dell'amministrazione o ai riferimenti da quest'ultima utilizzati nell'assumere una determinata posizione.
3. La legge consente ai cittadini di veder garantiti i propri diritti nei confronti dell'amministrazione pubblica: hanno diritto ad una informazione qualificata, ad accedere ai documenti amministrativi e conoscere, nei limiti precisati dalla legge, lo stato dei procedimenti amministrativi che li riguardano, seguendo le fasi attraverso cui l'attività amministrativa si articola.
4. Le Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio, nonché le modalità per il coinvolgimento e partecipazione del pubblico ai processi decisionali sono disciplinati dal Regolamento sui procedimenti amministrativi e sull'accesso ai documenti amministrativi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 116 del 27.12.2010.

### **ARTICOLO 34 - COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEL PUBBLICO AI SERVIZI E AI PROCESSI DI LORO ATTUAZIONE IN MATERIA EDILIZIA**

- 1 Lo Sportello Unico per l'Edilizia, al fine di consentire e favorire la partecipazione dei cittadini ai propri processi relativi ai servizi offerti e al loro possibile miglioramento, può realizzare rilevazioni del grado di soddisfazione dei propri utenti rispetto ai servizi stessi, per ciò avvalendosi di apposito questionario da compilare in forma anonima.
- 2 Le informazioni desunte dalla totalità delle risposte alle varie questioni poste, tutte finalizzate alla conoscenza del punto di vista dell'utente, sia esso professionista o comune cittadino, nel riconoscimento del suo valore e della sua importanza, si prefigge lo scopo di modellare i servizi sui suoi bisogni e sulle sue attese, rafforzando la fiducia e la percezione che le prestazioni ricevute siano coerenti con i bisogni espressi e le risorse richieste.

### **ARTICOLO 35 - MODALITA' DI INDIZIONE DI CONCORSI PUBBLICI DI URBANISTICA, ARCHITETTURA E PAESAGGIO**

- 1 Nel caso in cui l'Amministrazione intenda indire un concorso pubblico di urbanistica, architettura e paesaggio, troveranno applicazione le norme contenute nel Capo IV, art.152 e seguenti, del Dlgs n.50/2016 e s.m., nel rispetto dei principi di trasparenza e partecipazione di cui all'art.22 del medesimo decreto.

## TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

### Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

**COMUNICAZIONI DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI, QUALI L'IMPRESA ESECUTRICE, IL DIRETTORE DEI LAVORI, DELLA SICUREZZA.**

#### **ARTICOLO 36 - L'INIZIO DEI LAVORI**

L'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dalla data di notificazione all'interessato dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire o, se precedente, dalla data di ritiro materiale dell'atto; per le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività l'inizio lavori è contestuale alla presentazione della stessa, oppure essere differita, non oltre un anno, previa presentazione di specifica comunicazione; qualora l'inizio dei lavori non avvenga entro tali termini, nel caso di permesso di costruire è consentita proroga con le modalità previste dalla Legge mentre, nel caso di SCIA, deve esserne presentata una nuova.

#### **ARTICOLO 37 - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI:**

1. Prima di dare inizio ai lavori, il titolare del permesso di costruire deve presentare allo SUE specifica Comunicazione, da predisporre sulla modulistica unificata scaricabile dal sito del Comune ([www.comunefinaleligure.it](http://www.comunefinaleligure.it)), e deve contenere i seguenti dati obbligatori:

##### **a. Generalità anagrafiche, la qualifica e il domicilio:**

- estremi del titolo abilitativo;
- del professionista, abilitato ai termini di legge, incaricato della direzione dei lavori nei casi previsti dal successivo articolo oppure qualora facoltativamente nominato;
- del legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori, tranne che nei casi in cui sia possibile l'esecuzione dei lavori in proprio come disciplinati dal successivo comma "c." presente articolo.
- del professionista, abilitato ai termini di legge, incaricato degli accertamenti geognostici e geotecnici;
- del professionista e direttore dei lavori, abilitato ai termini di legge, incaricato della progettazione delle strutture;
- del coordinatore della sicurezza del cantiere in fase di progettazione ed in fase di esecuzione;

Tale comunicazione deve essere sottoscritta, oltreché dal titolare, dai professionisti sopraindicati e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori, per accettazione dell'incarico loro affidato.

È consentita l'esecuzione di lavori in "**economia**" solo per opere di modesta entità che non

incidono sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e non interessano parti strutturali dell'opera da realizzare.

**Non sono considerati lavori in economia diretta, le opere impiantistiche rientranti nell'ambito di competenza della L.46/90 (e s.m.i.) e pertanto qualora sia il titolare del titolo abilitativo edilizio ad eseguire tali opere, esso oltre a possedere le prescritte attestazioni di cui alla suddetta Legge è comunque obbligato alla presentazione della documentazione di cui alle lettere a) e b) dell' 90 del D.Lgs. 81/08 modificato dall'art. 59 del D.Lgs. 106/2009-**

Nel caso di opere avviate in forza di SCIA o CILA, il nominativo del Direttore dei Lavori nonché di ogni altro tecnico che intervenga in fase esecutiva, qualora non già indicati all'atto della presentazione della SCIA (o CILA), dovrà essere segnalato prima dell'inizio dei lavori.

Ogni modifica successiva rispetto ai nominativi eventualmente indicati deve essere comunicata dal titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, con le stesse modalità, entro il termine di giorni 15 GG dall'avvenuta variazione.

Il titolo edilizio non esime i soggetti interessati dall'adempiere agli obblighi prescritti da norme di Legge e di regolamento; pertanto resta fatta salva la necessità di munirsi di ogni altra autorizzazione, anche di competenza di autorità diversa, preordinata all'inizio dei lavori.

La mancata o incompleta comunicazione di inizio lavori, così come l'inottemperanza di quanto disposto al comma 7 del presente articolo, comporta la sospensione degli stessi, che potranno riprendere solo dopo aver ottemperato a quanto prescritto dal presente articolo, nonché l'applicazione della sanzione prescritta dal presente regolamento.

### **ARTICOLO 38 - DIRETTORE DEI LAVORI**

La nomina del Direttore dei Lavori è obbligatoria nei casi in cui l'intervento riguardi nuove costruzioni, sostituzioni edilizie, o ristrutturazioni edilizie, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazioni urbanistiche;

Nei casi di cui al comma precedente, oltreché nel caso di interventi di minore portata svolti su immobili esistenti che interessino parti strutturali o che possano interagire con il comportamento delle medesime, deve essere comunque nominato un Direttore dei Lavori delle strutture. Gli incarichi di Direttore dei Lavori e di Direttore dei Lavori delle strutture possono essere rivestiti dallo stesso professionista.

E' obbligatoria, nei casi previsti per legge, la nomina del Direttore dei Lavori per la Sicurezza

Qualora il Direttore dei Lavori e il Direttore dei Lavori delle strutture vengano meno per rinuncia o altra causa - fermo restando quanto disposto dall'art. 29 del DPR 380/2001 e s.m.&i il titolare del titolo abilitativo dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori. Gli stessi potranno essere ripresi solo dopo l'avvenuto deposito, presso il competente Ufficio, della nomina del nuovo tecnico incaricato della Direzione lavori, che deve recare firma e timbro del medesimo tecnico per accettazione. In tal caso dovrà pervenire all'U.T.C. una relazione tecnica, a firma del tecnico uscente e del tecnico

entrante, che asseverino lo stato delle opere al momento della sostituzione di detta figura professionale e la conformità degli stessi al progetto approvato.

L'inosservanza alle disposizioni del presente articolo comporta l'ordine di sospensione dei lavori, che potranno riprendere solo dopo aver ottemperato a quanto prescritto, nonché l'irrogazione della sanzione di cui al presente regolamento .

#### **ARTICOLO 39 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E RELATIVA COMUNICAZIONE**

- 1 Entro 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori il titolare è tenuto a darne comunicazione allo SUE, avvalendosi dello specifico modulo pubblicato sul sito internet del Comune.
- 2 Sono ammesse dichiarazioni di parziale ultimazione dei lavori, per le quali contestualmente deve essere presentata la segnalazione certificata per l'agibilità di cui all'art.24 del DPR n.380/2001 e s.m., con riguardo alle fattispecie di cui al comma 4 dello stesso articolo.
- 3 Nei casi di parziale ultimazione dei lavori possono risultare non completate le sistemazioni esterne non essenziali ai fini dell'accesso alla costruzione e l'assetto del verde.
- 4 La posa a dimora delle alberature previste nei progetti approvati potrà essere effettuata anche posteriormente alla ultimazione dei lavori, previa acquisizione del parere favorevole dell'Ufficio competente in materia, esclusivamente per specifici motivi botanici.
- 5 In tutti i casi in cui il committente intenda avvalersi della procedura di cui al precedente comma 2, questi dovrà inoltrare apposita comunicazione corredata da una dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato attestante la non sussistenza di pericoli derivanti dall'utilizzazione della porzione di immobile ultimata in rapporto al permanere del cantiere, nonché un elaborato grafico su cui sono rappresentati i percorsi e le delimitazioni del cantiere ancora in atto.
- 6 In caso di mancata comunicazione della data di ultimazione dei lavori si applica la sanzione da definirsi secondo le modalità previste dal successivo articolo 129.

#### **ARTICOLO 40 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI DELLA SCIA E DELLA CILA E RELATIVA COMUNICAZIONE**

- ~~1. Nel caso di parziale ultimazione dei lavori relativi a SCIA, valgono i medesimi disposti di cui al precedente articolo 35, commi 2, 3, 4, e 5 del presente Regolamento.~~
- ~~2. Entro 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, il titolare è tenuto a darne comunicazione allo SUE, per ciò avvalendosi del relativo modulo pubblicato sul sito internet del Comune, compilato nel rispetto delle note in esso riportate.~~
- ~~3. Entro 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori realizzati con CILA, il titolare è tenuto a presentare la relativa comunicazione allo SUE, avvalendosi del modulo unico reperibile sul sito internet del Comune, compilato nel rispetto delle note in esso riportate.~~
- ~~4. In caso di mancanza della comunicazione di ultimazione dei lavori si applica la sanzione da definirsi secondo le modalità previste dal successivo articolo 129.~~

***Valgono le modalità ed i termini di cui al precedente art. 39.***

## **ARTICOLO 41 - ULTERIORI ADEMPIMENTI RELATIVI ALL'ULTIMAZIONE DEI LAVORI, OVVERO AL DECORSO DEL TERMINE DI EFFICACIA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

- 1 Nell'ambito della comunicazione di ultimazione dei lavori dovranno essere espletati, se del caso, gli adempimenti relativi ai numeri civici di cui ai successivi articoli.
- 2 In sede di comunicazione della data di ultimazione dei lavori, dovrà essere attestata l'avvenuta rimozione dell'eventuale baracca di cantiere nonché di ogni altra struttura provvisoria già posta in essere per le necessità del cantiere, ovvero dovrà essere attestata la non sussistenza di tali strutture, in ogni caso con precisazione in merito all'avvenuto ripristino dello stato originario dei luoghi. Qualora, al momento della comunicazione della data di ultimazione dei lavori, il termine di 60 giorni da tale data non sia ancora decorso, le suddette rimozioni dovranno comunque avvenire entro il termine sopra citato.
- 3 Qualora i lavori non risultino comunque ultimati nel previsto triennio, ovvero nei termini di efficacia del relativo titolo edilizio, il titolare dovrà darne tempestiva comunicazione entro giorni 30 dall'avvenuta scadenza.

## **ARTICOLO 42 – AGIBILITA'**

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli Edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante Segnalazione Certificata.
2. Ai fini dell'agibilità, **entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento**, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:
  - nuove costruzioni;
  - ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
  - interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente

Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione in quanto necessaria in relazione al tipo di intervento:

- a) certificato di collaudo statico, eseguito da un ingegnere o architetto, delle opere in conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, soggette alle disposizioni del D.P.R. 380/2001, con l'attestazione da parte della Provincia di Savona dell'avvenuto deposito del certificato stesso (comma 8°, art. 67, D.P.R. 380/01), oppure perizia asseverata nelle forme di legge di descrizione dettagliata dei veri elementi della costruzione (fondazioni, strutture di elevazione, cordoli, pilastri, solai, etc.), con l'indicazione esplicita circa la non appartenenza alla definizione di opere di conglomerato cementizio armato fornita dall'art. 53 del D.P.R. 380/01 e circolare 14.02.74 prot. n. 11951 e s.m.&i.;
- b) dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli



- Uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione con allegate copie delle planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti (art. 24 D.P.R. 380/01);
- c) dichiarazione del richiedente che certifichi sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, (comma 1° lett. b) dell'art. 25 D.P.R. 380/01);
  - d) certificato di prevenzione incendi o nulla osta da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, quando previsto, ovvero attestazione di avvenuto deposito della richiesta di collaudo o nulla osta con allegato, in questo caso, del certificato rilasciato dal professionista, unito della documentazione depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero dichiarazione che attesti l'esenzione dal certificato di prevenzioni incendi o nulla osta;
  - e) dichiarazione di conformità degli impianti o certificato di collaudo (art. 113, art. 127 del D.P.R. 06.06.2001 n.380), o dichiarazione di non esecuzione, dei seguenti impianti e/o opere:
  - f) impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
  - g) impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, antenne ed impianti di protezione da scariche atmosferiche;
  - h) impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
  - i) impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo, e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
  - j) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
  - k) impianti di protezione antincendio;
  - l) opere relative al contenimento del consumo di energia. Dovrà essere prodotta la relazione di cui all'art. 125 D.P.R. 380/2001, nelle modalità impartite Ministero dell'Industria, del Commercio e Artigianato con Decreto del 13 dicembre 1993;
  - m) opere relative agli scarichi che non recapitano nelle pubbliche fognature/che recapitano nelle pubbliche fognature, allegando la relativa autorizzazione corredata dei disegni pertinenti/indicando gli estremi della autorizzazione comunale;
  - n) opere di abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla Legge 13/89 e del D.M. 14/06/89 n. 236, secondo lo schema tipo adottato con deliberazione della Giunta Regionale n. 7665 del 04/11/94;
  - o) dichiarazione congiunta del direttore dei lavori e del geologo estensore della relativa perizia, attestante la conformità delle opere rispetto alla perizia geologica stessa;
  - p) comunicazione di ultimazione dei lavori;
  - q) attestazione circa il rispetto della normativa in materia di emissioni in atmosfera ai sensi del D.P.R. n. 203 del 24.05.1998 e s.m.i.;
  - r) attestazione circa il rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico ai sensi della D.G.R. n. 534 del 28.05.1999.
  - s) Quanto indicato nel moello unificato presente nel portale comunale.

La mancata o incompleta comunicazione di inizio lavori, così come l'inottemperanza di quanto disposto al comma 4 del presente articolo, comporta la sospensione degli stessi, che potranno riprendere solo dopo aver ottemperato a quanto prescritto dal presente articolo, nonché l'applicazione della sanzione, da definirsi secondo le modalità previste dalla Legge e dal presente regolamento.

**Richieste di certificato di agibilità riguardanti immobili condonati con funzione abitativa, non conformi alla vigente normativa in materia igienico sanitaria ed in particolare alle disposizioni del Decreto Ministeriale 5 luglio 1975 contenente "modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione",**

Secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale (vedi per tutte C. Stato 03/05/2011, n. 2620), ai sensi dell'art.35, L. 47/1985, l'agibilità di un fabbricato, conseguente all'accoglimento del condono edilizio, può legittimamente avvenire in deroga a norme regolamentari ma non anche quando siano carenti le condizioni di salubrità dell'immobile richieste da fonti normative di livello primario.

Al riguardo il TAR Toscana 14/06/2019, n. 857, ha specificato che nel definire l'ambito della deroga, non rileva il mero dato formale dell'appartenenza della disposizione a una fonte primaria o secondaria, ma deve piuttosto verificarsi se le specifiche condizioni igienico-sanitarie violino norme regolamentari imposte, ad esempio, dai regolamenti comunali, derogabili nella misura in cui siano espressive di esigenze locali e non siano attuative di norme di legge gerarchicamente sovraordinate; ovvero se si tratti di norme regolamentari che attuano precedenti disposizioni di legge, come accade per quelle di cui al D.M. 05/07/1975. Tale D.M. infatti, nel fissare le altezze minime e i requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione, integra una normativa di rango primario, in virtù del rinvio disposto dall'art. 218, R.D. 1265/1934, e risulta pertanto inderogabile al pari delle disposizioni in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni.

Ne consegue l'illegittimità dell'attestazione di agibilità di un immobile condonato (nel caso di specie conseguita per silenzio-assenso) in caso di mancato rispetto del requisito dell'altezza interna minima di 2,70 metri, previsto dall'art. 1 del D.M.05/07/1975.

Per gli immobili edificati antecedentemente al D.M.05/07/1975 che siano stati oggetto di opere dichiarate antecedenti al sopra citato D.M. È necessario acquisire il parere dell'ASL per verificare i presupposti di agibilità.

#### **ARTICOLO 43 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO IN DIPENDENZA DELLA ATTIVITÀ DI CANTIERE**

- 1 E' vietato occupare anche temporaneamente il suolo pubblico in dipendenza dell'attività di cantiere senza la relativa concessione d'uso che può essere ottenuta a seguito di specifica richiesta presentata al competente Servizio comunale dal titolare del permesso di costruire, della SCIA o della CILA, ovvero dall'impresa esecutrice dei lavori.

- 2 Nella richiesta devono essere fornite precise garanzie circa la permanenza della possibilità di passaggio e la sicurezza dei pedoni.
- 3 Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare del permesso di costruire, della SCIA, ovvero della CILA, ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, richiesta di proroga dell'autorizzazione.
- 4 Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni del regolamento Cosap approvato con deliberazione C.C. n. 157 del 26/11/2015;
- 5 Non sono soggette al pagamento Cosap le opere pubbliche realizzate dal Comune (anche a scomputo d'oneri tramite P.C. Convenzionato) e la realizzazione di opere soggette a diritto di superficie in sottosuolo.

#### **ARTICOLO 44 - COMUNICAZIONE DI AVVIO DI OPERE DI BONIFICA DEL SUOLO**

1. Al verificarsi di un evento, anche conseguente ad attività edilizia, libera o soggetta a titolo edilizio, che si palesi potenzialmente in grado di contaminare il sito, il responsabile dell'inquinamento deve adottare e mettere in opera entro ventiquattro ore e a proprie spese, ogni necessaria misura di prevenzione e di messa in sicurezza, provvedendo a darne comunicazione ai sensi e per gli effetti [dell'art.304 del Dlgs. n.152/2006 e s.m.](#)
2. La procedura di cui al comma 1 si applica anche all'atto di individuazione di contaminazioni storiche che possano ancora comportare rischi di aggravamento della situazione di contaminazione già in essere. Successivamente, ove ne emergesse la necessità, il medesimo responsabile dovrà procedere con gli ulteriori adempimenti previsti dall'art.242, comma 3 e seguenti, del sopra citato decreto.

#### **ARTICOLO 45 - PRESENZA DI AMIANTO E RELATIVA COMUNICAZIONE**

- 1 Nel caso di presenza di elementi di amianto, sussiste l'obbligo per le imprese ed i proprietari di immobili di segnalare all'ASL competente per territorio, ai sensi [dell'art.12 della L. n.257/1992 e s. m.](#), tramite la "Scheda di autonotifica per edifici ed impianti con presenza di amianto".
- 2 L'accertamento riguarda il materiale a vista, o facilmente accessibile, presente nei locali o negli spazi che si definiscono condominiali indipendentemente dal fatto che facciano parte o appartengano a servizi condominiali, e dunque riguarda anche tratti o componenti privati o individuali che siano comunque presenti in ambienti con accesso condominiale.
- 3 In caso di accertamento di presenza di amianto l'invio della scheda ha valore di notifica e consente di non incorrere nelle sanzioni previste [dall'art.12, comma 5, della legge sopra richiamata.](#)
- 4 La scheda deve sempre essere compilata per ogni edificio o impianto e inviata come lettera raccomandata, onde poterla considerare notificata a tutti gli effetti. Presso la ASL competente potranno essere acquisite eventuali informazioni integrative e di maggiore esplicitazione sia per la corretta compilazione sia per l'acquisizione di eventuali specifiche.

## **OPERE RELATIVE A BONIFICA, COMPRESSE QUELLE DI AMIANTO ED ORDIGNI BELLICI**

### **ARTICOLO 46 - SALUBRITA' DEL SITO**

1. Non è consentito, se non previa attuazione di un piano di bonifica del suolo approvato dalle autorità competenti in materia, realizzare nuove edificazioni, ristrutturazioni edilizie su di un terreno che sia stato utilizzato come:

- a) discarica di rifiuti e di materie putrescibili;
- b) impianto industriale, di lavorazione o deposito di sostanze particolari per le loro caratteristiche chimiche o per i cicli di trasformazione cui vengono sottoposte, che siano specificamente disciplinati da norme e disposizioni di legge in materia di sicurezza pubblica ed igiene ambientale, quali ad esempio:

- le industrie estrattive e relative discariche;
- le industrie chimiche e petrolchimiche;
- i depositi petroliferi di grezzi e raffinati.

2. E' proibito, per la colmataura o reinterri, l'uso di materiali inquinanti o comunque malsani.

3. E' vietato, per la costruzione dei muri dei fabbricati, l'uso di materiale di demolizione comunque inquinato.

4. Prima di eseguire qualsiasi demolizione di edifici si deve procedere allo svuotamento, pulizia e disinfezione di tutti i pozzi neri, smaltitoi, fognature e canalizzazioni sotterranee.

5. Qualora si rilevi che un terreno sul quale si intende edificare è umido o esposto all'invasione delle acque sotterranee si deve procedere al preventivo drenaggio e/o regimazione.

6. Se nel corso dei lavori di fondazione e sistemazione del terreno si dovessero rintracciare pozzi neri dovrà essere avvertito il competente ufficio Ecologia/Ambiente del Comune.

### **ARTICOLO 47 - BONIFICA DA ORDIGNI BELLICI**

1. Ai sensi e per gli effetti [dell'art.91, comma 2-bis, del Dlgs n.81/2008 e s.m.](#), la valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi rinvenibili durante le attività di scavo nei cantieri è eseguita dal coordinatore per la progettazione, con riferimento alle linee guida predisposte dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri con [circolare n.69 del 26 maggio 2017](#), finalizzata ad indirizzare gli approcci al riguardo dell'obbligo, sussistente dal 26 giugno 2016, di valutazione di tale rischio.
2. Nel caso in cui il coordinatore intenda procedere alla relativa bonifica, dovrà avvalersi di impresa specializzata in possesso dei requisiti di cui al [decreto 11 maggio 2015, n.82](#) (Regolamento per la definizione dei criteri per l'accertamento dell'idoneità delle imprese ai fini dell'iscrizione all'albo delle imprese specializzate in bonifiche da ordigni esplosivi residuati bellici, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge 1 ottobre 2012, n.177).

**ARTICOLO 48 - PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

- 1 I lavori si considerano realmente iniziati quando sia stata data esecuzione ad opere volte alla effettiva realizzazione degli interventi progettati, in particolare ai sensi dell'articolo 1, commi 6 e 7, della L.R. 18 aprile 1975, n. 4, costituisce inizio dei lavori l'esecuzione di opere volte all'effettiva realizzazione del fabbricato; per contro, non concreta l'inizio dei lavori il solo impianto di cantiere, l'esecuzione di modesti scavi e sbancamenti o di sistemazioni del terreno, la sola posa di pilastri o quant'altro, pur costituendo opera edilizia, non sia obiettivamente indirizzato alla realizzazione della costruzione oggetto del permesso di costruire, ovvero della SCIA.
- 2 In caso di interruzione dei lavori protratta per oltre 30 giorni consecutivi, il committente, l'impresa affidataria ed il Direttore dei lavori devono adottare, ciascuno per quanto di competenza, tutti i provvedimenti necessari a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro pubblico del cantiere.

**ARTICOLO 49 - PRESCRIZIONI E ORARI PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI**

- 1 Per l'espletamento di lavori edili, in quanto comportanti attività rumorose, oltre ai titoli comunque denominati e alle autorizzazioni previste dalle diverse normative di settore e il dovuto rispetto della normativa di cui al D.Lgs. n.81/2008 e s.m. e i., è fatto obbligo di adottare gli accorgimenti tecnici più idonei a limitare in ogni caso le emissioni rumorose. In tal senso, per i relativi adempimenti eventualmente necessari, per le prescrizioni e per gli orari di esecuzione dei lavori e delle eventuali deroghe, deve farsi riferimento al vigente Regolamento comunale di acustica.
- 2 In caso di inottemperanza alle norme regolamentari richiamate dall'applicazione del presente articolo deve farsi riferimento alle sanzioni previste dal vigente Regolamento comunale di acustica.

**ARTICOLO 50 - PUNTI FISSI**

- 1 Quando l'intervento edilizio riguardi nuove costruzioni, ovvero sostituzioni edilizie, il Direttore dei lavori, prima dell'inizio dei lavori, deve procedere autonomamente a fissare sul posto i punti fissi, ossia i capisaldi plano/altimetrici cui riferire la costruzione progettata e richiederne la verifica al Comune, allegando planimetria dello stato dei luoghi sussistente prima dell'edificazione sulla quale risultino individuati non meno di 4 capisaldi plano/altimetrici di coordinate certe, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e resistenti all'intervento stesso.
- 2 Le relative operazioni di verifica sono eseguite da personale del Comune, oppure da personale messo a disposizione dal titolare del permesso di costruire o della SCIA alternativa al permesso di costruire, ovvero dall'assuntore dei lavori, sotto la direzione di un funzionario comunale; e delle stesse è redatto verbale, che viene sottoscritto per presa d'atto anche dalle parti private interessate. La suddetta verifica deve essere eseguita da parte degli uffici tecnici comunali entro 30 giorni dalla richiesta scaduti i quali i punti fissi si intendono approvati.
- 3 I lavori potranno essere iniziati solo a seguito dell'avvenuta ottemperanza al presente articolo, previa presentazione della comunicazione dell'inizio dei lavori.

- 4 L'inottemperanza anche parziale alle disposizioni del presente articolo comporta l'applicazione della sanzione del presente regolamento.

## **ARTICOLO 51 - IMPIANTO E DISCIPLINA DEL CANTIERE**

- 1 L'installazione di baracche e/o strutture di cantiere, ossia l'impianto del cantiere necessario all'attuazione di titoli abilitativi, non è subordinato all'acquisizione di un autonomo titolo abilitativo. Le suddette strutture, di norma, devono essere poste nelle immediate adiacenze del sito oggetto dei relativi interventi edilizi e devono essere completamente rimosse non oltre 60 giorni dall'avvenuta ultimazione degli stessi. Non è consentito impiantare in cantiere "uffici" e manufatti eccedenti l'indispensabile supporto alla gestione del cantiere stesso.
- 2 I cantieri e le costruzioni provvisorie installate al loro interno devono essere allestiti nel rispetto della normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.
- 3 Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere devono essere adottate tutte le misure di legge atte ad evitare danni alle persone ed alle cose o inquinamento ambientale.
- 4 In cantiere deve essere tenuto a disposizione delle competenti Autorità esercenti potere di controllo, in originale o in copia conforme, il titolo abilitativo edilizio in forza del quale si eseguono i lavori, nonché:
  - a copia di ogni autorizzazione o nulla osta comunque denominato che si sia reso necessario al fine di consentire l'attuazione del previsto intervento;
  - b copia della documentazione di cui agli articoli 65, commi 3, 4 e 66, comma 1, del DPR n. n.380/2001 e s.m. e i., tenuta ed aggiornata con le modalità di cui all'articolo 66 del medesimo DPR.
- 5 Nel caso di interventi svolti in attuazione di permesso di costruire, SCIA o di CILA, in cantiere dovrà essere conservata la copia del relativo titolo abilitativo dal quale risulta la data di ricevimento dello stesso da parte dello SUE, corredato dall'elenco dei documenti presentati assieme al progetto, nonché, nel caso in cui la SCIA sia alternativa al permesso di costruire, dall'autocertificazione del professionista abilitato circa l'avvenuto decorso del termine di efficacia per l'inizio dei lavori in assenza di atti inibitori da parte del Comune, ovvero, nell'eventualità che il titolo edilizio risulti condizionato, circa l'avvenuto ottenimento di ogni parere, nulla osta o atto di assenso comunque denominato se ed in quanto dovuto per il caso di specie.
- 6 L'inosservanza alle disposizioni di cui ai commi 4, lettere a) e b), e 5 del presente articolo comporta, a carico del titolare del titolo abilitativo, nonché del Direttore dei lavori, l'irrogazione della sanzione da definirsi secondo le modalità previste dai successivi articoli, fatte salve quelle relative a eventuali violazioni di norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro soggette a specifiche sanzioni di legge.
- 7 La mancata conservazione in cantiere dell'autorizzazione per lo svolgimento di attività rumorose, se ed in quanto dovuta per il caso di specie, e della relativa documentazione tecnica, nonché il mancato rispetto delle eventuali prescrizioni su di essa riportate, comporta l'applicazione delle sanzioni previste in materia. \_

## **ARTICOLO 52 - RECINZIONI DI CANTIERE E PONTEGGI SU AREE PRIVATE, PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO**

- 1 Il soggetto che intende eseguire interventi su aree private non intercluse al libero accesso o su fabbricati posti in fregio a spazi pubblici od aperti al pubblico, prima di dar corso ai lavori, deve recingere l'area o il fabbricato oggetto di intervento avendo riguardo alle disposizioni del presente regolamento e degli [articoli 30 e seguenti del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada](#) approvato con DPR n.495 del 16 dicembre 1992.
- 2 Quando la recinzione del cantiere comporti anche l'occupazione temporanea di suolo pubblico, il titolare deve preventivamente chiedere ed ottenere dall'Ufficio competente la relativa concessione, evidenziando nella richiesta l'eventuale interferenza con parcheggi, fermate autobus, passaggi pedonali accessibili e se necessario individuando idonei percorsi alternativi.
- 3 La recinzione deve essere rispondente ai requisiti di sicurezza, avere aspetto decoroso. Salvo diverso obbligo normativo, le porte ricavate nella recinzione non devono aprirsi verso l'esterno. Fanno eccezione esclusivamente i cantieri temporanei (di durata non superiore a 30 giorni) su strade aperte al pubblico transito, per i quali, di volta in volta, l'Ufficio competente prescriverà il tipo di recinzione da adottarsi in relazione al caso di specie, fermo restando la necessità di segnalare come sopra angoli e sporgenze.
- 4 I ponteggi e le recinzioni di cantiere, qualora prospettanti su spazi pubblici o aperti all'uso pubblico, devono essere progettati in modo da ridurre al minimo l'occlusione delle pubbliche visuali, e le modifiche al tracciato del flusso pedonale, garantendo uno spazio di percorrenza pedonale idoneo, protetto da sistemi e accorgimenti che garantiscano la percorribilità in sicurezza per tutti i cittadini.
- 5 I ponteggi e le recinzioni devono essere opportunamente evidenziati per tutta la loro altezza con bande a strisce bianche e rosse ed essere muniti di dispositivi rifrangenti e di segnali luminosi a luce rossa, che devono rimanere accesi nelle ore notturne ed in condizioni di insufficiente luminosità.
- 6 Nella strutturazione e organizzazione del cantiere devono essere adottati e posti in atto tutti gli accorgimenti che, in sede di esecuzione dei lavori, consentano di evitare, ovvero di limitare e contenere, la caduta e il propagarsi di schegge e materiali nonché la diffusione di polvere.
- 7 Le pavimentazioni degli spazi pubblici interessati da lavori o cantieri devono essere mantenute e ripristinate con gli stessi materiali di finitura evitando rappezzi e provvedendo, in caso di rottura suolo, ad un adeguato ripristino della pavimentazione esistente, conformemente alle modalità preventivamente definite dagli Uffici comunali. Non oltre 60 giorni dalla fine lavori lo spazio del cantiere e quello di influenza dovranno essere restituiti in condizioni decorose, senza tracce dei materiali di risulta e con pavimentazioni completamente ripristinate.
- 8 Non è consentito mantenere in opera ponteggi o recinzioni su suolo pubblico per tempi eccedenti la realizzazione delle opere. I ponteggi e le recinzioni non dovranno recare danno al verde arboreo e alto arbustivo non interessati dal progetto e ed eventualmente presenti nell'area di cantiere o nelle sue adiacenze.
- 9 Per i cantieri ubicati in ambiti urbani, in fase di rilascio del titolo edilizio possono essere prescritte finiture e materiali particolari per le recinzioni di cantiere.
- 10 Il Comune ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni e per affissioni di messaggi pubblicitari.



- 11 L'inosservanza alle disposizioni del presente articolo comporta l'irrogazione della sanzione da definirsi secondo le modalità previste dal successivo articolo 129, fatta salva l'applicazione di altre misure ripristinatorie e/o sanzionatorie previste da specifiche normative.

### **ARTICOLO 53 - CARTELLO INDICATORE**

- 1 All'ingresso dei cantieri nei quali si eseguano opere relative a permesso di costruire, SCIA, CILA, deve essere collocato affisso, in posizione ben visibile da spazi pubblici, un cartello di cantiere chiaramente leggibile, di adeguata superficie, contenente le seguenti informazioni:
  - a intestazione del cartello con "Comune di Finale Ligure;
  - b oggetto dell'intervento;
  - c estremi del permesso di costruire, della SCIA, della CILA, ovvero dell'eventuale titolo di proroga/rinnovo;
  - d data di inizio dei lavori e presunto termine di loro ultimazione;
  - e cognome e nome e recapito del titolare del permesso di costruire, della SCIA, ovvero della CILA;
  - b cognome e nome, recapito e qualifica dei tecnici incaricati, suddivisi tra le diverse professionalità e competenze;
  - c ragione sociale e recapito delle ditte esecutrici dei lavori e dei sub appaltatori, anche se lavoratori autonomi, nonché delle imprese installatrici degli impianti con precisati i nominativi dei relativi responsabili;
  - d orari di possibile svolgimento di attività rumorose;
  - e estremi dell'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico (ove necessaria);
- 2 Unitamente al cartello di cantiere, dovrà risultare apposta, se dovuta, copia della notifica preliminare.
- 3 Nel caso in cui non si sia provveduto ad affiggere il cartello indicatore, all'intestatario del titolo edilizio e al Direttore dei lavori sarà applicata la sanzione di cui all'articolo 40, comma 5, della [L.R. n.16/2008 e s.m.](#) Qualora si sia affisso il cartello, ma questo non risulti visibile, ovvero nel caso in cui non risulti comunque completo delle dovute informazioni e/o le riporti in forma inesatta o risulti non più leggibile, al titolare del titolo abilitativo e al Direttore dei lavori sarà applicata la sanzione da definirsi secondo le modalità previste dal presente regolamento.

### **ARTICOLO 54 - CRITERI PER L'ESECUZIONE DI SCAVI E DEMOLIZIONI**

- 1 Le modalità di esecuzione degli scavi, devono garantire la stabilità degli stessi e la sicurezza di edifici, strutture ed impianti posti nelle vicinanze; la fattibilità di scavi o riporti, ancorchè eseguiti con carattere di provvisorialità, deve in ogni caso essere supportata da uno studio geologico e dalle verifiche di sicurezza ai sensi del D.M. 17/01/2018 e della relativa circolare 21 gennaio 2019, n. 7 C.S.LL.PP che attestino la fattibilità geologica degli interventi.
- 2 In esito alle risultanze delle verifiche di cui al punto precedente, il progetto si deve dare carico di indicare tutti i presidi e le opere atte alla stabilizzazione del versante e dei fronti di scavo a norma di legge nelle varie fasi di lavorazione.



- 3 Le demolizioni di strutture che assolvono a funzione di contenimento devono avvenire nel rispetto dei precedenti punti: il progetto deve, in tal caso, indicare la sistemazione morfologica finale dei terreni e le opere necessarie al mantenimento di un adeguato grado di sicurezza.
- 4 Nei cantieri ove si procede a demolizioni si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano movimentati con le dovute precauzioni per evitare eccessivo sollevamento di polveri, imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose.
- 5 Si richiamano le disposizioni dell'art. 20 delle NGA del PUC.
- 6 Il materiale di risulta proveniente dalle demolizioni e dagli scavi, anche se di modestissima quantità, deve essere trasportato e smaltito a discarica autorizzata o riutilizzato a norma di legge previa specifica verifica di compatibilità dei materiali.

#### **ARTICOLO 55 - TOLLERANZE NELLE MISURAZIONI LINEARI DI CANTIERE**

- 1 Ai fini del presente regolamento edilizio valgono le disposizioni di cui [all'articolo 34, comma 2-ter del DPR n.380/2001 e s.m. e i.](#)
- 2 Della eventuale sussistenza di tali scostamenti dovrà essere fatta menzione nel certificato di collaudo finale.

#### **ARTICOLO 56 - SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA.**

1. La materia trova riferimento nei [titoli IV, V, VI e VIII, IX, X e XI del Dlgs n.81/2008 e s.m.](#)

#### **ARTICOLO 57- RITROVAMENTI DI POSSIBILE INTERESSE PUBBLICO**

- 1 I ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico od artistico devono essere posti a disposizione delle Autorità competenti, dandone immediata comunicazione al Comune entro 24 ore. I lavori devono restare nel frattempo sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni di cui [all'articolo 90 del Dlgs. n.42/2004 e s.m. e i.](#) e di ogni altra legge speciale vigente in materia.

#### **ARTICOLO 58 - RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI A FINE LAVORI**

- 1 La regolamentazione del ripristino del suolo e degli impianti a fine lavori trova trattazione nelle pertinenti disposizioni comunali in materia ed in particolare il regolamento approvato con delibera di consiglio comunale n. 28/2002.

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

### **Capo I – Disciplina dell’oggetto edilizio**

#### **ARTICOLO 59 - REQUISITI PER LA PROGETTAZIONE**

- 1 Le norme di cui al presente Capo si applicano alle nuove costruzioni e agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, e costituiscono dovuto riferimento anche nel caso di mutamenti di destinazioni d’uso da realizzare in assenza di opere.
- 2 La progettazione degli interventi di cui sopra, fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute nel presente titolo, deve garantire quanto più possibile il raggiungimento di requisiti prestazionali in termini di benessere e di fruibilità degli ambienti, di progettazione degli spazi e di qualità e controllo del sistema tecnologico, di ottimizzazione dell’uso delle risorse e dei servizi.
- 3 La progettazione deve essere eseguita nel rispetto di un contesto di parametri invariabili che costituiscono requisiti minimi inderogabili, stabiliti dai successivi articoli, in rapporto alle caratteristiche degli interventi edilizi. I parametri invariabili hanno lo scopo di garantire le necessarie condizioni igienico–sanitarie, nonché il complessivo miglioramento di quelle preesistenti, in relazione all’epoca di costruzione degli edifici ed alle caratteristiche prestazionali già in atto in base alla normativa vigente al momento della loro realizzazione.
- 4 E’ comunque fatta salva l’applicazione del disposto di cui all’articolo **11 e 78**, comma 2, della [L.R. n.16/2008 e s.m. e i.](#) riguardante il caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che non consentano il raggiungimento dei parametri dimensionali previsti per le nuove costruzioni. Nell’eventualità dovrà comunque essere dimostrato e verificato l’effettivo miglioramento igienico-funzionale rispetto alla situazione in atto.-

#### **CARATTERISTICHE FUNZIONALI DEGLI EDIFICI – PARAMETRI INVARIABILI E PRESTAZIONALI - CARATTERISTICHE FUNZIONALI DEGLI EDIFICI**

#### **ARTICOLO 60 – I LOCALI DI ABITAZIONE**

1. Sono locali di abitazione, ai sensi e per gli effetti del Regolamento Edilizio, i locali posti in edifici, sia individuali, sia collettivi, nei quali si abbia la permanenza o l’attività domestica di persone, quali: soggiorni, sale da pranzo, cucine, camere da letto.
2. Sono locali accessori, ai sensi e per gli effetti delle norme del presente titolo, i locali in cui la permanenza delle persone è saltuaria o limitata a ben precise operazioni, quali: servizi igienici, bagni, scale, corridoi, disimpegno, ripostigli, cantine, magazzini e depositi in genere, archivi e simili.
3. Agli effetti del Regolamento Edilizio vengono assimilati ai locali di abitazione gli ambienti utilizzati per: uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici, negozi di vendita di piccole dimensioni. Sono equiparabili ai locali di abitazione, inoltre, destinazioni quali sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, laboratori tecnici e simili, fatte salve le disposizioni dettate da leggi e/o da regolamenti vigenti, con particolare e specifico riferimento alle disposizioni del decreto legislativo n. 626 del 19.09.1994 e s.m. per quanto riguarda i locali ed i

fabbricati destinati ad attività produttive, commerciali e simili

4. I locali degli edifici devono possedere i requisiti indicati nei successivi articoli di cui al presente titolo: per ogni requisito sono dettate norme generali alle quali devono essere conformati gli edifici e norme particolari alle quali devono essere conformate le diverse parti dei medesimi secondo la loro destinazione d'uso.

## **ARTICOLO 61 – CANTINE, MAGAZZINI, DEPOSITI, AUTORIMESSE e POSTI AUTO**

1. Le cantine a servizio degli alloggi ed i locali in genere adibiti a magazzini, depositi e simili devono essere protetti, se interrati, dall'umidità nei modi prescritti dal presente Regolamento, avere aerazione adeguata, altezza netta non inferiore in alcun punto a m 2,20, pavimentazione adeguata.
2. Le scale ed i corridoi di accesso alle cantine, ai magazzini ed ai depositi devono essere provvisti di illuminazione naturale o artificiale.
3. La superficie netta interna delle singole cantine **di nuova costruzione** non deve essere inferiore a mq. ~~3,00~~ **mq. 2,00;**
4. in ordine alle autorimesse si fa riferimento all'art. 6 categoria AU delle Norme Generali di Attuazione nonché agli artt. 21 e 22 delle Norme stesse. Si prescrive che la larghezza minima interna dei box non possa comunque essere inferiore a ml 3,00 e la lunghezza non inferiore a ml. 5
5. Nei parcheggi a raso le dimensioni minime sono pari a ml. 5 x 2.5 ml
6. Gli accessi ai box, qualora visibili da strade o piazze, dovranno essere ~~in legno verniciato~~ **nei materiali e** nei colori armonizzanti con gli altri serramenti dell'edificio.
7. Nei muri di fascia o sui muri di contenimento delle strade o comunque sul fronte delle strade pubbliche non sono realizzabili più di tre aperture in serie per l'accesso ai box. Sono comunque da preferire soluzioni con unico accesso, opportunamente facilitato da uno slargo stradale, e sistema di distribuzione interna.
8. In ordine alle aree di parcheggio si rinvia al successivo articolo all'uopo dedicato.

### **Lo svincolo della pertinenzialità dei Box o posti a raso**

In linea generale è possibile svincolare dall'asservimento costituito per motivi edilizi o urbanistici un box o un posto auto secondo le casistiche sotto elencate a titolo esemplificativo:

#### **è possibile lo svincolo**

- per tutti i box o posti auto realizzati dalla data di entrata in vigore della L. 246/05, riferiti ad interventi di nuova costruzione per parcheggi a suo tempo asserviti ai sensi dell'art. 7, comma 2, L. 94/82 e ai sensi dell' art 2, L. 662/96;
- per tutti i parcheggi realizzati anteriormente alla L. 246/05 a condizione che sia dimostrata l'eccedenza di parcheggi rispetto alla quantità prevista dalla normativa vigente alla data di realizzazione della costruzione del parcheggio che si intende svincolare. In tale caso, se trattasi di parcheggi risalenti a prima del 1989, la misura minima di dotazione (art. 18, L. 765/67) era di 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione, se invece trattasi di parcheggi realizzati dopo l'entrata in vigore della L. 122/89, la misura minima di dotazione (art. 2, comma 2, L. 122/89) era di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione

### **non è possibile lo svincolo**

- se l'asservimento era stato imposto da una norma di PRG o di PUC;
- se il box o il posto auto è stato reso pertinenziale in forza dell'art. 9, della L. 122/89. Si precisa tuttavia che ai sensi dell'art. 10, L. 35/2012 che ha modificato l'art. 9 comma 5, L. 122/89 è consentita la cessione dei parcheggi pertinenziali, realizzati ai sensi dell'art. 9, comma 1, L. 122/89 nei termini e nelle condizioni indicate, senza necessità di acquisire autorizzazione/nulla osta del Comune

In tema di autorimesse e posti auto occorre altresì evidenziare che nei casi di asservimento di autorimesse o posti auto ai sensi del comma 2 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii. Per effetto dell'art. 19 comma 6 della stessa legge deve esserci una correlazione diretta fra le nuove unità immobiliari ed i posti auto; Quindi ad ogni nuova U.I. Dovrà essere collegato un posto auto o box (solo nel caso di interventi di nuova costruzione od assimilabili); Tale Vincolo potrà essere sciolto a condizione che il proprietario dell'unità immobiliare privato della pertinenza versi il corrispettivo della monetizzazione a valore di mercato e che il posto auto o box venga reso pertinenziale ad altro immobile.

## **ARTICOLO 62 – PARAMETRI INVARIABILI – DEFINIZIONE**

Fermo restando il rispetto delle normative in materia di sicurezza, barriere architettoniche, prevenzioni incendi ed in generale ogni eventuale specifica norma di settore, si definiscono ***“Parametri Invariabili”*** quei requisiti delle Unità Immobiliari non suscettibili di variazioni.

## **ARTICOLO 63 - PARAMETRI PRESTAZIONALI - DEFINIZIONE**

Fermo restando il rispetto delle normative in materia di sicurezza, barriere architettoniche, prevenzioni incendi ed in generale ogni eventuale specifica norma di settore, si definiscono ***“Parametri Prestazionali”*** le caratteristiche degli immobili necessarie a soddisfare requisiti in termine di benessere ambientale, di fruibilità dell'ambiente, di progettazione degli spazi, di qualità e controllo del sistema tecnologico, di ottimizzazione dell'uso delle risorse e dei servizi.

## **PARAMETRI “INVARIABILI” NEGLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O DI RI-STRUTTURAZIONE EDILIZIA INTEGRALE O IN GENERALE INTERVENTI SULL'EISTENTE**

## **ARTICOLO 64 - ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI**

1. L'altezza **media** interna utile dei locali, per ciascuna delle funzioni sotto indicate, non può essere inferiore a:
  - a) Nel caso di residenze, uffici e attività turistico-ricettive, *fatte salve le diverse dimensioni previste dalla L.R. 06.08.01 n. 24 relative agli interventi sul recupero ai fini abitativi dei sottotetti e normate altresì dalla Deliberazione di Consiglio nonché a quelle successive cui si rimanda per le limitazioni all'applicabilità della norma stessa:*
    - 2,70 metri per i locali abitabili, riducibili a 2,40 metri per corridoi, disimpegni

in genere, bagni, gabinetti e ripostigli; nel caso in cui l'intradosso del solaio superiore, o una sua porzione, non sia orizzontale **(nel caso di solai inclinati o a volta)**, la media delle altezze non deve essere inferiore al valore sopra indicato, con un minimo assoluto non inferiore **a 2,00 metri a quanto indicato all'art. 78 c. 3 della L.R. 16/2008 e s.m.&i.**

- b) nel caso di locali pubblici, di uso pubblico, o con destinazione artigianale o commerciale:
  - o 3,00 metri, riducibili a 2,40 metri per locali di servizio e ripostigli; nel caso in cui l'intradosso del solaio superiore, o una sua porzione, non sia orizzontale, **(nel caso di solai inclinati o a volta)**, la media delle altezze non deve essere inferiore al valore sopra indicato, **con un minimo assoluto non inferiore a quanto indicato all'art. 78 c. 3 della L.R. 16/2008 e s.m.&i.** L'altezza interna potrà essere ridotta a 2.70 ml in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente in particolare nei centri storici purchè siano rispettate le condizioni igienico sanitarie richieste dalle leggi vigenti in materia

***in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente in particolare nei centri storici, le altezze potranno essere inferiori ai parametri su indicati, a norma dell'art. 11 della L.R. 16/2008, purchè sia dimostrato il rispetto delle condizioni igienico sanitarie richieste dalle leggi vigenti in materia, con l'esclusione di quegli interventi finalizzati alla cambio d'uso di intere Unità Immobiliari, che diversamente non potrebbero essere trasformate.***

## **ARTICOLO 65 – SUPERFICIE DEI LOCALI**

1. Per ogni unità immobiliare deve essere assicurata una superficie utile per abitante non inferiore a:
  - a. 14 metri quadrati, per ciascuno dei primi 4 abitanti;
  - b. 10 metri quadrati per ciascuno dei successivi.

## **ARTICOLO 66 – CUCINE, CUCININI E POSTI DI COTTURA**

1. Il locale cucina di un alloggio deve avere:
  - a. Una superficie utile abitabile non inferiore a 9,00 metri quadrati;
  - b. La superficie finestrata apribile non inferiore a  $\frac{1}{8}$  della superficie utile abitabile.
- ~~2. Il locale cucinino di un alloggio deve avere:~~
  - ~~a. Una superficie utile abitabile non inferiore a 4,50 metri quadrati;~~
  - ~~b. La superficie finestrata apribile non inferiore a  $\frac{1}{8}$  della superficie utile abitabile;~~
3. Il posto cottura di un alloggio **può essere ricavato all'interno della superficie del soggiorno** e deve avere:
  - ~~a. Una superficie utile abitabile non inferiore a 3,00 metri quadrati ulteriori, rispetto a quella del soggiorno in cui è posizionato;~~

~~b. Un'apertura di larghezza pari almeno alla dimensione del lato più lungo e di altezza non inferiore a 2,20 metri che lo annette direttamente al locale ad uso soggiorno;~~

Un impianto di aspirazione forzata sui fornelli e comunque la superficie del posto cottura deve essere computata al fine della determinazione del fattore luce e della superficie finestrate (riferimento Mod. 38) del locale a cui è annesso.

4. Le cucine, ~~i cucinini,~~ i posti cottura e tutti i locali dove abbia luogo un processo di combustione a qualunque scopo effettuato devono essere forniti di un proprio condotto o canna fumaria collettiva idonei alla perfetta eliminazione dei fumi e dei prodotti gassosi della combustione eseguiti in materiale di sicuro affidamento ed incombustibile, prolungati sino alla copertura superiore alla zona di reflusso. Analogo condotto deve essere predisposto anche per l'allontanamento dai locali di esalazioni moleste e vapori.

## **ARTICOLO 67– LOCALI IGIENICI**

1. Ogni alloggio deve essere dotato di almeno una stanza da bagno avente i seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.
2. I locali igienici devono avere:
  - a. Superficie utile abitabile non inferiore a 4 metri quadrati;
  - b. Superficie finestrata apribile non inferiore a 1/12 della superficie utile abitabile
3. In parziale deroga al punto 2, è consentita l'installazione di servizi igienici, in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:
  - a. Ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi ;
  - b. Gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
  - c. In ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.
4. Nel caso in cui l'unità immobiliare disponga di più locali igienici, è necessario che le dimensioni di cui al comma precedente siano rispettate almeno per uno di essi;
5. Il locale igienico non può avere accesso diretto da locali abitabili, fatta eccezione per:
  - a. Le camere da letto qualora esista un altro locale igienico;
  - b. Le strutture ad uso turistico-ricettivo.
6. Nelle costruzioni e comunque nei locali ad uso diverso da quelli di cui al punto precedente, il locale igienico deve in ogni caso avere accesso da un antibagno.

## **ARTICOLO 68 – LOCALI SOGGIORNO**

Il locale soggiorno di un alloggio deve avere:

- a) una superficie utile abitabile non inferiore a 14,00 metri quadrati;
- b) la superficie finestrata apribile non inferiore a  $\frac{1}{8}$  della superficie utile abitabile.

## **ARTICOLO 69 - STANZE DA LETTO**

La stanza da letto deve avere:

a) se per due persone:

- una superficie utile abitabile non inferiore a 14,00 metri quadrati;
- la superficie finestrata apribile non inferiore a  $\frac{1}{8}$  della superficie utile abitabile.

b) se per una persona

- una superficie utile abitabile non inferiore a 9,00 metri quadrati;
- la superficie finestrata apribile non inferiore a  $\frac{1}{8}$  della superficie utile abitabile.

## ARTICOLO 70 – SOPPALCHI E CONTROSOFFITTI

1. I soppalchi costituenti locali accessori e come tali non computabili ai fini della determinazione della superficie utile dell'immobile devono:

- a) avere superficie non superiore ad  $\frac{2}{3}$  della superficie utile del locale nel quale è ricavato;
- b) rispettare le altre disposizioni igienico-edilizie regolamentari

2. I soppalchi utilizzati come spazi abitabili o agibili devono avere:

**a) nel caso di abitazioni:**

- superficie non superiore ad  $\frac{2}{3}$  della superficie utile del locale nel quale è ricavato;
- rispettare le disposizioni igienico-edilizie stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo;
- la superficie del soppalco deve essere computata al fine della determinazione del fattore luce e della superficie finestrata del locale a cui è annesso;

**b) nel caso di locali commerciali ed artigianali:**

- superficie non superiore ad  $\frac{2}{3}$  della superficie utile del locale nel quale è ricavato;
- rispettare le disposizioni igienico-edilizie stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo;
- la superficie del soppalco deve essere computata al fine della determinazione del fattore luce e della superficie finestrata del locale a cui è annesso.

Sempre nel rispetto delle altezze suindicate relativamente alla parte sottostante, per la parte soprastante sono ammesse altezze inferiori solo se tal spazio sia adibito a locale di sgombero/ armadiatura. In tal caso non potrà essere installata alcuna scala fissa.

*In caso di soffitti inclinati, curvi o caratterizzati da più altezze, in attesa dell'entrata in vigore della definizione uniforme n. 29, si applica la media tra il punto più alto e quello più basso;*

**Controsoffittature:**



In tutti i locali a qualunque uso destinati possono essere realizzati controsoffittature purché le altezze risultanti siano conformi a quelle stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo. Possono essere consentite altezze inferiori a quelle stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo qualora i controsoffitti siano di tipo "aperto" tali da permettere un idoneo passaggio d'aria. La realizzazione di soppalchi è esclusa in corrispondenza di finestre di facciata.

## **ARTICOLO 71 - VANI SCALA**

1. I vani scala delle case di abitazione devono essere aerati direttamente dall'esterno.
2. Quando sono illuminati esclusivamente dall'alto, le scale devono avere:
  - a) aperture apribili contrapposte nei fianchi del lucernario;
  - b) apertura apribile al fondo delle scale in comunicazione con l'esterno.
3. I ballatoi e le rampe delle scale comuni o condominiali devono avere larghezza non minore di m 1,20 ed i gradini devono avere pedata non minore di cm. ~~27~~ **30** ed alzata non maggiore di cm. ~~18~~ **17**; quando trattasi di gradini con pedata a forma non rettangolare la larghezza media di dette pedate non deve essere inferiore a cm. 28 e la larghezza minima non inferiore a cm. 20.
4. Sono vietate le scale a chiocciola come unico accesso dall'esterno a locali abitabili.
5. ~~Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani abitabili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala di tipo chiuso.~~
6. Si può derogare dalle precedenti prescrizioni per le scale secondarie di servizio e per quelle interne negli appartamenti.

## **ARTICOLO 72 - ATRII DI INGRESSO, CORRIDOI E PASSAGGI DI USO COMUNE**

1. Gli atrii d'ingresso, i corridoi e i passaggi di uso comune in genere degli edifici destinati ad abitazioni devono essere di norma illuminati ed aerati direttamente dall'esterno.
2. Nei fabbricati ad uso diverso dall'abitazione possono essere realizzati con illuminazione indiretta o con illuminazione artificiale permanente, sempre che sia assicurata adeguata ventilazione naturale o artificiale.
3. La larghezza dei corridoi e passaggi di uso comune non deve essere inferiore a m. 1,50; è fatta eccezione per i corridoi d'accesso alle cantine che possono avere una larghezza minima di m. 1,20.
4. I corridoi all'interno delle abitazioni devono avere larghezza non inferiore a m. 1,20.

## **ARTICOLO 73 - CORTILI CHIUSI E APERTI**

1. Agli effetti delle seguenti norme si intende per cortile uno spazio libero delimitato per almeno due terzi del suo perimetro da costruzioni; detto perimetro è misurato seguendo le pareti che circoscrivono lo spazio stesso.
2. Nelle nuove costruzioni adibite ad abitazione sono consentiti cortili chiusi con le seguenti caratteristiche:
  - a) il rapporto tra la superficie del cortile e la somma delle superfici delle pareti che lo recingono non deve essere inferiore ad un quinto, e comunque la superficie di detto cortile non deve essere mai inferiore a mq. 30;
  - b) la media tra le distanze tra due pareti contrapposte recingenti il cortile non deve essere inferiore a due terzi dell'altezza media delle pareti stesse; in nessun punto la



- distanza tra i lati contrapposti dei cortili deve essere minore di m 5,00;
- c) l'altezza delle pareti è misurata dal pavimento del più basso dei locali di abitazione avente finestre nel cortile sino alla sommità del parapetto che recinge il cortile stesso;
- d) la superficie dei cortili chiusi, come sopra stabilita, deve essere netta di ogni sporgenza sopra di essa;
- e) la gronda non deve sporgere più di cm 40 dal filo facciata; sono inoltre consentiti i poggioni, purché non aggettino oltre m 1,20;
- f) non sono ammesse rientranze con profondità maggiori della metà della larghezza della rientranza stessa.
3. Non è ammessa la copertura dei cortili chiusi, a nessun livello.
  4. I cortili aperti in tutta la loro altezza sulle fronti prospettanti spazi aperti, compreso strade e piazze, non possono mai avere una profondità maggiore della metà della larghezza.
  5. Il suolo dei cortili interni deve avere pavimento in lastre di pietra od in battuto di cemento od in altro materiale solido ed impermeabile e deve essere realizzato in modo da garantire il facile allontanamento delle acque piovane.
  6. I cortili devono essere facilmente accessibili per poterne effettuare la pulizia.
  7. **Non è ammessa l'edificazione di volumi all'interno dei cortili.**

## **PARAMETRI PRESTAZIONALI NEGLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTEGRALE**

### **ARTICOLO 74 - ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ ESTERNA**

#### **EDIFICI PUBBLICI**

I progetti di ristrutturazione e nuova costruzione degli edifici pubblici dovranno essere definiti in ossequio ai disposti del D.M. 11/01/2017 con particolare riferimento ai contenuti dell'allegato n. 2 .

#### **EDIFICI PRIVATI**

1. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo utilizzando gli opportuni accorgimenti tecnologici in funzione delle tipologie costruttive, al fine di garantire l'isolamento della costruzione per prevenire l'umidità da assorbimento capillare. Le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio interno; tra le fondazioni ed i muri sovrastanti va in ogni caso interposto uno strato di materiale impermeabile atto a prevenire l'umidità da assorbimento capillare.
2. Tutti i pavimenti dei locali a diretto contatto col terreno, a destinazione residenziale devono:
  - a) avere il piano di calpestio isolato mediante spazio dello spessore minimo di cm 30 ed efficacemente aerato e ventilato;
  - b) essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile di spessore adeguato;
  - c) avere una intercapedine aerata che circonda il perimetro dei locali stessi per la

- parte contro terra.
- 3 Il solaio più basso deve di norma essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica.
  - 4 Sono ammessi vespai di tipo "pieno", realizzati con ciottolame o analogo materiale, per locali destinati ad usi non residenziali o assimilabili; in tal caso esso dovrà avere uno spessore non inferiore a cm 45.
  - 5 ~~La quota di imposta di ogni locale (indipendentemente dalla specifica destinazione d'uso e classificazione) deve essere, rispetto al piano stradale o al piano della sistemazione esterna, non inferiore a cm 30 (e comunque, nel caso di un piano di riferimento esterno che non sia orizzontale, le media delle quote non deve essere inferiore al valore sopra indicato, con un minimo assoluto non inferiore a cm 15).~~
  - 6 Le intercapedini, obbligatorie per i soli vani residenziale, devono in ogni caso avere le seguenti caratteristiche:
    - a) larghezza sul fondo non inferiore a cm 40 e non superiore a cm 100;
    - b) ove contengano tubazioni, larghezza non inferiore a cm. 60;
    - c) calpestio a quota inferiore di almeno cm 30 rispetto alla quota del pavimento del solaio delimitato dall'intercapedine stessa e comunque inferiore rispetto al corrispondente vespaio;
    - d) pendenza del fondo non inferiore al 2%, in modo da garantire l'allontanamento delle acque.
  - 7 L'intercapedine deve essere accessibile ed ispezionabile, nonché essere aerata e ventilata direttamente dall'esterno mediante opportune griglie, salvo diverse e specifiche disposizioni di legge.
  - 8 Per ~~i vani non residenziali ogni locale~~ è ammissibile adottare misure tecniche di contenimento dell'umidità diversa da quelle derivanti dall'adozione dell'intercapedine.
  - 9 Il piede dei muri perimetrali deve essere protetto dall'acqua piovana preferibilmente con una zoccolatura di altezza non inferiore a cm 50, di materiale compatto e resistente all'umidità, agli agenti atmosferici, agli urti e all'usura.
  - 10 Le coperture a terrazzo devono avere una pendenza non inferiore all'1%, essere convenientemente impermeabilizzate ed avere pluviali o bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane; i bocchettoni dovranno essere muniti di griglie in modo da evitarne l'ostruzione.
  - 11 Gli aggetti di qualsiasi tipo (cornicioni, pensiline, balconi, ecc.) devono essere muniti di gocciolatoi tali da impedire scolarura di acqua verso le superfici di intradosso e verso quelle verticali degli edifici.

## **ARTICOLO 75 - PROTEZIONE DALLA CONDENSA DEI VAPORI**

- 1 Nelle condizioni normali di occupazione e di uso dei locali di abitazione, le superfici delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente. Al fine di prevenire le cause di formazione di vapore d'acqua che originano la condensazione sui muri e sui solai, si deve provvedere a:
  - a) ridurre l'umidità relativa all'interno dei locali con aerazione a mezzo di bocchette di ventilazione, in particolare al di sopra del gruppo di cottura e del lavello;
  - b) favorire il ricambio d'aria fra i locali interni;
  - c) favorire le evaporazioni dal lato freddo con passaggi di aria verso l'esterno; a tale scopo deve prevedersi la ventilazione dei muri provvisti di intercapedine;
  - d) conciliare le esigenze di isolamento termico con quelle della condensazione;
  - e) impiegare pareti e solai aventi caratteristiche di impermeabilità alla umidità

esterna tali da garantire l'assenza di qualsiasi traccia di umidità all'interno degli ambienti.

## **ARTICOLO 76 - REQUISITI RELATIVI ALLA VENTILAZIONE E PUREZZA DELL'ARIA**

- 1 Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire di aerazione adeguata alla sua destinazione.
- 2 L'aerazione dei locali può essere naturale diretta oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
- 3 Ad esclusione dei locali di abitazione a destinazione propriamente residenziale, qualora le caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere, previo parere conforme dell'Azienda Sanitaria Locale, *nei casi previsti dall'art. 20, comma 1, del D.P.R. 06.06.01 n. 380*, ad un sistema meccanico di aerazione, immettendo nei locali aria opportunamente captata e con requisiti igienici conformi alle norme di riferimento.
- 4 Possono comunque essere privi di ventilazione naturale diretta i locali nei quali la permanenza delle persone è saltuaria e limitata, quali corridoi, disimpegno, ripostigli, cantine, magazzini, depositi in genere, servizi igienici, spogliatoi, posti di cottura e simili, previo parere conforme dell'Azienda sanitaria locale.
- 5 I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.
- 6 E' da assicurare l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione, prima che si diffondano.
- 7 I sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire che fumi, vapori, esalazioni rifluiscono nel locale di emissione o vengano immessi in altri locali.

## **ARTICOLO 77 - ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI**

- 1 Ai sensi dell'art. 4, commi e 3, del decreto Ministero della Sanità 5 luglio 1975, e della legge 9 gennaio 1991 n. 10 e successivi decreti attuativi (decreti 13.12.1993 e 02.04.1998) e D.LGS 192/2005, la temperatura di progetto dell'aria interna – nel caso di residenze, uffici ed attività turistico-ricettive – deve essere compresa tra i 18° ed i 20° centigradi, tenuto conto delle condizioni climatiche e del coefficiente volumetrico globale di isolamento termico, e comunque i relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento ed aerazione devono essere realizzati in modo che il consumo di energia durante l'utilizzazione sia moderato, senza che ciò pregiudichi il benessere termico degli occupanti.
- 2 ai sensi della legge 09.01.1991 n. 10 e successivi decreti attuativi (decreti 13.12.93 e 02.04.98), gli edifici nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico sono soggetti alla regolamentazione relativa all'isolamento termico.
- 3 il rilascio del permesso di costruire per gli edifici soggetti alla regolamentazione di cui sopra può avvenire soltanto se le loro "caratteristiche di isolamento termico" sono comprese nei limiti previsti dalle norme vigenti.

## **ARTICOLO 78 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI**

1. Tutti i locali di abitazione, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, spogliatoi, posti di cottura, disimpegno, corridoi, vani scala, ripostigli, depositi, cantine, magazzini e simili debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.
2. Per ciascun locale di abitazione l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un fattore luce diurna media non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.
3. Le parti finestrate delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la visione lontana.
4. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.
5. Previo parere conforme dell'Azienda Sanitaria Locale, può essere consentita la fruizione di illuminazione naturale indiretta oppure artificiale per:
  - a) i locali destinati ad uffici;
  - b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali o ricreative, nonché i pubblici esercizi;
  - c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
  - d) i locali non destinati alla permanenza di persone.

## **ARTICOLO 79 - ISOLAMENTO ACUSTICO DEGLI EDIFICI**

- 1 Nella progettazione ed esecuzione di nuovi edifici nonché di interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia di edifici ad uso industriale nonché di nuovi edifici ad uso produttivo in senso lato, residenziale, sportivo e ricreativo, devono osservarsi le disposizioni di cui alla legge quadro sull'inquinamento acustico (n. 447/1995) e relativi decreti attuativi (attualmente: DPCM 05.12.1997 relativo agli ambienti abitativi).
- 2 La natura e le caratteristiche tecnologiche dei materiali utilizzati per la costruzione degli edifici e la loro messa in opera devono essere tali da garantire una adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, da impianti o apparecchi comunque installati negli edifici, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.
- 3 Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori trasmessi ai locali sottostanti da pioggia o grandine non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.
- 4 L'insonorizzazione degli ambienti va fatta agendo sulle pareti interne ed esterne, sui pavimenti, infissi e tubazioni.
- 5 Qualora gli impianti ed i macchinari fossero dotati di argani in movimento si deve ricorrere ai seguenti accorgimenti:
  - a) se collocati nei sotterranei, devono avere fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;
  - b) se collocati ai piani superiori devono avere supporti, sostegni ed ancoraggi non

- solidali con la struttura (solai, pilastri, pareti), ma ad essa collegati con interposti dispositivi antivibranti.
- 6 Le condotte d'acqua o simili devono ancorarsi alla struttura degli edifici mediante dispositivi elastici.
  - 7 Nel caso di emissione acustiche fuori scala è necessario individuare l'intervento ottimale che consenta di ridurle in termini accettabili mediante:
    - a) barriere vegetali;
    - b) barriere artificiali;
    - c) pavimentazioni fonoassorbenti;
    - d) altri interventi specifici.

## **ARTICOLO 80 - REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITA'**

- 1 I materiali impiegati nella costruzione degli edifici non devono emettere, nelle condizioni di impiego, odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.
- 2 La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente, in modo da poterli tenere puliti e disinfettati in ogni parte.
- 3 Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso; laddove se ne rilevi l'esigenza, per altezza dell'edificio o per quantità e qualità dell'utenza, gli edifici di nuova costruzione devono essere muniti di ascensori dimensionati in modo opportuno, fermo restando quanto disposto dalla normativa in materia e da quella relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche.
- 4 Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.
- 5 I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.
- 6 Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche (*raccolta rifiuti differenziata*).
- 7 Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari.

## **ARTICOLO 81 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA**

- 1 Gli edifici devono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente in materia di sicurezza e igiene.
- 2 Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e per le cose.
- 3 L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.
- 4 Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, in caso di incendio, l'incolumità degli occupanti e dei soccorritori ; le facciate, continue e semicontinue, devono essere progettate realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio dei fumi tra locali contigui di facciata.
- 5 I materiali di costruzione non devono emettere, in caso di incendio, fumi e gas tossici in quantità tali da costituire pericolo per gli occupanti e per gli edifici circostanti.

- 6 I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.
- 7 I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.
- 8 I sopralci devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.
- 9 L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone ed in generale, quella degli spazi comuni interni degli edifici, deve essere assicurata anche di notte, così come per l'illuminazione degli accessi, delle rampe, dei giardini ed in generale degli spazi privati e comuni esterni agli edifici.
- 10 Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli (in condizioni meteorologiche normali) e sporti insidiosi; inoltre devono essere adeguatamente illuminati.
- 11 Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
- 12 Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

## **ARTICOLO 82 - REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITÀ E MANUTENZIONE**

- 1 Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazione di normale manutenzione, possano conservare le loro prestazioni ed il loro decoro.
- 2 Gli elementi costitutivi degli edifici non devono subire, per effetto di trattamenti quali disinfestazioni o similari, danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.
- 3 I locali abitabili devono poter essere puliti con facilità, in particolare :
  - a) i pavimenti devono essere di materiale non assorbente, impermeabili e possedere idonei requisiti tecnici, di durezza, di resistenza all'usura, di facile pulizia e manutenzione;
  - b) le pareti interne ed i soffitti devono essere a superficie liscia e di facile pulizia.

## **ARTICOLO 83 - REQUISITI ENERGETICI ED ECOLOGICI**

- 1 Come già indicato negli articoli precedenti del presente Regolamento, gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati , realizzati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici nonché le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.
- 2 E' fatto obbligo del rispetto delle norme stabilite dalla specifica disciplina di riferimento indicata i testa al presente regolamento ;
- 3 Per le nuove costruzioni in zona agricola, è fatto obbligo ai fini del rilascio del permesso di costruire, di prevedere l'installazione o la costruzione di vasche ed impianti di raccolta delle acque piovane a fini irrigui.
- 4 Lo scarico e le modalità di allontanamento di acque meteoriche, liquami, acque usate e relative ad attività industriali, nonché le necessarie autorizzazioni, devono essere conformi alla normativa nazionale e regionale in materia.
- 5 La concentrazione delle eventuali sostanze inquinanti contenute nelle acque di scarico non deve eccedere i limiti di legge.

- 6 Nelle nuove costruzioni dovranno essere posti in essere accorgimenti volti a contenere i consumi idrici, energetici e i livelli di inquinamento; dovranno essere pertanto puntualmente indicati i requisiti, prescrittivi e non, da osservare per addivenire ad una certificazione di qualità bioecologica.
- 7 In caso di inserimento nella normativa di Piani Urbanistici Operativi o altra forma di strumento urbanistico attuativo, di programmazione volta all'ottimizzazione di qualità bioecologica, si potrà contestualmente prevedere una corrispondente riduzione degli oneri di urbanizzazione, indicando gli interventi da configurare quale miglioramento ambientale ai sensi dell'art. 9 della L.R. 25/95.

#### **ARTICOLO 84 - CANNE FUMARIE E COMIGNOLI**

- 1 Le canne fumarie devono essere costruite con materiale resistente alle sollecitazioni termiche ed impermeabile, opportunamente stuccate nei giunti.
- 2 internamente le canne fumarie devono presentare superficie liscia, impermeabile, tale da evitare la formazione di depositi e corrosioni e da consentire un adeguato tiraggio ed una facile pulizia.
- 3 le canne fumarie devono essere provviste di bocchette e sportelli per l'ispezione e la pulizia, in corrispondenza dei sottotetti ed in altri punti, ove necessario.
- 4 Ogni canna fumaria, singola o collettiva, deve essere isolata dalle altre, prolungata oltre la copertura, e terminare con un comignolo solido e opportunamente assicurato, in accordo con le norme vigenti in materia di impianti termici ed antincendio, anche in riferimento alle distanze tra le singole canne prescritte dalle norme UNI-CIG.
- 5 Nei tratti di attraversamento del tetto, di solaio o di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo devono essere protetti con materiale isolante; devono essere evitati comunque i diretti contatti con i vani ascensore.
- 6 Ogni apparecchio da fuoco, a qualunque uso destinato, dovrà essere dotato di apposita canna fumaria atta ad allontanare i prodotti della combustione ed i vapori e, occorrendo, di aspiratore meccanico.
- 7 Le soluzioni tecnico formali di tali impianti devono tenere conto della conformazione architettonica del fabbricato e della presenza di eventuali elementi di pregio in modo da non determinare pregiudizio all'immobile ~~secondo le indicazioni contenute nel documento congiunto Regione/Sovrintendenza per l'interpretazione e l'applicazione delle Norme del PTCP.~~
- 8 L'istallazione di canne fumarie nei centri storici è subordinata alla realizzazione ed all'adozione di idonee soluzioni progettuali dettagliate che consentano il corretto inserimento delle stesse nel rispetto del patrimonio storico.

#### **ARTICOLO 85 - REQUISITI DEI MURI PERIMETRALI E DELLE PARETI INTERNE DEGLI EDIFICI**

- 1 I muri perimetrali degli edifici devono avere di norma spessore non inferiore a cm 30 comprensivi dell'intonaco e della camera d'aria (muratura cosiddetta a cassa vuota), in modo da garantire l'isolamento termico, acustico e la protezione dall'umidità, così come prescritto negli articoli precedenti e dalla normativa vigente.
- 2 I muri divisorii tra le scale ed in generale tra tutti i passaggi interni comuni, e le abitazioni devono avere spessori adeguati alle esigenze di resistenza e di coibenza prescritti negli articoli precedenti; nel caso siano realizzati in muratura di mattoni, devono essere di spessore minimo di cm 15 (a muratura finita).

## **ARTICOLO 86 - IMPIANTI TERMICI INDIVIDUALI - SCARICO DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE – Deroghe all’obbligo di scarico a tetto.**

- 1 Gli impianti termici devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell’edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente.
- 2 L’eventuale attestazione e asseverazione inerente l’impossibilità tecnica a realizzare lo sbocco sopra il tetto di cui all’articolo 5 comma 9-bis, lettera c), del DPR n.412/93 e s.m., dovrà essere accompagnata da una relazione che espliciti precisamente le ragioni tecniche dell’impossibilità di scelte progettuali alternative a quella proposta, come pure le caratteristiche del generatore di calore di cui è prevista la dotazione, in relazione al caso di specie, con riferimento a quanto previsto dall’articolo 5, comma 9-ter (quale sostituito dall’articolo 14, comma 9, del Dlgs n.102/2014) del sopra citato decreto.
- 3 Con riguardo alla deroga di cui al comma 9-bis, lettera b) del suddetto articolo 5, è possibile derogare all’obbligo di cui sopra, e sempre e comunque nel rispetto delle condizioni previste, oltre al caso in cui lo stesso risulti incompatibile con norme di tutela degli edifici eventualmente adottate a livello nazionale o regionale, anche nel caso in cui l’intervento riguardi edifici ubicati in aree appositamente individuate nello strumento/piano urbanistico comunale.
- 4 Nel caso di edifici adibiti a residenza e assimilabili, ovvero adibiti ad uffici e assimilabili, pubblici o privati, di cui all’articolo 3 del DPR. n.412/93 e s.m. e i., è richiesta l’installazione o il mantenimento di impianti termici centralizzati, dotati di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del consumo energetico per ogni singola unità immobiliare, nel caso di:
  - a edifici di nuova costruzione con numero di unità abitative superiore a 4;
  - b ristrutturazione integrale del sistema edificio impianto degli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4, e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell’impianto centralizzato maggiore o uguale a 100 Kw.
- 5 Le cause tecniche per ricorrere ad eventuali interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti centralizzati ad impianti con generazione di calore separata, per singola unità abitativa, devono essere dichiarate nella relazione di cui all’articolo 8, comma 1, del Dlgs n.192/2005 e s.m

## **ARTICOLO 87 - SCARICHI DI FLUIDI AERIFORMI DI IMPIANTI TERMICI CON POTENZIALITÀ SUPERIORE A 30.000 Kcal/h**

- 1 Gli scarichi fluidi gassosi con portata superiore a 1.000 Nm<sup>3</sup>/h ovvero provenienti da impianti termici con potenzialità superiore a 30.000 Kcal/h devono esser effettuati con camini ad andamento verticale con lo sbocco posto ad una quota superiore di almeno un metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 metri.
- 2 Gli scambiatori di impianti di condizionamento con potenzialità superiore a 5.000 frigoriferie non possono essere collocati in locali con inadeguato ricambio d’aria quali cavei ed intercapedini ed inoltre debbono essere collocati ad una distanza non inferiore a 2,00 metri sul piano orizzontale e a 2,00 metri sul piano verticale rispetto alle aperture di locali abitati.



## **ARTICOLO 88 - EMISSIONI IN ATMOSFERA DI ATTIVITA' PRODUTTIVE**

- 1 Per le attività produttive a ridotto inquinamento atmosferico di cui all'art. 4 del DPR 25.07.1991 per le quali la Giunta Regionale abbia definito i requisiti tecnico costruttivi e gestionali per l'accesso al procedimento mediante autocertificazione (L.R. 21.06.1999 N. 18 – art. 61, comma 1, lett. g), le stesse devono essere localizzati ad una distanza non inferiore a 10 metri da qualunque edificio di civile abitazione misurati in ogni direzione a partire dal perimetro dell'insediamento produttivo.
- 2 Il rispetto di questa distanza deve essere verificato misurando lo spazio minimo che intercorre tra qualunque casa di civile abitazione confinante o limitrofa e qualsiasi punto del volume coperto occupato dall'insediamento produttivo nelle tre dimensioni spaziali (il punto di sbocco in atmosfera del condotto fumo deve essere considerato come volume coperto occupato dall'insediamento produttivo).
- 3 I condotti di scarico devono essere realizzati in modo tale da consentire la migliore dispersione dell'effluente gassoso e garantendo la minore interferenza possibile con le aperture di aerazione degli eventuali edifici circostanti presenti.
- 4 gli scarichi gassosi devono essere effettuati con camini ad andamento verticale con lo sbocco posto ad una quota superiore di almeno 1 metro rispetto al colmo dei tetti, a parapetti ad a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 metri dal punto di emissione.
- 5 Le bocche dei camini situati a distanza compresa tra 10 e 50 metri da aperture di locali abitati devono essere a quota non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta dell'edificio più vicino diminuita di 1 metro per ogni metro di distanza lineare eccedente i 10 metri.

## **PARAMETRI "VARIABILI" E "PRESTAZIONALI" NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN GENERE, OLTRECHE' DI VALORE STORICO, MONUMENTALE, ARCHITETTONICO E PAESAGGISTICO.**

### **ARTICOLO 89 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN GENERE**

Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente valgono in linea di massima le disposizioni di cui sopra individuate per le nuove costruzioni. Nel caso in cui l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali prescritte per le nuove costruzioni, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali di cui sopra semprechè:

1. venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto. Tale verifica è effettuata dallo SUE, anche avvalendosi per gli aspetti igienico – sanitari della A.SL. competente per territorio.
2. Venga dimostrata l'oggettiva impossibilità architettonico-tecnica-strutturale necessarie al raggiungimento dei suddetti parametri;
3. La dimostrazione di cui ai suindicati punti 1 e 2 dovrà avvenire mediante redazione di specifica relazione tecnica a firma di tecnico abilitato, e all'occorrenza di elaborati grafici.

Fatta salva la verifica dei requisiti suindicati, ogni intervento previsto sugli immobile sottoposti a tutela monumentale dovrà acquisire preventivamente specifica autorizzazione da parte della Soprintendenza nelle modalità di cui al Titolo 1 del D.Lgs. 42/2004.

## **REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL COMFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI, ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO**

### **ARTICOLO 90 - LINEE GENERALI**

La materia relativa agli aspetti energetici dell'edilizia e ai requisiti ecologici ed ambientali è disciplinata dalle leggi comunitarie, nazionali e regionali, dai relativi regolamenti attuativi, dalle norme UNI e dagli strumenti urbanistici ai quali si rinvia; di seguito vengono fornite indicazioni progettuali orientate all'ottimizzazione della qualità degli edifici e vengono stabilite misure per la promozione dell'efficienza energetica e del comfort abitativo, finalizzate al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni.

### **ARTICOLO 91 - EFFICIENZA ENERGETICA DELLA STRUTTURA EDILIZIA**

1. Le prestazioni termiche dell'involucro edilizio del sistema edificio - impianto devono soddisfare i requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia di energia nell'esigenza di:
  - a) ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva;
  - b) mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni;
2. Al fine di limitare il consumo di energia primaria è necessario minimizzare le perdite di calore per dispersione, limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva, massimizzare il rendimento degli impianti e sfruttare al meglio le fonti rinnovabili.
3. Per quanto riguarda i componenti dell'involucro è necessario:
  - a) definire una strategia complessiva di isolamento termico;
  - b) scegliere i materiali, tenendo conto delle caratteristiche degli stessi, della permeabilità al vapore e della loro compatibilità ambientale anche in relazione allo smaltimento a fine vita;
  - c) procedere in conformità alla normativa tecnica vigente alla verifica dell'assenza del rischio della formazione di muffe, e all'assenza di condensazioni interstiziali;
  - d) utilizzare tecnologie di climatizzazione passiva quali ad esempio coperture e pareti a verde e/o ventilazione naturale.

Tutte le caratteristiche fisico - tecniche - prestazionali dei materiali isolanti dovranno essere certificate da parte di Istituti notificati dagli stati membri alla UE; i materiali impiegati nella costruzione dovranno quindi presentare la marcatura CE.

4. Nel caso di interventi sugli edifici esistenti costruiti in forza di titolo rilasciato prima del 18.07.1975, non riconducibili alla categoria degli interventi di integrale ristrutturazione edilizia, qualora si proceda all'isolamento dell'involucro intervenendo sul lato interno, riscaldato, delle strutture disperdenti, sarà possibile derogare ai limiti delle superfici minime indicate negli articoli precedenti, previa idonea documentazione tecnica dettagliata, a firma di tecnico abilitato, da presentare all'Ufficio comunale competente contestualmente al progetto edilizio; la deroga non potrà in nessun caso superare il 5% in meno delle superfici minime.
5. Il progetto delle opere e la relazione tecnica, di cui all'art. 28 comma 1 della L. 09.01.1991 n. 10, da predisporre sullo schema previsto, devono essere depositati presso l'Ufficio comunale competente. Per quanto riguarda le nuove costruzioni, le sostituzioni edilizie, le demolizioni e ricostruzioni e le ristrutturazioni integrali dovranno essere rispettate le norme prestazionali di cui delle Norme Generali del PUC.
6. Al termine dei lavori, deve essere depositata al civico Ufficio competente, la dichiarazione di fine lavori contenente l'asseverazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alla relazione tecnica di cui al comma 6, a cura della direzione lavori o del responsabile dei lavori.

## **ARTICOLO 92 - INDICAZIONI PROGETTUALI PER L'OTTIMIZZAZIONE DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI**

1. La progettazione degli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione deve essere orientata al perseguimento di un miglioramento delle prestazioni energetiche. La conformazione dell'edificio deve perseguire la riduzione del fattore di forma inteso quale rapporto tra la superficie disperdente ed il volume riscaldato racchiuso, per ridurre all'origine la quantità di energia intrinsecamente scambiata con l'esterno.
2. In tutti i casi di nuova costruzione, sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione, le soluzioni planimetriche degli organismi edilizi devono essere progettate tenendo conto anche del percorso apparente del sole e dei venti dominanti, perseguendo condizioni di esposizione e orientamento degli edifici tali da migliorarne l'efficienza energetica e la ventilazione naturale. L'orientamento delle nuove costruzioni deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno e perseguire il massimo risparmio energetico possibile. Per tutte le categorie di edifici di nuova costruzione il posizionamento degli stessi nel sito deve, compatibilmente con le condizioni all'intorno, risultare da uno studio di ottimizzazione degli apporti solari gratuiti nelle stagioni invernali e dal controllo solare nella stagione estiva. Si raccomanda l'orientamento sud, sud-est e sud-ovest dei locali dove si svolge la maggior parte della vita abitativa. I locali accessori, quali ripostigli, locali di sgombero, lavanderie, devono preferibilmente essere orientati lungo il lato nord e/o servire da filtro termico tra il fronte più freddo e i locali più utilizzati.
3. Nella progettazione degli edifici vanno adottate strategie per ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare; a tale scopo le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi fissi e/o mobili che ne

consentano la schermatura e l'oscuramento (frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili, ecc.). Le schermature fisse (aggetti, logge, brise soleil, porticati, balconi etc) devono risultare congrue all'orientamento delle facciate su cui vengono installate; I dispositivi di schermatura fissi o mobili dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione, integrata da sistemi artificiali.

4. Nella progettazione degli edifici è consigliato ed incentivato perseguire elevati coefficienti di sfasamento dell'onda termica.
5. L'illuminazione naturale degli spazi chiusi deve essere tale da assicurare condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo, per quanto possibile, il ricorso a fonti di illuminazione artificiale. A tale fine la progettazione dovrà essere volta a:
  - a) utilizzare, soprattutto in edifici pubblici, del terziario e produttivi, tecnologie e/o sistemi di captazione della luce naturale;
  - b) prevedere l'orientamento delle superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili), nelle nuove costruzioni, entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal sud geografico, anche allo scopo di sfruttare l'illuminazione naturale garantita dalla radiazione solare;
  - c) limitare l'utilizzo della sola illuminazione artificiale per bagni, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie, o altri locali accessori;
  - d) consentire soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati (per esempio l'adozione di sistemi che possano guidare verso il basso e l'interno la luce che entra nei pozzi centrali degli edifici o la creazione di condotti di luce nelle zone interne);
  - e) adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli spazi interni al fine di minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.
6. Laddove le norme di carattere paesistico oltre allo strumento urbanistico lo consentano, per gli edifici di nuova costruzione con copertura piana è raccomandata e incentivata la realizzazione di tetti e pareti verdi compatibilmente al contesto urbano; a tale fine si intendono:
  - a) per tetti verdi o coperture a verde, le coperture continue dotate di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali puntuali e caratteristiche della copertura di un edificio. Tali coperture sono realizzate tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno nel quale radicano associazioni di specie vegetali. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione;
  - b) per parete verde, un fronte edilizio ricoperto da specie vegetali rampicanti e/o ricadenti, aggrappate indirettamente alla muratura tramite supporti di sostegno per evitare che le radici delle piante possano danneggiare le strutture edilizie e mantenere un'adeguata ventilazione naturale della parete stessa. Le pareti verdi possono adattarsi al contesto ambientale ed alla morfologia dell'edificio, modificando la scelta della vegetazione e del sistema di sostegno. L'utilizzo delle pareti verdi verticali è finalizzato oltretutto alla riduzione dei consumi energetici anche al miglioramento del microclima circostante.
7. Per la realizzazione degli edifici è raccomandato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto

impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dalla UE, dovranno quindi presentare la marcatura CE.

### **ARTICOLO 93 - IMPIANTI DI RISCALDAMENTO**

Per quanto concerne gli impianti di riscaldamento si forniscono le seguenti indicazioni : nel caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia è raccomandata la realizzazione di impianti di riscaldamento a bassa temperatura;

### **ARTICOLO 94 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Le prestazioni energetiche degli edifici devono essere attestate da una certificazione, secondo la vigente disciplina statale e regionale, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al Regolamento Regione Liguria 22.01.2009, n. 1 in attuazione dell'art. 29 della L.R. 29.05.2007 n. 22 ed alle linee guida nazionali di cui al D.M. del 26.06.2009.

1. L'attestato di certificazione energetica contiene le informazioni tecniche relative al sistema edificio-impianto e fornisce le informazioni sulla qualità energetica dell'edificio nel suo complesso e nei singoli componenti.
2. L'attestato di certificazione energetica è obbligatorio nei casi previsti dal quadro normativo nazionale e regionale.
3. L'attestato di certificazione energetica deve essere redatto da un professionista abilitato ed iscritto nello specifico elenco regionale dei professionisti, che provvede anche ad inviarne una copia all'Ufficio competente del Comune.
4. La certificazione per singole unità immobiliari facenti parte di uno stesso fabbricato, quali gli appartamenti di un condominio, può fondarsi, oltre che sulla valutazione dell'unità immobiliare interessata, anche su una certificazione comune per quelle unità immobiliari che presentano caratteristiche di ripetibilità logistica e di esposizione.
5. L'attestato di certificazione energetica ha una durata massima di 10 anni e deve essere aggiornato ad ogni intervento che modifichi la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto.
6. L'attestato di certificazione energetica deve essere presentato contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, pena l'inefficacia di quest'ultima.

### **ARTICOLO 95 - CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI**

1. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresa la sostituzione, nonché la demolizione e ricostruzione è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.
2. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE. Questi contatori potranno essere collocati ai piedi dell'edificio, in apposito locale o

armadio coibentato e in tal caso l'ente gestore potrà provvedere all'emissione di bollette individuali. Se collocati all'interno delle proprietà, l'ente gestore emetterà un'unica bolletta relativa al contatore condominiale mentre le letture dei contatori individuali serviranno solo per suddividere la spesa della fornitura al condominio in modo proporzionale agli effettivi consumi.

3. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresa la sostituzione edilizia nonché la demolizione e ricostruzione, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua quali frangigetto, erogatori con riduttori di portata, nonché l'installazione di apparecchiature per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, che dovranno essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua. Per gli edifici adibiti ad attività collettive quali ad esempio, ma non esaustivamente impianti sportivi o attività industriali ed assimilabili dotate di spogliatoi e servizi docce è raccomandata oltre alle prescrizioni di cui sopra l'installazione di rubinetti temporizzati o dispositivi a controllo elettronico.
4. Per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al precedente comma nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
5. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresa la sostituzione nonché la demolizione e ricostruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 mq, è obbligatorio, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per essere riutilizzate.
6. Le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche devono avere dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie delle coperture degli stessi. Devono essere dotate di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla rete di scarico interno alla proprietà (o eventualmente alla rete di scarico comunale) di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

## **ARTICOLO 96 - RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA ALTERANTI INDICAZIONI PROGETTUALI DI CARATTERE AMBIENTALE**

1. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e disalubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
2. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.
3. L'opera deve essere progettata e costruita in modo da non compromettere l'igiene o

la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare in modo da non provocare:

- a) sviluppo di gas tossici;
  - b) presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
  - c) emissione di radiazioni pericolose;
  - d) inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
  - e) difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
  - f) formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.
4. I materiali a base di altre fibre minerali, devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente.

## ARTICOLO 97 - PRESCRIZIONI PER LA PROTEZIONE DEL RISCHIO GAS RADON

1. Il radon che ha origine dal sottosuolo trova una via di ingresso nell'edificio attraverso le imperfezioni costruttive che non rendono la struttura impermeabile al passaggio del gas. Ad esempio, la presenza di fessure nei punti di giunzione tra condutture elettriche o dell'acqua e i muri, la presenza di crepe nelle condutture o rotture nella pavimentazione offrono al radon una via di accesso preferenziale all'interno dell'edificio. Inoltre gli impianti tecnici (riscaldamento, impianto idraulico ed elettrico) sono sviluppati generalmente attraverso una rete di canalizzazioni verticali attraverso la quale il radon si muove spostandosi tra piani e ambienti diversi. Il RADON è un prodotto della decomposizione dell'uranio 238 contenuto nelle rocce del sottosuolo da cui migra verso l'esterno. Ne esistono tre isotopi: il RADON 219 e il RADON 220, che vengono ritenuti meno pericolosi poiché presente in minor quantità ed hanno un tempo di vita molto breve, 4 secondi il primo e circa 1 minuto l'altro; e il RADON 222. Il RADON 222 ha un tempo di vita di 3.8 giorni che gli permette di diffondersi verso l'esterno, penetrare negli edifici o sciogliersi nell'acqua. Anche gli stessi materiali da costruzione possono emanare direttamente il RADON se contengono piccole quantità di Uranio.
2. La presenza del RADON nelle abitazioni può essere di diversa origine:
  - **Aria esterna:** il RADON che diffonde dal sottosuolo, nella maggior parte dei casi si diluisce nell'aria atmosferica senza costituire un grosso pericolo, in alcuni casi, per una coincidenza di situazioni (valli strette e fenomeni di inversione termica che impediscono il ricambio dell'aria), può accadere che il contributo dell'aria esterna all'inquinamento delle abitazioni non sia trascurabile. I materiali da costruzione che abbiamo citato in precedenza.
  - **L'acqua d'uso domestico:** l'acqua nel sottosuolo può caricarsi di RADON 222 per liberarlo poi nelle abitazioni al momento dell'utilizzo; comunque, salvo il caso di abitazioni con pozzi privati situati in zone particolarmente ricche di RADON, sembra che si possa ritenere una via di inquinamento secondaria dato che l'ingestione non rappresenta un rischio elevato come l'inalazione, comunque sono in corso studi sulla effettiva pericolosità dell'acqua inquinata.
  - **Il sottosuolo:** è da ritenere la fonte primaria dell'inquinamento da RADON. L'esalazione del RADON dipende dalla quantità di Uranio presente nel sottosuolo e dalla possibilità di migrazione verso l'esterno legata alla porosità ed al grado di fessurazione del sottosuolo. Il RADON 222, quando arriva in superficie, penetra

nelle cantine e nelle intercapedini, più facilmente lungo giunti, fessure e passaggi di tubazioni. La concentrazione del RADON nell'abitazione, è poi strettamente dipendente dai ricambi d'aria a cui è soggetta e sicuramente giocano a sfavore le misure tenute per contenere le dispersioni termiche, sembra inoltre che le installazioni di ventilazione per estrazione che mettono i locali in depressione contribuiscano ad accrescere il flusso del RADON.

Risulta pertanto importante:

- A) impedire l'entrata del radon nell'edificio;
- B) eliminare il radon prima del suo ingresso;
- C) eliminare il radon dall'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti e quelli di nuova costruzione dovranno obbligatoriamente adottare le misure più appropriate per risolvere tale problematica che dovranno essere puntualmente documentate con elaborati grafici e descrittivi di progetto .

6. **Misure di prevenzione negli edifici nuovi** Tutte le abitazioni sono diverse tra loro. Anche se non si può prevedere la concentrazione di radon in una costruzione fin dalla sua progettazione, è molto più conveniente dotare gli edifici nuovi delle necessarie misure di protezione, piuttosto che dover ricorrere successivamente a risanamenti.

7. **Gettata di calcestruzzo in cantina: platea di fondazione** Per impedire l'entrata del radon nell'edificio, la superficie della costruzione a contatto con il terreno deve essere isolata. Pertanto è necessaria una platea di fondazione continua e le pareti a contatto con il terreno devono essere realizzate in calcestruzzo della classe di esposizione XC2 . In alternativa possono essere impiegate apposite barriere antiradon atte ad isolare le superfici murarie e le fondazioni a contatto con il terreno. Inoltre è molto importante l'isolamento dei cavi elettrici e delle tubature delle acque di scarico, per esempio grazie all'utilizzo di appositi manicotti.

8. **Sistema di ventilazione sotto le fondazioni (drenaggio del radon)** - Questa misura serve a generare una depressione sotto le fondazioni dell'edificio. È un metodo un po' dispendioso ma molto efficace ed è indicato soprattutto se l'edificio dispone di locali abitativi a contatto con il terreno. Per il drenaggio del radon sotto la platea sono posati tubi perforati con un diametro di 10 cm di ventilati attivamente o passivamente.

9. **Circolazione dell'aria sotto l'abitazione** - Una misura piuttosto rara per gli edifici nuovi e privi di scantinati è la creazione di un vespaio sotto la platea di fondazione. Questo vespaio è ventilato passivamente attraverso un orientamento favorevole alla consueta direzione del vento o attivamente grazie ad un ventilatore.

10 - **Misure di risanamento negli edifici esistenti** - Se dalle misurazioni effettuate in un edificio esistente emerge che la concentrazione di radon calcolata su un anno è superiore a 300 Bq/m<sup>3</sup>, dovrebbero essere adottate misure di protezione dal radon. Il metodo più adeguato dipende molto dal singolo caso e dovrebbe essere chiarito da un [consulente in materia di radon](#).

11 - **Isolamento delle parti dell'immobile a contatto con il terreno.** È possibile migliorare l'ermeticità della cantina (pavimentazione), dei cavi elettrici, delle tubature dell'acqua e delle acque di scarico, ecc. Questi interventi permettono di evitare un'infiltrazione di radon dal terreno. In molti casi però queste migliorie non sono sufficienti e devono essere accompagnate da ulteriori misure.



12 - **Ventilazione meccanica** È possibile installare un ventilatore nella cantina che permetta un ricambio d'aria. Se l'intero edificio è ventilato meccanicamente attraverso una ventilazione controllata, occorre controllare che la presa d'aria fresca all'aperto sia collocata ad almeno 1,5 metri dal suolo.

13 - **Sistema di depressione sotto le fondazioni (pozzo radon)** - È possibile ventilare localmente l'aria del terreno sotto le fondamenta per mezzo di una sorgente di radon. Occorre ricavare un pozzetto (circa 0,5 x 0,5 m) e, con l'ausilio di un ventilatore, incanalare l'aria del terreno verso una condotta di scarico. Nella maggior parte dei casi è sufficiente l'aspirazione in un unico punto (possibilmente al centro della casa e/o in un ambiente con un'elevata concentrazione di radon).

14 - La sigillatura di tali vie di accesso contrasta l'ingresso del radon; in alcuni studi effettuati in vari paesi Europei, si riporta una efficacia nella riduzione del radon tra il 10 e il 60%, quindi molto variabile. Questa tipologia di intervento non riesce a garantire da sola un completo risanamento, ma è comunque importante se associata ad altre tecniche di mitigazione.

15 - Laddove sia presente un vespaio sotto l'edificio, una tecnica di mitigazione semplice da adottare è quello di favorire la ventilazione dello stesso attraverso l'apertura di bocchette per il passaggio dell'aria.

16 - Nel caso in cui la sola presenza di aperture non sia in grado di garantire una adeguata aerazione del vespaio, si può ricorrere all'adozione di sistemi attivi (aspiratori) in grado di creare un flusso uniforme all'interno dell'intercapedine.

17 - L'adozione di sistemi attivi può anche consentire la scelta della tipologia di areazione che può essere quella di creare una depressurizzazione, aspirando aria dall'interno del vespaio, oppure di insufflare aria all'interno dello stesso al fine di creare una pressurizzazione del volume; in entrambi i casi è fondamentale garantire una adeguata sigillatura dei pavimenti degli ambienti posti al di sopra del vespaio, per garantire una efficace differenza di pressione.

18 - In merito all'efficacia di questa tipologia di intervento, sono riportate riduzioni della concentrazione di radon che vanno dal 60 al 90%.

19 - La ventilazione delle cantine costituisce una prima linea di intervento per attuare una diminuzione della concentrazione del gas radon. Il principio di azione si basa sulla diluizione della concentrazione del radon prima che lo stesso possa risalire verso i piani superiori.

20 - Come tutte le operazioni in cui è previsto un aumento della ventilazione, la contropartita è data da un decadimento delle prestazioni energetiche; in questo caso, tuttavia, il problema affligge prevalentemente solo l'ambiente delle cantine e, limitatamente, gli altri ambienti dell'edificio.

## ARTICOLO 98 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI RIGUARDANTI LE DOTAZIONI DI SERVIZI IGIENICO SANITARI E LE MODALITA' DI ACCESSO, AI FINI DELL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE, NEI LOCALI APERTI AL PUBBLICO O DI USO PUBBLICO

1. ~~Ai fini dei requisiti igienico sanitari, gli immobili di cui alle destinazioni di seguito elencate sono assimilati ai locali di abitazione:~~

- ~~• negozi di qualsiasi genere~~
- ~~• pubblici esercizi~~
- ~~• attività comunque commerciali~~
- ~~• attività artigianali~~
- ~~• attività di servizio alle persone~~
- ~~• attività culturali, ricreative e sportive~~
- ~~• studi medici, studi medici convenzionati e ambulatori convenzionati~~
- ~~• sedi di associazioni e complessi terziario-direzionali~~

**Si rimanda al contenuto del successivo art. 144**

## ARTICOLO 99 - DISPOSITIVI DI ANCORAGGIO SUI TETTI (c.d. "LINEE VITA")

1. In merito si richiama la L.R. 43/2012 che è andata ad integrare/modificare la precedente L.R. 5/2010. Viene infatti modificato il campo di applicazione, relativo a:
  - a) *nuova costruzione;*
  - b) *sostituzione edilizia;*
  - c) *opere edilizie comportanti il rifacimento totale dell'orditura principale della copertura;*
  - d) *manutenzione ordinaria o straordinaria comportanti il rifacimento totale dei manti di copertura."*
2. Con esclusione delle serre così come definite dall'articolo 1 della legge regionale 1° giugno 1976, n. 17 e s.m.i., essendo identificate come impianti e non come manufatti edilizi. Il comma 2 dell'art. 2 indica che anche per i campi di applicazione richiamati sopra e comunque in ogni ambito di lavoro che preveda il rischio di caduta dall'alto, *"è in ogni caso consentita l'adozione dei sistemi di protezione previsti dal d.lgs. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni"*. La Circolare n. 9 del 25.09.2013, infatti, indica la non obbligatorietà, pur nell'adozione di qualsiasi sistema di protezione previsto dal D.Lgs. 81/2008, sull'utilizzo di dispositivi di ancoraggio permanenti. L'articolo 3 chiarisce la contraddizione presente nell'originaria L.R. 5/2010 per quanto concerne la documentazione da fornire in fase di progetto ed in fase post ultimazione delle opere.
3. Devono essere allegati al Titolo Abilitativo Urbanistico:
  - a) elaborato planimetrico contenente l'individuazione dei punti di installazione dei dispositivi di ancoraggio, degli accessi e dei percorsi;
  - b) relazione di calcolo di verifica della resistenza dei punti di ancoraggio rilasciata dal progettista stesso o da altro professionista abilitato.
4. Alla conclusione dell'opera sarà obbligo dell'installatore rilasciare al Committente:
  - a) dichiarazione di corretta installazione;
  - b) manuale d'uso dei sistemi installati con l'indicazione dei dispositivi di ritenzione che possono essere usati in abbinamento con il sistema installato;

- c) programma di manutenzione del sistema anche in base a quanto previsto dal costruttore.

## **ARTICOLO 100 - SALE DA GIOCO**

Ferme restando le vigenti disposizioni di legge in materia (L.R. regionale 17 del 30 aprile 2012), la procedura per l'apertura o il trasferimento dell'attività di sale giochi trova applicazione nel regolamento di C.C. n. 158 del 26/11/2015 con le limitazioni di cui all'art. 7 bis delle NGA del PUC;

## **Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico**

### **STRADE, PISTE CICLABILI E PORTICI PUBBLICI E PRIVATI**

#### **ARTICOLO 101 - STRADE**

1. Là dove la strada si caratterizza per la concentrazione di servizi (sociali, commerciali, ricreativi, ricettivi e ristorativi, amministrativi) che costituiscono recapito per una parte di città, la sua progettazione dovrà favorire un'alta e varia frequentazione da parte dei diversi tipi di utenti.
2. Le prestazioni richieste vanno garantite compatibilmente con i requisiti associati al tipo di strada (differenti se strada di attraversamento e attestamento, di connessione, ecc.) e con l'indicazione di strade prevalentemente dedicate al trasporto pubblico.
3. PRESTAZIONI : Negli interventi di nuova costruzione e riqualificazione di strade centralità esistenti:
  - Realizzare interventi puntuali distribuiti lungo il percorso adottando le soluzioni tipiche di moderazione del traffico.
  - Ridurre l'impatto della circolazione degli autoveicoli sugli ambienti circostanti, introducendo misure di mitigazione dell'inquinamento acustico, atmosferico e luminoso con l'utilizzo di piante idonee e coerenti con la soluzione progettuale adottata e di pavimentazioni e tecniche di posa in opera utili ad abbattere l'inquinamento.
  - Sistemare le fasce laterali qualificando gli usi pedonali e ciclabili, anche tramite la progettazione integrata dei diversi elementi di arredo.
  - Consentire la sosta e l'incontro riprogettando come piazze gli slarghi e le intersezioni con le strade trasversali.
  - Progettare lo spazio pedonale in modo da favorire l'insediamento di usi commerciali in strutture di vicinato e artigianato di servizio.
  - Valorizzare la presenza eventuale del portico.
  - Integrare opere d'arte nello spazio stradale.
  - Progettare sistemi di illuminazione rivolti alla riduzione dell'inquinamento luminoso e al risparmio energetico; la progettazione e realizzazione dovrà essere adeguata alle prescrizioni della specifica normativa regionale.

#### **ARTICOLO 102 - PISTE CICLABILI IN SEDE AUTONOMA**

Definizione - Per la definizione delle relative prestazioni, gli spazi dedicati al transito delle biciclette sono distinti in ragione del diverso presumibile loro uso prevalente:

- tracciati ciclabili per gli spostamenti necessari (piste ciclabili urbane)
- tracciati ciclabili per il loisir e il tempo libero (piste ciclabili rurali)

Componenti - I percorsi ciclabili sono generalmente costituiti da:

- carreggiate;
- intersezioni;
- fasce verdi di separazione/protezione dalle carreggiate carrabili
- (alberature, siepi, ecc.);
- altri elementi di separazione/protezione;
- pavimentazioni.

#### Inserimento nella rete urbana e sicurezza

Per le piste ciclabili in Territorio urbano va perseguita la continuità della rete e la sua integrazione con strade e sistemi del trasporto pubblico, assieme alla sicurezza dei ciclisti, con l'obiettivo fondamentale di affermare l'uso quotidiano della bicicletta come ulteriore forma di mobilità.

Negli interventi di riqualificazione (pista che si inserisce in uno spazio pubblico giardino, marciapiede, ecc. già realizzato o comunque in Ambito consolidato):

- Garantire la continuità della rete, anche se ciò comporta la disomogeneità della sezione e la separazione tramite diversa pavimentazione e con segnaletica, comunque nei limiti previsti dalle norme di settore.
- Garantire la riconoscibilità dei tracciati anche attraverso l'uso dei colori.

Nella progettazione delle intersezioni:

- Garantire la sicurezza dei diversi utenti della strada, prestando particolare attenzione ai tratti di promiscuità tra le diverse componenti di traffico.

#### Inserimento nella rete rurale e comfort

In Territorio rurale, allo scopo di favorire attività di cicloturismo e ricreazione, occorre che le piste ciclabili diventino elemento di qualificazione e fruizione lenta e leggera dello spazio aperto agricolo, di valore naturale e ambientale, di rilievo paesaggistico.

#### Prestazioni

Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione di tracciati esistenti, la progettazione e la realizzazione dovranno:

- Garantire la separazione dagli altri flussi quando la pista è affiancata ai principali assi stradali extraurbani, regolare l'uso promiscuo dello spazio stradale quando il percorso interessa strade locali extraurbane.
- Curare il comfort dei tracciati, con particolare riguardo al soleggiamento, prevedendo se necessario e ove possibile opportuni impianti vegetali.
- Prevedere e collocare in posizione idonea gli spazi attrezzati per la sosta e il ristoro, i punti di informazione e, ove possibile, di riparazione delle biciclette.

### **ARTICOLO 103 - AREE PER PARCHEGGIO**

Le aree specificamente concepite e attrezzate per la sosta dei veicoli, possono essere aree scoperte e/o aree con strutture edilizie, realizzate a raso, interrate o in elevazione. Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento si considerano aree per parcheggio le parti del territorio specificamente destinate alla sosta dei veicoli, di dimensioni significative per poter costituire parcheggi al servizio di più insediamenti,

Per il corretto dimensionamento del parcheggio, la superficie minima prescritta per singolo posto auto (comprensiva dello stallo e delle necessarie superfici complementari ed aree di manovra ) è di 25 mq, quella del singolo stallo (posto auto a raso ) è di 12,5 mq (ml 5 x 2,5);

Per il corretto dimensionamento dei box ( singoli o in struttura) dovrà essere rispettata una larghezza minima 3 ml ed una lunghezza di mt. 5,00;

### **Componenti.**

I materiali essenziali del parcheggio sono:

- posto auto/moto (stallo) e sue aggregazioni;
- percorsi veicolari interni;
- percorsi pedonali;
- ingressi e uscite veicolari;
- ingressi e uscite pedonali;
- delimitazioni;
- pavimentazioni (per gli stalli e i diversi tipi di percorsi);
- coperture;
- servizi (biglietteria e controllo, stazioni di servizio, servizi igienici, ristorazione, elementi informativi, ecc.);
- elementi verdi (alberi, arbusti, prati, ecc.);
- colonnine a consumo di ricarica elettrica per auto e moto.

### **Prestazioni.**

Nel perseguire l'obiettivo primario di migliorare la dotazione di parcheggi e qualificarla rispetto ai diversi tipi di domanda, andranno accuratamente vagliate tutte le opportunità (aree ed edifici disponibili, con buona accessibilità) scegliendo la soluzione più idonea (a raso, interrata, in elevazione, mista), anche con riferimento alle caratteristiche del contesto. In particolare va perseguito l'obiettivo di delocalizzare l'attuale sosta su strada in corrispondenza delle strade prevalentemente destinate al trasporto pubblico. Per mitigare l'impatto dei grandi parcheggi a raso se ne dovrà curare l'ambientazione, in particolare attraverso un uso il più possibile esteso degli elementi verdi, massimizzare la permeabilità, quando le caratteristiche lo permettono e senza rischi per le falde acquifere, articolare l'impianto con zone d'ombra e di servizio, anche allo scopo di facilitare l'orientamento e disincentivare gli usi impropri.

### **Risposta alla domanda di sosta**

Nella predisposizione degli spazi di parcheggio occorre corrispondere alle diverse domande di sosta riconosciute nella zona potenzialmente servita dal parcheggio scegliendo una localizzazione che non produca effetti di congestione.

### **Negli interventi di nuova realizzazione:**

- Individuare i principali bacini di utenza per scegliere la collocazione più idonea del parcheggio.
- Quantificare la domanda di sosta per dimensionare correttamente il parcheggio.
- Articolare l'offerta con riferimento al tipo di sosta (breve, prolungata, permanente).
- Evitare localizzazioni in corrispondenza delle intersezioni stradali, e ingressi/uscite veicolari su strade intensamente trafficate.
- Prevedere, in corrispondenza degli ingressi e delle uscite, spazi e/o corsie di accumulo e canalizzazione che non interferiscano con le corsie di marcia, facendo tuttavia attenzione alle interferenze con i flussi di pedoni e ciclisti.
- Progettare il raccordo con le strade delle eventuali rampe di ingresso e di uscita dal parcheggio.
- Proporzionare gli ingressi e le uscite (nella dimensione e/o nel numero) alla capacità complessiva del parcheggio.
- Garantire semplicità ed economia nella realizzazione e nella gestione/manutenzione del parcheggio, fatti salvi i requisiti di sicurezza ed efficienza.

### **Compatibilità ambientale e inserimento paesaggistico**

Nella realizzazione degli spazi per la sosta veicolare occorre mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico del parcheggio.

Negli interventi di nuova realizzazione:

- Localizzare i grandi parcheggi al lato della principale viabilità stradale, in modo da ridurre il transito veicolare all'interno delle aree edificate e creare, nel contempo, una fascia di interposizione tra queste e le strade.
- Evitare la collocazione di parcheggi in aree di particolare pregio e, nel caso ciò sia indispensabile, salvaguardare le preesistenze (vegetali e manufatti) integrandole nel progetto.
- Evitare la collocazione di grandi parcheggi in prossimità di aree sensibili (residenze e/o luoghi frequentati dai bambini), e ove ciò sia impossibile, adottare soluzioni tecniche idonee a minimizzare l'inquinamento.
- Contenere le superfici destinate a parcheggio (per evitare fenomeni di spaesamento, degrado, impermeabilizzazione del suolo), eventualmente prevedendo l'organizzazione della colonia di stalli su più livelli, sopra e/o sotto il suolo.
- Progettare impianto e limiti del parcheggio a raso in relazione al contesto, considerando le visuali, modellando il terreno, distribuendo la vegetazione, definendo chiaramente il bordo.
- Nei parcheggi a raso ridurre il grado complessivo di impermeabilizzazione anche mediante l'impiego di pavimentazioni permeabili. Per le acque meteoriche di prima pioggia e derivanti dal lavaggio delle superfici
- Possono essere richiesti appositi sistemi di drenaggio e canalizzazione, e lo smaltimento come acque lorde.
- Progettare l'attacco a terra dei parcheggi in struttura (interrati o in elevazione). Nei parcheggi interrati (in tutto o in parte privi di edifici soprastanti), la copertura

deve essere progettata come superficie praticabile e spazio d'uso pubblico (parcheggio a raso, piazza, giardino, mercato, area per il gioco, ecc.), integrando nella pavimentazione griglie o altre soluzioni che agevolino lo smaltimento naturale dei fumi del parcheggio sottostante.

- Nei parcheggi in elevazione controllare l'orientamento delle aperture e dei condotti di ventilazione (naturale o artificiale) rispetto agli edifici contermini, in modo da limitare le immissioni sonore in corrispondenza di questi ultimi ed evitare che i fumi di scarico siano convogliati e diretti verso altri edifici o verso elementi vegetali ubicati in prossimità dell'edificio.
- Progettare il sistema di illuminazione con attenzione alla riduzione dell'inquinamento luminoso e al risparmio energetico; la progettazione e realizzazione dovrà essere adeguata alle prescrizioni della specifica normativa regionale.

## **ARTICOLO 104 - PARTICOLARE DISCIPLINA DEI PARCHEGGI A RASO**

- 1 Le nuove aree sistemate a parcheggi privati a raso plurimi, intendendosi per tali le aree nelle quali siano previsti più posti auto privati, devono essere poste almeno a metri 3 di distanza dalle finestre del piano terra, salvo diverso accordo con la proprietà interessata, ed essere schermate da diaframmi vegetali sempreverdi, per evitare l'inquinamento atmosferico e acustico, e devono essere regolarmente illuminate, senza creare squilibrio luminoso rispetto al contesto. Nella progettazione e nella realizzazione di parcheggi a raso dovrà essere privilegiato il mantenimento di condizioni di permeabilità del terreno, con utilizzo di materiali valutati nel contesto.
- 2 Nella realizzazione di parcheggi a raso su aree direttamente confinanti con edifici ove si aprano finestre, porte finestre e porte si dovrà avere cura di non inibire o intralciare la funzionalità dei serramenti come pure di non recare pregiudizio alcuno a terzi.

## **PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE E ARREDO URBANO**

### **ARTICOLO 105 - PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE**

I criteri e le modalità tecniche di realizzazione di piazze e aree pedonalizzate sono definite dagli articoli 7, 9, 10 e 11 del [Dlgs 30 aprile 1992, n.285 e s.m.](#) (Nuovo codice della strada) e dal relativo regolamento.

### **ARTICOLO 106 - ARREDO URBANO**

- 1 L'arredo urbano, intendendo per tale l'elemento singolo od il complesso di elementi collocato negli spazi cittadini allo scopo di garantire funzioni e di abbellire l'ambiente e non riconducibile a vere e proprie costruzioni (es. illuminazione, panchine, fioriere, ecc.), deve essere caratterizzato da:
  - a) accurato inserimento ambientale sia per gli aspetti funzionali che estetici;
  - b) scelta di manufatti e materiali convenienti in relazione all'uso, alla manutenzione, alla durata, agli usi locali, all'estetica ed alle caratteristiche architettoniche degli edifici;
  - c) armonizzazione con l'ambiente circostante;
  - d) reimpiego di quegli elementi preesistenti che possono essere riutilizzati (es. fontanelle, pavimentazioni originarie, ecc.), eventualmente previo ripristino.

2. Qualora l'area interessata dai manufatti in argomento sia pubblica, gli stessi sono soggetti a concessione per l'occupazione di suolo pubblico.

3. I contenitori dei rifiuti solidi urbani dovranno essere:

- a) in materiale resistente e di facile utilizzo;
- b) inseriti in spazi appropriati schermati, ove possibile, da elementi vegetali o recinzioni;
- c) accessibili dalla viabilità veicolare.

4. Le panchine delle aree a verde pubblico devono essere del tipo in legno trattato o in metallo anticorrosione di disegno lineare, ovvero realizzate con altri materiali purché correttamente inserite nel contesto architettonico.

In particolari casi in zona agricola sono consentite panchine a bauletto:

- a) addossate ad edifici o muri esistenti;
- b) realizzate in muratura o intonacate come l'edificio cui sono addossate;
- c) costituite da lastra in pietra o da altro materiale (legno, mattoni, ecc.).

5. Le fioriere collocate su spazi pubblici dovranno:

- a) inserirsi positivamente nell'ambiente circostante;
- b) essere realizzate in materiale pregiato, quale pietra, legno, ferro, muratura od in alternativa materiale prefabbricato; è vietato il materiale plastico;
- c) non superare, di norma, l'altezza di cm. 50 da pavimento;
- d) gli elementi singoli non dovranno di norma avere lunghezza superiore a m. 1,20.

## **ARTICOLO 107 - PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI**

1. Le vie di nuova formazione devono essere munite di marciapiedi nonché di passaggi pedonali pubblici, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. La realizzazione di marciapiedi e di passaggi pedonali pubblici o di uso pubblico, sia a raso che rialzati, ancorché realizzati su area privata, se effettuati dai proprietari degli immobili che li fronteggiano, devono essere eseguita con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune, ovvero dall'Amministrazione competente.
3. Qualora la percorribilità dei marciapiedi e dei passaggi, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, si palesi o risulti non sicura, il Comune, ovvero l'Amministrazione competente, dispone che gli stessi siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.

## **ARTICOLO 108 - PASSI CARRABILI**

Qualora, per l'accesso dei veicoli alle proprietà private da strade e spazi pubblici, si rendesse necessario l'adattamento dei marciapiedi, questo dovrà avvenire nel rispetto delle condizioni previste dall'art.46, comma 2, del [Codice della strada](#). I proprietari che intendono creare nuovi attraversamenti di marciapiedi per accedere ai propri locali, ovvero agli immobili di proprietà, con veicoli, devono richiedere l'autorizzazione all'Ente proprietario e



provvedere, a loro spese, all'adeguata ripavimentazione del tratto di marciapiede attraversato secondo le prescrizioni fornite caso per caso dall'Ufficio preposto e dall'Amministrazione competente. La creazione di passi carrabili non dovrà in alcun modo rendere difficoltoso il transito pedonale o tortuosa la linea del marciapiede.

#### **ARTICOLO 109 - MANUFATTI PER ESERCIZI PUBBLICI DA REALIZZARSI SU SUOLO PUBBLICO (CHIOSCHI, DEHORS, GAZEBI) E RELATIVE SERVITU' PUBBLICHE DI PASSAGGIO**

1. Al fine di perseguire l'obbiettivo di migliorare la qualità e il decoro degli spazi pubblici e/o di uso pubblico, anche in concessione ai privati, tutte le occupazioni di natura pubblica, ovvero privata, su suolo pubblico e/o di uso pubblico in concessione (dehors, panchine, vasi cestini e ogni altro elemento di arredo urbano) devono essere conformi al regolamento all'uopo dedicato allegato al presente regolamento Edilizio.
- ~~2. Fino all'approvazione di tale regolamento sulle occupazioni esistenti possono essere eseguiti solo interventi di manutenzione ordinaria.~~
- ~~3. Per chiosco si intende quel manufatto isolato di dimensioni contenute, generalmente prefabbricato e strutturalmente durevole ma di facile rimozione, posato su suolo pubblico, ovvero privato gravato di servitù di uso pubblico soggetto a concessione onerosa.~~

#### **ARTICOLO 110 - NUMERI CIVICI E NUMERI INTERNI AGLI EDIFICI**

- 1 Qualora nell'ambito degli interventi edilizi sia prevista l'apertura di nuovi ingressi da spazi pubblici o di uso pubblico, ovvero nel caso di costituzione di nuovi interni, l'intestatario del titolo edilizio, nella circostanza della comunicazione di fine lavori e comunque prima di procedere alla presentazione dell'eventuale denuncia o variazione catastale e prima della richiesta di agibilità, se prevista per legge, deve richiedere l'assegnazione dei numeri civici e/o numeri interni .
- 2 L'obbligo della comunicazione riguarda anche il caso di interventi che comportino la soppressione di numeri civici su aree di viabilità. In caso di demolizioni senza ricostruzione o comunque di eliminazione di porte esterne di accesso, il proprietario deve riconsegnare al Comune i numeri civici affinché siano annullati.  
In caso di inottemperanza alle norme regolamentari richiamate dall'applicazione dei commi 1 e 2 del presente articolo si applicano le sanzioni del presente regolamento e quelle previste dalla disciplina di riferimento.

#### **ARTICOLO 111 - PROGETTAZIONE DEI REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI**

- 1 Le modalità per la progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani trovano riferimento nel [decreto ministeriale 5 novembre 2001 n.6792](#) (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade) e nella [legge 9 gennaio 1989, n.13, e s.m.](#) (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati).
- 2 La progettazione dello spazio pubblico urbano dovrà prevedere uno studio illuminotecnico per garantire il giusto illuminamento dell'area nel rispetto di quanto stabilito dalla L.R. n.22/2007 e s.m..
- 3 Le aree pubbliche dovranno prevedere la dotazione di apposite colonnine per il

prelievo di energia elettrica e di adduzione di acqua opportunamente collegate con le reti di distribuzione principale, al fine di garantire i relativi servizi in caso di manifestazioni pubbliche, ovvero di pubblica necessità.

### **Titolo III - Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente**

#### **ARTICOLO 112 - AREE VERDI**

1 **Definizione.** Le aree verdi sono uno spazio complesso, la costruzione del quale comporta l'assemblaggio di una serie di componenti dotate ciascuna di precise caratteristiche tecniche. La scelta, la definizione e l'accostamento di queste componenti variano a seconda delle dimensioni e degli obiettivi che si intendono perseguire nella specifica area d'intervento. Le aree verdi possono infatti avere diversa estensione e sistemazione, essere individuate come parchi o giardini, ma sono comunque connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla prevalenza di suoli permeabili. Possono avere un carattere naturalistico, ornamentale ed ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere. Le aree verdi attrezzate, in relazione ai tipi di utenza prevalenti, possono essere concepite come spazi disponibili per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi o come spazi disponibili per lo svago e lo sport in forma libera degli adulti. In alcuni casi sono costituite da superfici piuttosto estese di aree rurali, poste nelle immediate vicinanze della città consolidata, parti della rete ecologica principale o secondaria, caratterizzate per la presenza di aree attrezzate per lo svolgimento di attività ludiche e/o sportive leggere e di aree destinate alla coltivazione agricola.

Il progetto di nuovi edifici o di ampliamento e ristrutturazione di quelli esistenti dovrà prestare particolare attenzione all'inserimento ambientale e paesaggistico;

**2. Componenti.** Le aree verdi (soprattutto quelle urbane) sono in genere costituite dai seguenti componenti:

- aree con manto erboso, praticabili e non;
- elementi vegetali arborei e arbustivi;
- bacini e corsi d'acqua;
- aree per il gioco e lo sport;
- aree per la sosta; - percorsi pedonali;
- piste ciclabili; elementi di protezione/delimitazione;
- aree per cani.

3. **Prestazioni.** Il presente regolamento promuove la creazione di un diffuso, qualificato, attentamente progettato sistema di aree verdi all'interno del territorio comunale, che costituisca un efficace connettivo rispetto ai principali serbatoi di naturalità, contribuendo alla struttura complessiva della rete ecologica urbana e al generale miglioramento dell'abitabilità. La realizzazione di aree verdi dovrà essere sviluppata sulla base delle indicazioni fornite dal Regolamento Comunale del Verde;

#### **4. Connessione ecologica e permeabilità**

Nell'organizzazione delle aree verdi occorre garantire la continuità delle reti ecologiche, il mantenimento degli elementi naturalistici, la massima permeabilità delle superfici.

Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di aree verdi esistenti:

- Assicurare la continuità con le aree verdi contigue e la realizzazione di corridoi ecologici, eventualmente prevedendo la realizzazione di adeguate strutture per il superamento delle barriere poste tra le aree suddette (sottopassi e sovrappassi ecologici).
- In linea di massima incrementare la fitomassa mediante la messa a dimora di nuovi impianti arborei.
- Accrescere le potenzialità ecologiche e naturalistiche delle aree interessate dal sistema delle acque superficiali garantendo la continuità dei corridoi ecologici.
- Considerare la vegetazione come parte integrante del progetto, studiandone la disposizione in relazione alle caratteristiche botaniche delle specie e alle potenzialità di crescita nel medio/lungo periodo.
- Limitatamente ai parchi, garantire una superficie permeabile (che non richieda opere di drenaggio e canalizzazione) non inferiore al 90% della superficie complessiva.
- Al fine di favorire il processo di rinaturalizzazione e di aumento della qualità dei suoli, nella realizzazione di nuove aree verdi, prevedere la rigenerazione del terreno agrario comprensiva di de-impermeabilizzazione e ripristino qualitativo anche attraverso rimozione completa degli orizzonti inidonei all'attecchimento della vegetazione.

## **5. Valorizzazione delle Risorse Locali e Inserimento di Elementi Artistici**

Nell'organizzazione delle aree verdi occorre valorizzare le qualità paesaggistiche e le risorse locali. Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di aree verdi esistenti:

- Mantenere ed enfatizzare la presenza di elementi naturali di pregio e di elementi storico documentali presenti (manufatti, partizioni, colture, ecc.).
- Mantenere ed enfatizzare in particolare gli elementi legati all'acqua, ovvero all'andamento della rete idrica di superficie come ai manufatti che hanno contribuito a caratterizzare il paesaggio :canali (anche di origine rurale), piccoli specchi, fontane, chiuse.
- Evitare il frazionamento delle aree e, in ogni caso, la formazione di superfici di modeste dimensioni.
- Considerare l'inserimento di elementi di arte urbana nelle aree verdi attrezzate, collocandoli preferibilmente in spazi prossimi a un presidio

## **6. Sicurezza e Comfort degli Utenti**

Nell'organizzazione delle aree verdi occorre garantire la sicurezza degli utenti, curando il presidio e la visibilità degli spazi, e la separazione degli usi.

Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di aree verdi esistenti:

- Prevedere l'ubicazione delle strutture atte a garantire il presidio (sfruttando sempre, quando presenti, gli edifici preesistenti) destinandole ad attività di interesse collettivo: culturali, associative, ricreative e/o connesse alla ristorazione.
- Prevedere la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate sulla base di adeguata progettazione illuminotecnica rivolta alla riduzione dell'inquinamento luminoso e al risparmio energetico.
- Progettare la compatibilità dei movimenti di pedoni e ciclisti, con lo svolgimento

delle attività sportive e la quiete della sosta.

- Garantire la salubrità e il comfort tramite distanziamento/schermatura da fonti di inquinamento, presenza di masse arboree e adeguata ombreggiatura, fornitura di acqua, distribuzione di sedute, servizi igienici, punti di ristoro e raccolta dei rifiuti.
- Nel caso di aree verdi ampie progettare la disposizione di alberature, schermature, movimenti di terra e in generale di tutte le strutture con sviluppo verticale, garantendo dall'esterno la visibilità delle aree prossime al bordo e dall'interno la visibilità di un ampio intorno.
- Progettare ove possibile la presenza dell'elemento acqua e, nel caso di aree verdi ampie, di aree umide (specchi d'acqua, vasche di laminazione, ecc.) approntando le misure di volta in volta necessarie per il risparmio idrico, per la sicurezza degli utenti (limitando il più possibile la separazione tra le parti), per la successiva gestione.

## **7. Accessibilità, Molteplicità degli Usi e dei Tempi**

Nell'organizzazione delle aree verdi occorre garantire forme di accessibilità sicura a utenti diversi e gradi di fruizione dilatati nel tempo (arco della giornata, stagioni), offrendo servizi che consentano pratiche d'uso diversificate in condizioni microclimatiche favorevoli.

Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di aree verdi esistenti:

Prevedere una rete di percorsi interni raccordata con i percorsi esterni all'area verde, connettendo con piste ciclabili e percorsi pedonali le altre aree pubbliche o di uso pubblico presenti nell'intorno.

- Posizionare ingressi e percorsi in modo da ridurre i tragitti per raggiungere le fermate del trasporto pubblico.
- Valutare l'eventuale necessità di prevedere la presenza di un parcheggio pubblico sul margine dell'area o nelle sue vicinanze.
- Progettare il limite valutando le necessità di separazione o di integrazione rispetto al contesto.
- Articolare e distribuire adeguatamente gli spazi, distinguendo quelli adatti alla sosta tranquilla, quelli destinati all'aggregazione, al gioco o alle pratiche sportive, quelli con specifica funzione ecologica o a uso esclusivo degli animali.
- Progettare attentamente la composizione di attrezzature e superfici destinate ai diversi usi, valutando i gradi di compatibilità, separando ove necessario (con gli opportuni accorgimenti) e integrando ovunque possibile.
- Collocare le aree per il gioco dei bambini in spazi facilmente sorvegliabili, protetti dal traffico, dal rumore e dal caldo, adeguatamente alberati e attrezzati rispetto ai diversi tipi di utenza previsti.
- Nel caso di aree verdi di modesta entità operare una selezione e specializzazione degli usi previsti e delle possibili fruizioni.

## **8. Funzionalità e mantenimento nel tempo**

Nell'organizzazione delle aree verdi occorre facilitare la manutenzione e una gestione economica e attenta alle risorse idriche nelle diverse componenti delle aree (sistematiche a verde e pavimentate, attrezzate e non), eventualmente prevedendo, già in fase

progettuale, la possibile presa in carico di soggetti plurimi (oltre al Comune, enti pubblici e privati, associazioni, società sportive, volontari).

## 9. Prestazioni

Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di aree verdi esistenti:

- Selezionare le specie vegetali adatte al terreno, all'esposizione e al clima, e combinarle considerando il climax, in modo da abbassare il fabbisogno idrico e ridurre gli interventi di sostituzione per moria.
- Nel posizionamento delle piante considerare i tempi e modi di crescita delle differenti specie, anche in relazione alle necessità di potatura e sfalcio prevedendo inoltre zone a libera evoluzione per favorire la biodiversità e le riserve biogenetiche.
- Per le superfici senza specifica destinazione d'uso utilizzare pavimentazioni versatili e resistenti, per quelle specializzate garantirne l'idoneità alle pratiche previste (osservando gli eventuali regolamenti in caso di particolari pratiche sportive).
- Adeguare le caratteristiche di arredi e manufatti ai tipi d'uso previsti e alla loro intensità, usando materiali che mantengano buone prestazioni nel tempo.
- Rendere facile ed evidente il riconoscimento e l'eventuale delimitazione delle parti dell'area che hanno proprietà e/o gestioni diverse.
- Prevedere almeno una possibilità di accesso dalla viabilità pubblica per i mezzi di emergenza e i mezzi manutentivi e di uno spazio sufficiente alla sosta dei mezzi stessi.

Ulteriori disposizioni in materia sono inserite nel Regolamento del verde pubblico approvato con deliberazione n. 84 del 19/12/2013.

## ARTICOLO 113 - PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE

1. Le aree verdi che si distinguono in parchi e giardini di interesse storico e documentale sono spazi aperti che per impianto, composizione vegetale e presenza di manufatti architettonici e artistici sono detentori di particolare valore per la città. Ai fini dell'individuazione di tali immobili occorre fare riferimento all'elenco dei beni Vincolati ex Titolo secondo della D.Lgs 42/04 disponibile nel sito [www.liguriavincoli.it](http://www.liguriavincoli.it), in fase di redazione del nuovo PUC potranno essere individuati ulteriori giardini di interesse storico e monumentale.
2. Oltre alle componenti che ricorrono nelle aree verdi, nei parchi e giardini di interesse storico e documentale è frequente la presenza di elementi architettonici e scultorei e di specie vegetali rare e/o monumentali, anche raccolte in veri e propri orti o angoli botanici.
3. Il presente regolamento persegue l'obiettivo di garantire la permanenza di questi spazi curandone le formazioni vegetali, sia spontanee sia coltivate, l'impianto e i singoli manufatti. A questo scopo la conoscenza storica e botanica dei luoghi costituisce supporto indispensabile. La fruizione pubblica dovrà essere regolata e le sue dinamiche monitorate affinché intensità e modalità d'uso si mantengano compatibili.

4. **FRUIBILITÀ COMPATIBILE** Per comporre le esigenze di manutenzione e conservazione dei parchi e giardini di interesse storico e documentale (molti dei quali non concepiti per la frequentazione di massa) con i modi di fruizione pubblica, l'accessibilità e le pratiche d'uso devono essere opportunamente valutate.
5. **PRESTAZIONI** - Negli interventi di riqualificazione e di manutenzione:

Sistemare gli spazi mantenendo la leggibilità dell'impianto originario.  
L'eventuale installazione di strutture per il gioco, lo sport, il ristoro potrà essere temporanea o permanente, ma in ogni caso progettata con attenzione alle preesistenze e al carattere del luogo.  
Mantenere in efficienza i percorsi e le pavimentazioni, conservando il tracciato e i materiali di pregio.  
Qualora non in contrasto con i vincoli di tutela storica, nei parchi pubblici prevedere la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate, adottando misure di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico.
6. **CONSERVAZIONE DELLE SPECIE VEGETALI E DEI MANUFATTI.** Ai fini della permanenza dei parchi e giardini di interesse storico e documentale, ogni intervento deve fondarsi sulla conoscenza del luogo e della documentazione ad esso relativo.
7. **PRESTAZIONI** - Negli interventi di riqualificazione e manutenzione:
  - Non abbattere gli esemplari arborei di dimensioni ed età tali da rappresentare un riferimento morfologico. Le sostituzioni di singole piante malate dovranno avvenire con esemplari della medesima specie o, se introvabili, con specie vicarianti e analoghe per portamento, struttura, cromatismo.
  - Nel caso di interventi di riqualificazione di canalizzazioni, sistemi di irrigazione e di coltivazione, che si rendano necessari, non pregiudicare l'equilibrio ecologico.
  - Non rimuovere o spostare gli elementi di arredo fisso e le decorazioni originarie se non a seguito di uno specifico progetto di restauro.

## **ARTICOLO 114 - ORTI URBANI**

Gli orti urbani (aggregazione in colonie di orti singoli oppure orti collettivi/condivisi) sono appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso domestico; possono essere presenti all'interno di aree verdi oppure costituire essi stessi un'area monofunzionale; possono essere su terreni pubblici o privati. Viene identificata in 20 mq la misura minima per l'appezzamento di un singolo orto .

### **1. Componenti.**

- Gli orti urbani sono comunemente costituiti da:
- superfici coltivabili;
- elementi di protezione/delimitazione (recinzioni e cancellate eventualmente integrate di arbusti e cespugli ecc.);
- percorsi di distribuzione interna e aree di sosta o spazi aperti;
- alberi ed arbusti variamente organizzati in filari o macchie compatte;
- impianti di irrigazione e/o contenitori per la raccolta dell'acqua;

- arredi e materiali complementari.

**2. Prestazioni** - La presenza di orti urbani viene incentivata per la sua funzione sociale (presidio del territorio e occasione di socializzazione), per il suo contributo alla formazione di un capillare connettivo ecologicoambientale e per la promozione del consumo di prodotti biologici e di filiera corta. Le prestazioni specifiche richieste, organizzate per obiettivi, perseguono l'obiettivo di garantire la qualità dei prodotti alimentari, regolare il consumo idrico, migliorare l'immagine urbana e sono oggetto delle apposite Schede prestazionali che costituiscono parte integrante del presente articolo.

### **3. Qualità dei prodotti e risparmio idrico -**

Per garantire la produzione di alimenti sani e di qualità vanno considerate con attenzione e caratteristiche iniziali di suolo, sottosuolo e aria.

L'utilizzo di additivi chimici, nel suolo, nelle acque e nell'aria, anche se consentiti dalla normativa, va di norma disincentivato. Per il risparmio idrico va prevista ove possibile l'autonomia idrica tramite l'utilizzo degli acquedotti irrigui e delle risorse idriche naturali presenti, accertando con controlli periodici che l'acqua utilizzata per l'irrigazione non sia inquinata e qualora non fosse possibile, ogni fondo deve allacciarsi alla rete dell'acquedotto in modo autonomo dotandosi di proprio contatore allo scopo di controllare e contenere il consumo idrico.

Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di aree a orti esistenti dovrenno essere adottati i seguenti accorgimenti:

- Valutare la localizzazione per minimizzare l'esposizione a fonti di inquinamento atmosferico, elettromagnetico; qualora vengano collocati in aree precedentemente urbanizzate, verificare l'eventuale inquinamento dei suoli e provvedere alla necessaria bonifica o a interventi volti a creare un nuovo suolo coltivabile.
- Per gli orti urbani già esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento predisporre opportuni accorgimenti al fine di limitare gli impatti negativi derivanti dalle fonti di inquinamento eventualmente presenti creando barriere naturali, filtrando l'acqua ecc.
- Progettare i dispositivi tecnici di raccolta delle acque meteoriche e di captazione nel sottosuolo, dove consentito, e realizzarli prima della concessione in uso degli orti.

### **4. Progettazione Unitaria, Cura e Manutenzione**

Per la formazione ordinata e la conduzione efficiente degli orti urbani occorre progettare unitariamente le aggregazioni dotandole delle attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività colturali e garantire una manutenzione continuativa delle parti comuni.

Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di aree a orti esistenti:

- Progettare orti urbani di consistenza adeguata alla gestione funzionale ed economica dell'insieme.
- Prevedere eventuali ampliamenti successivi e le regole per la loro realizzazione.
- Progettare gli accessi in corrispondenza delle fermate del trasporto pubblico

(qualora presenti), i percorsi di distribuzione interna e le aree di sosta dei veicoli, evitando che interferiscano con le attività colturali, garantendo il più possibile la permeabilità e la stabilità di tutte le superfici.

- Prevedere e progettare il corretto inserimento paesaggistico degli orti attraverso l'impianto di alberi e arbusti negli spazi comuni, l'integrazione delle recinzioni della colonia con elementi vegetali (arbusti, rampicanti ed eventualmente alberature). Definire in maniera unitaria le caratteristiche delle strutture fisse di servizio eventualmente presenti (articolazione della rete idrica interna, strutture di servizio per il ricovero degli attrezzi o per le attività sociali e collettive ecc.).
- Fornire indirizzi per la gestione e manutenzione delle parti comuni, favorendo forme di auto-organizzazione.

Considerare l'opportunità di destinare a fini didattici parte delle aree sportive, soprattutto quando queste si trovino nelle vicinanze di istituti scolastici. Prevedere la gestione diretta e continuativa di alcuni lotti da parte di specifiche associazioni, in collaborazione con gli istituti scolastici.

## **ARTICOLO 115 - PARCHI IN TERRITORIO RURALE**

1. **Definizione.** I parchi in territorio rurale sono superfici estese, funzionali alla rete ecologica principale o secondaria, di proprietà pubblica o privata caratterizzate dalla compresenza di aree attrezzate per lo svolgimento di attività ludiche e/o sportive leggere e di aree destinate alla coltivazione agricola.

In quanto di grande estensione e con presenza di edifici variamente utilizzati e/o utilizzabili, queste aree possono articolarsi e ricomprendere al loro interno diverse categorie di attrezzature purché compatibili tra loro. La realizzazione di volumi per attività di servizio a queste parti di territorio, o per ospitare attrezzature compatibili, deve essere eseguita prevalentemente mediante il ricorso a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;

Il progetto di ampliamento così come quello di nuovi edifici deve essere compatibile con i caratteri morfologici dell'agglomerato, se esistente, nel rispetto dei principi insediativi, delle dimensioni e delle altezze degli edifici presenti. Il progetto di nuovi edifici o di ampliamento e ristrutturazione di quelli esistenti dovrà prestare particolare attenzione all'inserimento, paesaggistico e funzionale nel contesto interessato, alla sostenibilità ambientale, all'eventuale fruibilità pubblica,

2. **Componenti.** Costituiscono una dotazione peculiare di questi spazi:
  - colture agricole di diversa specie; - aree attrezzate per attività ludiche e/o
  - sportive leggere;
  - percorsi per la fruizione; - strutture ospitanti attività di servizio;
  - aree di parcheggio.

3. **Prestazioni.** Assumendo come obiettivo la tutela "attiva" del Territorio rurale, si esprime l'indirizzo di rendere garantire la compresenza di usi rurali e attività ricreative e di rafforzare l'accessibilità delle aree rurali.

4. **Accessibilità e riconoscibilità** Nel predisporre i parchi in territorio rurale occorre garantire forme diverse di accessibilità, con mezzi pubblici e privati, supportate da un adeguato dimensionamento delle aree di parcheggio.



Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di spazi attrezzati esistenti dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

- Adeguare le caratteristiche della sezione e del fondo delle strade di accesso alla percorrenza mezzi agricoli, delle biciclette e dei pedoni, rispettando le caratteristiche estetiche delle strade vicinali, poderali e interpoderali.
- Per il tracciamento di eventuali nuove sedi se previste dal PUC, rispettare il più possibile le geometrie e le giaciture delle suddivisioni interpoderali esistenti.
- Prevedere aree di parcheggio a servizio delle superfici attrezzate di dimensioni e in numero idoneo a soddisfare la domanda prevista, garantendo la permeabilità delle stesse.

Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di spazi attrezzati esistenti:

- Evitare la contaminazione dei suoli e della vegetazione con sostanze pericolose e nocive (concimi, anticrittogamici, ecc.). Individuare, comunque, nei pressi degli spazi maggiormente frequentati dagli utenti, opportuni accorgimenti (barriere vegetali, filtraggi dell'acqua) al fine di limitare gli eventuali impatti negativi derivanti dalle attività colturali.
- Progettare la compresenza di utenti diversi (pedoni, ciclisti, cavallerizzi, sportivi accanto ad agricoltori che utilizzano macchine agricole), dimensionando e articolando opportunamente la rete dei percorsi, eventualmente separando e proteggendo, valutando la possibilità di accordi con i proprietari privati dei territori adiacenti per aumentare la fruibilità pubblica della rete dei percorsi.
- Prediligere l'impiego di materiali vegetali per distinguere, separare, collegare, ecc.
- Garantire un'adeguata distribuzione di servizi igienici, punti di erogazione dell'acqua potabile, aree ombreggiate, sedute, spazi attrezzati per la consumazione dei pasti, ecc.
- Individuare aree e progettare strutture atte a garantire il presidio preferendo, ovunque possibile, il recupero degli edifici rurali esistenti per destinarli ad attività di interesse comune (ricreative, di ristoro, aggregative o simili).
- Valutare la possibilità di inserire servizi di ristorazione e ricettivi o di tipo sociale (cooperative di assistenza, tutela, recupero, ecc.) compatibili con il carattere rurale degli ambienti. Studiare sempre l'inserimento paesaggistico delle strutture di servizio.
- Prevedere la compartecipazione dei gestori delle strutture di servizio alla manutenzione delle aree aperte alla fruizione collettiva.

## **ARTICOLO 116 - SENTIERI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE**

**Definizione.** Il sentiero è un percorso a fondo naturale o artificiale di recente o di antica fattura, riconoscibile e permanente, formatosi gradualmente per effetto di calpestio continuo e prolungato da parte dell'uomo o degli animali, ovvero artificialmente a seguito della mano dell'uomo. In particolare, nel Finalese, i sentieri oltre a svolgere un'essenziale funzione di comunicazione ed a rappresentare una importante risorsa turistica/paesaggistica svolgono il fondamentale ruolo di prevenzione al dissesto idrogeologico attraverso la regimazione delle acque meteoritiche.

**Componenti.** I sentieri sono generalmente costituiti da:

- sedime e eventuale pavimentazione (esempio selciati medievali )
- schive, canali, sistema di regimazione delle acque meteoriche
- punto di inizio, intersezioni e punto di arrivo;
- attrezzature (gradini, corrimano, brevi scale...);
- segnaletica.

### **Prestazioni.**

Il presente regolamento intende promuovere la creazione di un sistema di gestione e valorizzazione della rete sentieristica Finalese anche per utilizzo Outdoor.

Le prestazioni richieste, organizzate per obiettivi, saranno oggetto di un apposito Piano di recupero e mantenimento dei sentieri che costituirà parte integrante del presente articolo. Il Piano dovrà contenere un dettagliato ed analitico censimento dei sentieri esistenti classificati per tipologia, utilizzo, valenza storica/ambientale, funzione idrogeologica, stato di manutenzione ed ogni altra informazione utile.

In attesa dell'approvazione di tale piano devono essere comunque garantiti i seguenti obiettivi:

Per i sentieri va perseguita la continuità dei percorsi (dal punto di partenza al punto di arrivo) e la sua integrazione con strade e sistemi del trasporto pubblico, insieme alla costituzione di un fondo di calpestio sicuro e adeguato alla percorribilità, soprattutto nei punti più impervi, potenzialmente pericolosi. Inoltre per ogni sentiero dovrà essere sempre garantito un adeguato sistema di regimazione delle acque al fine di realizzare una efficace prevenzione al dissesto idrogeologico.

Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione dei sentieri esistenti devono essere assicurati i seguenti obiettivi:

- Garantire la continuità del percorso e la sua riconoscibilità, in particolare in corrispondenza dei punti di partenza e arrivo e degli eventuali incroci con la viabilità carraia ordinaria; a tal fine è possibile apporre cartellonistica esplicativa.
- Garantire un adeguato sistema di regimazione delle acque al fine di realizzare una efficace prevenzione al dissesto idrogeologico.
- Garantire la riconoscibilità dei tracciati sia per la tutela di quelli storici sia negli eventuali tratti più prossimi alle case private, ricorrendo anche all'impianto di siepi arbustive e/o arboree per favorire la separazione e la tutela della privacy o limitazioni d'uso.
- Garantire il mantenimento di un fondo di calpestio sufficientemente drenato e privo di ristagni d'acqua in maniera da garantirne la percorribilità in sicurezza.
- Predisporre adeguate attrezzature per favorire il passaggio di tratti potenzialmente pericolosi o di difficile superamento, ricorrendo a soluzioni tecniche il più possibile integrate col contesto paesaggistico di riferimento.
- Prevedere e collocare in posizione idonea la segnaletica orizzontale e verticale, quest'ultima contenente anche informazioni turistiche, escursionistiche o tematiche, garantendo in ogni caso l'unitarietà progettuale e realizzativa della stessa, che dovrà in ogni caso inserirsi in un progetto unitario e complessivo della viabilità ciclo-pedonale del comune al fine di favorirne la percezione come di un tutto integrato ed unitario.

Nella progettazione delle intersezioni con la viabilità carraia ordinaria:

- Garantire la sicurezza dei diversi utenti della strada, prestando particolare attenzione agli eventuali tratti di promiscuità tra le diverse componenti di traffico.

I sentieri pubblici e di uso pubblico presenti nel territorio comunale non possono essere chiusi con recinzioni o sbarramenti e devono essere mantenuti in condizioni di percorribilità.

L'utilizzo delle Strade di uso pubblico chiuse al traffico veicolare, al fine del taglio di esbosco, è consentito solo dove le caratteristiche dimensionale della carreggiata permetta il transito senza alcuna opera di manutenzione.

## **ARTICOLO 117 - TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

- 1 La tutela del suolo e del sottosuolo è perseguita dalle modalità di esecuzione degli interventi edilizi quali individuate, per tutto il territorio comunale, dalle norme geologiche di attuazione dello strumento/piano urbanistico comunale e dai **Piani di Bacino**.
- 2 Nei progetti e nell'esecuzione delle opere che in qualsiasi modo modifichino il suolo deve essere prevista la corretta canalizzazione e il recapito più opportuno delle acque meteoriche tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti, secondo le vigenti disposizioni sulla permeabilità dei suoli.
- 3 In riferimento alle Norme Geologiche di Attuazione richiamate al punto 1 ed in particolare agli "Indirizzi Operativi contenuti nella **NORMATIVA GEOLOGICO-IDRAULICA ATTUATIVA** e alle Definizioni della Zonizzazione Geologica ed Idraulica ivi contenute, si precisa che, in esito al continuo aggiornamento o revisione Regionale della cartografia dei Piani di Bacino, il riferimento alla "*Carta di Zonizzazione Geologica*" (e "*Idraulica*"), deve necessariamente essere attribuito alla **cartografia ufficiale dei Piani di Bacino**, reperibile sul sito della Regione Liguria all'indirizzo: <http://www.pianidibacino.ambienteinliguria.it/comuni.html>

### **Titolo III - Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche**

## **ARTICOLO 118 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO**

1. E' fatto obbligo per ogni edificio a destinazione residenziale, o ad essa assimilabile, o comunque produttivo, di dotarsi di regolare approvvigionamento idrico per fini potabili e igienico sanitari.
2. Al fine della sussistenza delle condizioni di agibilità l'insufficienza di dotazione di acqua potabile è causa di inagibilità.
3. Si richiama la disciplina prevista dal regolamento idrico integrato di cui al decreto del presidente n. 2016/71 del consorzio delle acque ATO centro ovest 1.

## **ARTICOLO 119 - ACQUE REFLUE**

- 1 Le acque reflue domestiche o ad esse assimilate debbono essere convogliate alla fognatura comunale o laddove non sia esistente scaricate nel rispetto del [Dlgs. n.152/2006 e s.m. e i.](#) Le condutture di scarico devono essere isolate dai muri per essere facilmente ispezionabili e riparabili e devono essere costruite con materiali impermeabili di diametro adeguato. I pezzi o segmenti delle condutture di caduta devono essere ermeticamente connessi tra loro in modo da evitare infiltrazioni ed esalazioni. Le condutture di scarico saranno dotate di ventilazione primaria e secondaria di regola verticali e prolungate sopra al tetto, così da non arrecare danno alcuno o molestia al vicinato, e dovranno essere dotate di sifone al piede. Non potranno mai attraversare allo scoperto locali abitati o ove si svolgano attività.
- 2 Le acque derivanti dai w.c. non potranno essere immessi nelle fognature senza che siano passati, all'uscita dai fabbricati, attraverso un sifone a perfetta chiusura idraulica. Gli scarichi dei w.c. e gli scarichi acque delle cucine dovranno essere realizzati su colonne di scarico tra loro indipendenti ed eventualmente riunite alla base. Tutti gli acquai, i lavandini, i bagni, ecc. debbono essere singolarmente forniti di sifone a perfetta chiusura idraulica, possibilmente scoperto per rendere facili le riparazioni. Le condutture dei bagni, acquai, ecc. devono essere di materiale impermeabile e termoresistente. Esse possono convogliare i liquidi nelle condutture dei w.c., mentre non è consentito il contrario.
- 3 Si richiama la disciplina prevista dal regolamento idrico integrato di cui al decreto del presidente n. 2016/71 del consorzio delle acque ATO centro ovest 1.

## **ARTICOLO 120 - SPAZI PER LA RACCOLTA DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI E ASSIMILATI**

- 1 Nel caso di progetti di nuove costruzioni o ristrutturazioni totali di interi edifici, nelle relative aree pertinenziali dovranno essere individuati spazi destinati all'ubicazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. L'ubicazione, il dimensionamento e le caratteristiche tecniche di tali spazi, in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile e al numero di utenti previsti e/o insediati, dovranno essere concordati in fase progettuale con la Società Finale Ambiente spa e dovranno essere opportunamente mitigati, al fine di nascondere per quanto più possibile alla vista i contenitori, in relazione alle caratteristiche architettoniche e/o del contesto di inserimento, anche ricorrendo all'utilizzo di specie vegetali.
- 2 I contenitori per la raccolta dei rifiuti devono essere posti esclusivamente in luoghi facilmente accessibili dai mezzi di raccolta e di lavaggio. In ogni caso non possono essere posti in adiacenza di immobili vincolati dalla [Parte Seconda del Dlgs. n.42/2004 e s.m e i.](#)

## **ARTICOLO 121 - DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA E DEL GAS**

La realizzazione delle linee di fornitura e distribuzione dell'energia elettrica e del gas da parte degli Enti gestori è subordinata a titolo edilizio, fatta salva l'eventuale necessità dell'autorizzazione paesaggistica, in relazione al caso di specie, qualora gli immobili oggetto di intervento ricadano in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

## **ARTICOLO 122 - SERBATOI GPL**

I serbatoi GPL dovranno essere realizzati totalmente interrati, nel rispetto delle condizioni d'installazione e delle distanze di sicurezza prescritte dalla normativa vigente.

## **ARTICOLO 123 - INFRASTRUTTURE ELETTRICHE PER RICARICA VEICOLI**

Si applica la disciplina [dell'articolo 4, comma 1-ter del DPR n.380/2001 e s.m. e i.](#), nei casi e con le modalità da esso previsti ;

## **ARTICOLO 124 - IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI**

La realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è disciplinata dalla vigente normativa in materia.

## **ARTICOLO 125 - IMPIANTI PER TELERADIOCOMUNICAZIONI**

La regolamentazione degli impianti per radiotelecomunicazioni è definita dal Comune ai sensi dell'art. 8, comma 6, della legge 22 febbraio 2001, n. 36.

## **ARTICOLO 126 - INFRASTRUTTURAZIONE DIGITALE**

Si applica la disciplina di cui [all'art.135-bis \(Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici\) del DPR n.380/2001 e s.m.](#) nei casi e con le modalità da esso previsti ;

## **ARTICOLO 127 - ARMADI PER APPARECCHIATURE TECNICHE E SIMILARI (TELEFONIA, ELETTRICITA', METANO, SEMAFORI, ECC.)**

La realizzazione delle apparecchiature è disciplinata dalla vigente normativa in materia.

## **ARTICOLO 128 -APPARECCHI DI INFORMAZIONE TELEMATICA**

La realizzazione delle apparecchiature è disciplinata dalla vigente normativa in materia.

## Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

### ARTICOLO 129 - OBBLIGHI RIGUARDANTI IL MANTENIMENTO DEL DECORO, DELL'IGIENE E DELLA SICUREZZA DEGLI EDIFICI E PUBBLICA

- 1 I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici in condizioni di decoro, di idoneità igienica, di sicurezza socio-ambientale e dunque di agibilità, assicurando tutti i necessari interventi a ciò necessari, in applicazione delle disposizioni del presente articolo.
- 2 I fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato, sia con riguardo agli intonaci e alle relative tinteggiature, sia agli infissi, alle ringhiere, ai canali di gronda, alle tende, alle insegne e alle scritte pubblicitarie legittimamente autorizzate.
- 3 I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di rimuovere tutti gli impianti, le insegne e le tende e tutte le altre attrezzature e sovrastrutture posizionate sui fronti, nei distacchi o nei porticati, visibili dalle pubbliche visuali, che risultino in disuso o di cui comunque sia accertato lo stato di abbandono, con esclusione delle vetrine e delle insegne degli esercizi commerciali di carattere storico.
- 4 Qualora un edificio o parti di esso o comunque qualunque manufatto edilizio sia oggetto di nidificazione di piccioni, tortore o gabbiani, è fatto obbligo ai proprietari di provvedere alla bonifica dei luoghi interessati, nonché di provvedere alla realizzazione di idonei dissuasori sugli elementi del medesimo immobile che potessero consentire il successivo appoggio, ovvero la nidificazione da parte dei suddetti volatili, così da impedire il riproporsi delle situazioni anzidette.
- 5 Gli edifici devono essere mantenuti in condizioni di igiene e sicurezza. Il Comune può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni del personale tecnico e sanitario del Comune o dell'ASL, ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti ritenuti necessari e da prescrivere ai proprietari degli immobili. Può peraltro ordinare loro di effettuare le verifiche necessarie ad accertare la permanenza delle condizioni di stabilità degli edifici quando, per segni esteriori o per qualsiasi altra ragione da esplicitare, sia ipotizzabile un pericolo per la privata e pubblica incolumità delle persone. Qualora fossero comunque verificate gravi carenze manutentive, tali da compromettere il decoro e/o la sicurezza socio-ambientale e/o l'igiene, ai proprietari sarà ingiunto di ricondurre e mantenere l'immobile alle sue condizioni ottimali, prescrivendo l'adozione di soluzioni coerenti con le caratteristiche e il decoro dell'edificio, per ciò assegnando un termine per adempiere commisurato al tipo di carenze riscontrato.
- 6 In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nel presente articolo, sarà provveduto nei confronti dei proprietari degli edifici a norma di legge e delle sanzioni previste nel presente regolamento. L'Amministrazione comunale, con apposito provvedimento, può imporre l'attuazione degli interventi necessari nei casi di grave nocimento e progressivo degrado dell'ambito urbano. Decorso il termine assegnato, potrà disporre a propria cura l'intervento di ripristino delle condizioni di sicurezza e igiene con recupero delle spese, sostenute nelle forme di legge. Al fine di cui presente comma, l'Amministrazione comunale può disporre apposite campagne di rilevamento e monitoraggio degli edifici, fermi restando gli interventi di competenza del Sindaco ai sensi dell'articolo 54 del D.Lgs. n.267/2000, a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.

## **ARTICOLO 130 - INTERVENTI SULLE FACCIATE ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO.**

### **NORME GENERALI**

1. In generale le facciate saranno finite in intonaco alla genovese, ovvero mantenute in pietra a vista.
2. Le tinteggiature saranno a fresco con tinte naturali ovvero con tinte ai silicati o silossani; non sono ammesse tinte plastiche non traspiranti.
3. I colori previsti dovranno riferirsi:
  - alle tinte originarie, qualora reperibili in tracce;
  - per confronto con gli edifici antichi circostanti procedendo ad una campionatura di colori nell'ambiente circostante.
4. Sono vietati rivestimenti in perlinato di legno, metallici, plastici, in maiolica e in pietra. Sono ammesse zoccolature degli edifici da realizzarsi in pietra o con un ispessimento dell'intonaco;
5. per la pietra è da preferirsi l'ardesia, con un'altezza massima di centimetri 80.

### **Sono altresì vietati:**

- la sostituzione degli intonaci originali o comunque tradizionali. L'eventuale necessità di sostituzione di un intonaco dovrà essere opportunamente argomentata da parte del progettista, mediante prove campioni e verifiche dirette, ed approvata da questo ufficio;
- La pulitura delle superfici con spazzole metalliche, od abrasivi, con metodi che utilizzino fiamma, acqua ad alta pressione, sostanze acide o caustiche;
- la sabbiatura delle superfici lapidee e delle facciate;
- l'uso di prodotti chimici per interventi di pulitura, consolidamento o fissaggio, senza la preventiva approvazione degli uffici comunali, formulata sulla base delle specifiche schede di intervento;
- la stilatura dei giunti con malta cementizia; evidenziazione e alterazione delle dimensioni dei giunti;
- gli elementi strutturali in c.a. lasciati in vista, quali cordolature o travi di bordo,
  - architravi e telai;
- l'uso di malta cementizia e malta a base di calce idraulica artificiale;
- l'esecuzione di intonaci a composizione e granulometria diverse da quelle rilevate sull'esistente;
- l'uso di rivestimenti plastici;
- l'uso di tinte a base di resine sintetiche, quali idropitture, pitture al quarzo;
- l'uso di pitture lavabili, ancorché traspiranti;
- l'uso di tecniche a spatola o che prevedano sovrintonaci plastici;

- l'alterazione o eliminazione degli elementi decorativi originari presenti in facciata. Le tinte dovranno essere solo ed esclusivamente a calce, sono esclusi assolutamente i materiali silossanici.

## **NORME SPECIFICHE**

Nell'ambito del centro storico di Finalmarina dovrà essere fatto assoluto riferimento al vigente Piano del Colore e al relativo Regolamento sulle modalità operative.

### **ARTICOLO 131 - ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE – SPORGENZE SUL SUOLO PUBBLICO**

- 1 Le sporgenze degli edifici privati su suolo pubblico sono ammesse per una profondità non superiore a 1,50 metri e ad un'altezza non inferiore a 4,00 metri dalla quota di calpestio del suolo pubblico se trattasi di spazi carrabili ; Su spazi non carrabili potranno essere valutate realizzazioni a quote inferiori;
- 2 al di sotto di tale quota sono vietati (4 ml) :
  - a Piane, soglie ed elementi sporgenti in genere, aggettanti rispetto al prospetto a cui si riferiscono di oltre 0,10 metri;
  - b Infissi e serramenti esterni in genere che abbiano apertura verso l'esterno (sia essa ad ante, basculante ecc.);
- 3 Non sono consentiti balconi in aggetto e pensiline su strade pubbliche o private eccedenti la larghezza del marciapiede.
- 4 Nelle zone A1 di Borgo e Marina; A2 di Varigotti e BR2 di Pia indicate nelle Tav. 6A – Tav. 6B – Tav. 6C e Tav. 6D del Puc non potranno essere realizzati balconi verso spazi liberi di profondità inferiore a mt. 10.

### **ARTICOLO 132 - ALLINEAMENTI**

La progettazione delle nuove costruzioni, in esse comprendendo anche gli ampliamenti degli edifici esistenti, dovrà avvenire nel rispetto degli allineamenti, in quanto eventualmente sussistenti, o comunque riconoscibili, dei corpi di fabbrica che identifichino un preciso carattere di disegno urbano.

### **ARTICOLO 133 - PROGETTI COLORE**

Il Piano Colore, strumento integrato nel PUC, è operante nel Centro Storico di Finalmarina, mentre le modalità di intervento sulle facciate nelle suddette zone sono racchiuse in uno specifico regolamento approvato con atto di indirizzo dell'Amministrazione Comunale del 24.02.2015 proposta n. 57 .

Ogni intervento sulle facciate nelle zone suindicate dovrà essere rigorosamente oggetto delle modalità contenute negli strumenti citati.

### **ART. 134 - COPERTURE DEGLI EDIFICI**

- 1 L'indirizzo generale prevede il mantenimento delle caratteristiche costruttive, le quote d'imposta, l'altezza del colmo e la pendenza originali, salvo differenti



- indicazioni urbanistiche generali o attuative.
- 2 Qualora le norme urbanistiche consentano l'intervento di sostituzione della copertura, vanno rispettate le seguenti prescrizioni:
- pendenza massima 45%;
  - E' Consentita l'apertura di finestre o abbaini per una superficie che non superi complessivamente il 5% della superficie complessiva della **copertura** porzione di falda interessata e di proprietà, misurata in proiezione orizzontale salvo i casi di recupero di sottotetto; **In ogni caso l'intervento dovrà inserirsi nel contesto architettonico di riferimento.**
  - **i terrazzi d'attico potranno essere realizzati se idonei al contesto architettonico di riferimento. Nei centri storici, e negli edifici a carattere storico testimoniale non potranno comunque avere una superficie maggiore del 15% della superficie di copertura misurata in proiezione orizzontale ;**
  - i materiali ammessi sono tegola marsigliese e abbadino di ardesia; la scelta tra i due materiali è determinata dal riscontro obiettivo delle coperture contigue di impianto "originario".
  - nell'installazione di nuovi camini o nella sostituzione di esistenti dovranno essere evitati elementi prefabbricati. I camini saranno realizzati in muratura intonacata e coperti con lastra in pietra.

#### **ARTICOLO 135 - MIGLIORAMENTO DELL'ILLUMINAZIONE PUBBLICA E PRIVATA ESTERNA CON RIGUARDO AL CONTENIMENTO ENERGETICO E ALL'ABBATTIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO**

- 1 Gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici devono essere eseguiti secondo criteri antinquinamento luminoso, a ridotto consumo energetico, in conformità alle disposizioni della L.R. n. 22/2007.
- 2 Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica e privata devono essere costituiti da apparecchi illuminanti aventi una intensità luminosa stabilita o conseguire tale risultato con opportuni sistemi di schermatura.
- 3 I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell'inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, secondo le funzioni del territorio, in particolare la progettazione deve perseguire i seguenti obiettivi:
  - a) ottimizzare i costi di esercizio e di manutenzione in relazione alle tipologie di impianto;
  - b) ottenere un risparmio energetico, migliorando l'efficienza globale degli impianti mediante l'uso di sorgenti luminose, apparecchi di illuminazione e dispositivi del controllo del flusso luminoso finalizzati ad un migliore rendimento;
  - c) contenere l'inquinamento luminoso atmosferico e stradale e l'invasività della luce.
- 4 Gli impianti di illuminazione devono essere elementi di valorizzazione del paesaggio urbano sia diurno sia notturno, senza prevaricare la visione degli elementi architettonici che lo caratterizzano, aumentando l'interesse delle emergenze con opportune scelte del colore e della direzione della luce.
- 5 Il presente Regolamento, per la progettazione dei tipi di impianto di illuminazione, classifica il territorio comunale secondo le seguenti tipologie:

a) centro storico, nuclei abitativi con particolari caratteristiche storiche e aree tipicamente residenziali: dove sono studiati, in relazione ai materiali costituenti l'involucro esterno degli edifici ed alle scelte generali di carattere progettuale:

(I) l'impatto visivo diurno degli elementi di impianto;

(II) l'impatto visivo della tonalità e della resa cromatica della luce artificiale;

(III) l'ottimizzazione del comfort illuminotecnico, in particolar modo nelle zone più frequentate, specialmente dai pedoni, con scelta bilanciata tra illuminamento orizzontale, verticale, riduzione dell'abbagliamento, equilibrio delle luminanze;

b) aree verdi ed aree esterne all'abitato: dove sono studiati la scelta coerente del colore e del tipo di spettro della sorgente luminosa per evitare la formazione di zone d'ombra o scarsamente illuminate al fine di contemperare le peculiarità delle aree medesime e quelle inerenti la sicurezza;

c) aree commerciali, industriali e artigianali: dove sono studiate le scelte per garantire sicurezza delle attività produttive.

6. Nell'illuminazione di edifici e monumenti storici devono essere previsti impianti di illuminazione scenografica che diano valore all'architettura con scelte cromatiche, di direzione e intensità della luce, prevedendo lo spegnimento parziale, totale, o la diminuzione della potenza entro le ore 24.00.

7. È concessa deroga, secondo specifiche indicazioni che verranno concordate con gli organi competenti, per le sorgenti che illuminano installazioni artistiche.

8. È fatto divieto di usare fasci di luce rotanti o fissi a scopo pubblicitario.

9. In ogni caso l'illuminazione dovrà essere di tipo Cut Off, come da legge regionale.

10. Per quanto non specificato si rianda all'apposito Regolamento Comunale.

## **ARTICOLO 136 - INTERCAPEDINI E RELATIVE GRIGLIE DI AREAZIONE**

1 Il collocamento di intercapedini ed altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti o in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù di uso pubblico è soggetto a preventiva concessione amministrativa da parte del Comune e al pagamento delle relative imposte.

2 Tali concessioni si intendono accordate salvi i diritti dei terzi e con facoltà di revoca o modifica per sopravvenute esigenze di natura collettiva, senza necessità di indennizzo.

3 I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione e quelli ad elementi paralleli devono essere posti con gli elementi ortogonali all'asse del marciapiede.

4 I concessionari sono responsabili di tutti i danni che possano derivare al suolo pubblico ed ai terzi in dipendenza del collocamento delle intercapedini, grigli o simili; in caso di rottura o guasti comunque provocati i concessionari devono

provvedere alla immediata riparazione; decorso infruttuosamente il termine assegnato, la concessione amministrativa si intenderà revocata ed il Comune provvederà agli interventi di ripristino, addebitandone l'onere ai proprietari.

- 5 Le intercapedini devono essere mantenute pulite, sgombrare da qualsiasi materiale a cura e spese dei concessionari; è vietato qualsiasi accesso alle intercapedini fatta eccezione per i varchi per ispezione e pulizia.

## **ARTICOLO 137 - ANTENNE RADIOTELEVISIVE E SIMILARI**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e nel caso di interventi globali di ristrutturazione di edifici, interessanti anche la copertura, devono essere installate antenne radiotelevisive convenzionali e satellitari centralizzate.
2. E' vietato installare antenne radiotelevisive convenzionali e satellitari (parabole) sui balconi ed in genere sui fronti delle facciate principali;
3. Per l'installazione di antenne speciali, quali antenne trasmettenti e similari, deve essere osservata la legislazione di settore vigente in materia.
4. Eventuali piazzole portaantenne dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - a) non essere collocate a cavallo del colmo del tetto;
  - b) avere la piastra di appoggio e l'eventuale parapetto posti a quota inferiore rispetto a quella della linea di colmo del tetto;
  - c) non essere realizzate sulla falda relativa al prospetto principale del fabbricato.

## **ARTICOLO 138 – IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO**

1. **Nel patrimonio edilizio esistente ricadente nei centri storici, o comunque in presenza di edifici di impianto storico con valenze architettonico compositive da salvaguardare**, valgono le seguenti norme:
  - è vietata l'installazione in facciata e comunque ogni installazione ingombrante spazi pubblici (strade, vicoli, piazze e spazi soprastanti gli stessi).
  - può essere valutato l'inserimento degli impianti in apposite nicchie all'interno della muratura, previa presentazione di idoneo e dettagliato progetto tecnico / architettonico, in considerazione della valenza storico compositiva della facciata stessa. La nicchia dovrà essere delle dimensioni minime indispensabili al collocamento dell'impianto ed essere rifinita con una griglia forata di materiale pregiato;
  - Sul patrimonio edilizio esistente che presenti decorazioni o elementi in genere da salvaguardare, l'installazione di detti impianti è esclusa a priori.
  - Sulle coperture potrà essere installata laddove la conformazione delle falde ne consenta un adeguato mascheramento;
2. **Al di fuori dagli ambiti di cui sopra:**
  - I terminali degli impianti di condizionamento fissi possono essere installati sulle coperture dei fabbricati purché non prospicienti su spazi pubblici.
  - E' vietata la loro installazione sui prospetti principali dei fabbricati.
  - Sui prospetti secondari ne è ammessa l'installazione solo se inseriti all'interno del filo della facciata.
  - La posa a sporgere oltre il filo della facciata è ammesso soltanto sui prospetti secondari non direttamente prospicienti su spazi pubblici e non visibili da detti spazi pubblici.

- In particolare i condensatori degli apparecchi di condizionamento in versione split possono essere posti all'interno del serramento.
- In generale l'apparecchio esterno può essere collocato all'interno del balcone, purchè convenientemente mascherato.
- Gli scarichi derivanti dovranno essere regimati e condotti negli scarichi delle acque bianche evitando tubi e condotti visibili.
- Per ciò che concerne le caratteristiche degli impianti si richiama integralmente la legislazione di settore in testa al presente regolamento.

### **ARTICOLO 139 - SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI**

Allo scopo di garantire la sicurezza, la difesa dalle intemperie e l'oscuramento degli ambienti, le finestre degli edifici devono di norma essere munite di persiane "alla genovese". Nel caso di edifici di nuova costruzione e in quello di edifici in ambiente rurale, sono ammessi tipi diversi di serramento o di protezione delle finestre purché concepiti in armonia con l'architettura e i caratteri dell'edificio.

Ai piani terra degli edifici affacciati su distacchi o spazi pubblici o situati in ambiente rurale, è consentito dotare le finestre di inferriate protettive. I serramenti esterni oscuranti le finestre, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura degli altri varchi in facciata devono essere colorate, coordinate uniformemente per ogni edificio. I serramenti vetrati delle finestre di ogni edificio, devono avere lo stesso disegno e colore, salvo costituiscano singolarità architettonica originariamente concepita. Le serrande dei magazzini, delle autorimesse, dei varchi e delle vetrine degli esercizi commerciali, posti al piano terreno, possono essere anche di colore diverso da quello dei serramenti dei piani superiori purché uniforme e coordinato con quelli delle altre serrande del medesimo edificio o, nei casi di cortina edilizia, del medesimo isolato. Le riprese di coloriture parziali devono essere eseguite con colori uguali a quelli dei serramenti esistenti. La sostituzione dei serramenti e/o le riprese di coloriture parziali devono essere eseguite con colori uguali a quelli degli altri serramenti esistenti nell'edificio.

I serramenti, le persiane, le inferriate e simili non devono ingombrare il suolo pubblico all'intorno degli edifici, neppure nel movimento di apertura, se non ad altezza superiore a 2,50 m dal suolo soggetto a solo transito pedonale ed a 5,00 m dal suolo aperto al transito veicolare.

Le porte dei locali che, per norme di legge o di regolamento, devono aprirsi verso l'esterno devono essere collocate in posizione arretrata rispetto al filo dei muri perimetrali degli edifici, in modo che nel movimento di apertura non ingombrino il suolo pubblico o di accesso pubblico. In tal caso gli spazi coperti dovranno essere adeguatamente illuminati. In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nel presente articolo, sarà provveduto secondo quanto prestabilito dall'articolo relativo alle sanzioni.

### **ARTICOLO 140 - INSEGNE COMMERCIALI, IMPIANTI E CARTELLONI PUBBLICITARI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE.**

Le insegne commerciali, le mostre, le vetrine, le tende e le targhe devono essere progettate sulla base delle indicazioni contenute nel regolamento degli impianti e nella parte dedicate alle tende nel Regolamento dei Dehors di prossima approvazione;

### **ARTICOLO 141 - MURI DI RECINZIONE, RINGHIERE E RECINZIONI**

Sono ammessi muri di recinzione in pietra a secco o intonacati di altezza massima di m

2,50.

Nel caso di muro intonacato questo dovrà essere tingeggiato con colori armonizzanti con quelli degli edifici circostanti.

Nelle recinzioni per la delimitazione delle proprietà insistenti su strade pubbliche o piazze è vietato l'uso di reti metalliche. Sono altresì vietati, sia nelle nuove recinzioni che nella sostituzione delle esistenti, disegni decorativi di contrasto rispetto al gusto decorativo "tradizionale"; le decorazioni saranno orientate agli "stilemi di riferimento" rintracciabili negli immobili e nei fondi circostanti.

Eventuali nuove cancellate (o cancelli) o la sostituzione di esistenti dovrà eliminare i disegni decorativi in contrasto per orientarsi verso gli stilemi di riferimento.

Le dimensioni delle aperture degli accessi dovranno essere commisurate al rispetto del fronte su cui insistono mantenendo di massima i rapporti vuoti-pieni e le tipologie di apertura esistenti.

Le nuove aperture, o l'ampliamento delle esistenti, dovranno essere allineate con le esistenti e rispettare i rapporti di simmetria della facciata.

I portoni d'ingresso saranno in legno verniciato nei colori armonizzanti con gli altri serramenti dell'edificio

## **ARTICOLO 142 - BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI**

I beni culturali e gli edifici storici presenti nel territorio comunale sono soggetti alla disciplina del vigente strumento/piano urbanistico comunale ed alla normativa di cui al D.lgs. 42/2004 e s.m.

## **ARTICOLO 143 - CIMITERI MONUMENTALI E STORICI**

I cimiteri monumentali e quelli storici sono soggetti alla normativa di cui al D.lgs. n. 42/2004 e s.m. ed alla disciplina del vigente strumento/piano urbanistico comunale.

### Capo VI Elementi costruttivi

## **ARTICOLO 144 - SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. ~~Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito o non costruito, da parte di tutte le persone ed in particolare da parte di quelle con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, la progettazione e l'esecuzione degli interventi urbanistico-edilizi devono essere redatti ed eseguiti in conformità alle disposizioni di cui alla L.13/89 e s.m.&i e definite dall'articolo 2 del DM 14 giugno 1989, n. 236.~~
2. ~~Nelle sistemazioni e costruzioni di spazi e di edifici privati e pubblici o destinati ad uso pubblico o comunque accessibili al pubblico dovranno essere osservate le disposizioni di cui al DPR 24 luglio 1996, n. 503, nonché, per quanto riguarda la normativa tecnica, quelle di cui al DM 14 giugno 1989, n. 236, ed in particolare dovrà essere osservato quanto di seguito riportato:~~
  - a) ~~in caso di intervento edilizio eccedente la manutenzione ordinaria come pure di cambio di destinazione d'uso anche senza opere, con esclusione dei casi~~

- di mero adeguamento e/o dotazione di impianti tecnologici, di provvedere alla rimozione delle barriere architettoniche che impediscono l'accessibilità o la visitabilità, ciò compatibilmente con le dimensioni dei locali e delle aperture preesistenti.
- b) Fatta salva ogni eventuale normativa statale, regionale e/o di settore, il suddetto obbligo non sussiste nel caso di insediamento di nuove attività, da eseguirsi in assenza di opere edilizie eccedenti la manutenzione ordinaria, in luogo di altre aventi il medesimo utilizzo, nonché nel caso di interventi relativi ad usi ammessi, anche se da insediare con opere edilizie, se ed in quanto assimilati alla destinazione residenziale.
- c) Nei casi d'obbligo di cui al comma precedente, la dotazione di servizi igienici dovrà essere adeguata alle prescrizioni per renderli fruibili da persone diversamente abili quando questa sia già obbligatoria per legge o normativa di settore. Dovrà altresì essere garantita possibilità di accesso agli spazi di relazione sia per l'esercizio di attività commerciali, o comunque di vendita e di prestazione del servizio, che per lo svolgimento di attività ricreative e nei complessi terziario direzionali e culturali. Per spazi di relazione si intendono tutti gli spazi destinati a mostra e vendita nel caso di attività commerciali e artigianali, gli spazi di fruizione del servizio o dell'attività, di riunione, di incontro ed eventualmente di somministrazione.
- d) Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora il previsto superamento di un dislivello avvenga attraverso l'utilizzo di rampe, queste dovranno avere preferibilmente una pendenza non superiore all' 6%, con possibilità di deroga, secondo quanto stabilito dal comma successivo, nei soli casi di dimostrata impossibilità a realizzare rampe di tale pendenza e comunque solo se di lunghezza non superiore a m.2,00. Tale deroga non è consentita nel caso della ristrutturazione di interi edifici di cui all'articolo 1, comma 1, della legge 9 gennaio 1989, n.13, e s.m. e i., fatto salvo quanto statuito dall'articolo 4 della medesima.
- e) Laddove le caratteristiche delle unità immobiliari da doversi adeguare, anche in ragione delle esigenze funzionali di esercizio e/o del livello del piano di loro ubicazione non consentano di rispettare i suddetti parametri dimensionali, fatto salvo comunque ogni dovuto adempimento eventualmente dovuto con riferimento alla vigente legislazione in materia, potrà essere consentita deroga, al fine di assentire, se del caso, le possibili soluzioni che, in quanto proposte quali alternative, risultassero comunque finalizzate al miglioramento della fruibilità. Laddove la particolarità del caso, quale descritta da dettagliata relazione corredata da opportuna documentazione fotografica, non permettesse di poter conseguire alcun adattamento nei sensi di cui sopra, tale deroga potrà consentire anche l'uso di pedane esterne amovibili, in alluminio o altro materiale, da posizionare al momento dell'utilizzo.
- f) In ogni caso, qualora la deroga riguardi l'assenso all'attuazione, ovvero all'uso, di soluzioni e/o impianti la cui sussistenza potesse non essere direttamente percepita dagli spazi pubblici, ovvero riguardi l'utilizzazione di pedane che non consentano autonomia d'uso, i relativi locali dovranno essere dotati di cartello informativo, integrato dal simbolo internazionale di accessibilità di cui al DPR n.503/1996, posto all'esterno dell'edificio e visibile dai suddetti spazi che attesti ed illustri la possibilità e le modalità di essere fruiti anche da persone diversamente abili nonché di un pulsante di chiamata per ottenere tempestiva assistenza all'ingresso.

g) Oltre a quanto stabilito ai precedenti commi, dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla vigente normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria riguardanti:

A) serramenti esterni e accessi con relative soglie nel caso di farmacie, esercizi commerciali, sportelli bancomat; Serramenti esterni, accessi con relative soglie, collegamenti verticali interni fruibili dal pubblico e servizi igienici nel caso di pubblici esercizi, istituti di credito, servizi di tipo pubblico e privato, medie e grandi strutture di vendita.

B) Gli spazi verdi (intendendosi per tali sia le sistemazioni urbane quali giardini pubblici, parchi urbani, aree gioco per bambini, che quelle extraurbane, come parchi naturali, sentieri ed itinerari naturalistici, ovvero quei luoghi dove si possono svolgere attività di carattere ludico, ricreativo e del tempo libero a contatto con la natura) devono essere progettati mirando ad una strutturazione ed organizzazione dell'ambiente "plurisensoriale", volta a stimolare ed utilizzare i sensi dell'uomo ai fini dell'orientamento.

2. Nelle progettazione degli spazi verdi si devono considerare le esigenze dei non vedenti, che utilizzano i sensi residui per orientarsi e muoversi nello spazio:

- agendo sui corrimano, sulle pavimentazioni, sulla diversa tipologia dei materiali, sui cordoli posti sui bordi dei percorsi, sul contrasto cromatico dei vari elementi, al fine di agevolare la fruizione tattile e visiva e favorire l'orientamento;
- ricorrendo all'indizio termico, realizzabile per esempio attraverso l'opportuna disposizione di zone assolate o ombreggiate, che può indicare il passaggio da un luogo deputato a una funzione a un lato, ovvero olfattivo, quali l'utilizzo delle essenze odorose per far memorizzare i luoghi e favorire il loro riconoscimento;
- utilizzando gli indizi acustici, come ad esempio il rumore dell'acqua di una fontana per segnalare un luogo di sosta;
- articolando gli spazi con pergolati, porticati ovvero altri elementi dalla differente volumetria, in alternanza agli spazi aperti, così da articolare i percorsi e creare ambienti acusticamente diversificati.

3. La progettazione di tali spazi verdi deve, ove possibile, garantire:

- posti auto riservati nei parcheggi in prossimità dell'ingresso principale o in punti
- alternativi di facile accesso al giardino/parco;
- ingresso accessibile, con dissuasori che inibiscano l'ingresso ai motocicli;
- percorso pedonale che colleghi tutte le strutture di uso pubblico ed i servizi, accessibile alle esigenze di chiunque per sviluppo, dimensioni e caratteristiche della pavimentazione;
- altri percorsi, il cui sviluppo sia studiato in modo tale da consentire la scelta tra diverse opzioni;
- aree di sosta, opportunamente dimensionate ed arredate, collocate almeno ogni 200 metri lungo il percorso;
- punti informativi utilizzabili anche dai non vedenti, che diano indicazioni precise sui percorsi di visita e sulla collocazione dei servizi;



- elementi di arredo fruibili da tutti;
- percorsi distinti in funzione delle loro caratteristiche e gradi di accessibilità (per esempio percorsi: facilmente accessibili, con uno sviluppo longitudinale prevalentemente in piano e alcuni brevi tratti inclinati con pendenze inferiori al 5%, superficie della pavimentazione compatta con pochi ostacoli e irregolarità sulla superficie del camminamento; moderatamente accessibili, con uno sviluppo longitudinale inclinato e pendenze contenute tra il 6% e l'8%, superficie della pavimentazione poco compatta o con presenza di alcuni ostacoli sul percorso);
- pavimentazione dei percorsi compatta, con caratteristiche di durevolezza e resistenza alle intemperie e all'usura;
- aree per la sosta, con collocazione prossima ai parcheggi, ai giardini e lungo i percorsi, attrezzate con una serie di oggetti di pratico utilizzo, quali cestini portarifiuti, fontanelle per bere, pannelli informativi, ecc.; l'area di sosta può essere protetta per una parte da una pensilina o da alberi e prevedere uno spazio per la sedia a ruote o per un passeggino accanto alla panchina; quest'ultima deve essere dotata di braccioli, per consentire alle persone anziane di sollevarsi più facilmente.

E' opportuno che le aree per la sosta, attrezzate con almeno una panchina, siano collocate lungo i percorsi circa ogni 200 m.;

Attrezzature sportive, tali da consentire lo sviluppo di un percorso dove svolgere esercizi appositamente studiati da esperti psicomotricisti, eseguibili da tutti in piena libertà, percorso articolato in diverse "stazioni", integrate con attrezzature fruibili in modo diverso da ciascuno;

Aree giochi per bambini, con i richiesti requisiti di accessibilità previsti per le aree esterne (superfici complanari ai percorsi pedonali, o con questi raccordati tramite dei piani inclinati con adeguata pendenza, cancelli di ingresso con una apertura minima di 90 cm, etc), e pavimentate con materiali solidi e antisdrucchiolevoli, tali da essere sicure anche per i bambini su sedia a ruote (materiale sintetico, terre e ghiaie compatte e stabilizzate, ecc.). In prossimità dei giochi per i bambini, e in particolar modo delle altalene, degli scivoli, delle giostrine, ecc., dovranno essere predisposte opportune pavimentazioni in materiale sintetico appropriato, in grado di favorire il drenaggio delle acque piovane nel sottosuolo, evitando la formazione di buche e pozze d'acqua. Le aree con sabbia devono essere recintate e chiaramente diversificate dalle altre zone. Gli oggetti di arredo, alla pari di tutti quelli previsti nelle aree verdi, non devono presentare spigoli o sporgenze pericolose.

Le aree gioco devono prevedere una organizzazione in spazi dalle piccole dimensioni, dove i bambini possono giocare in piccoli gruppi, e in aree dalle grandi dimensioni per giochi che richiedono una maggiore estensione superficiale, in modo da poter essere utilizzate per differenti tipi di attività (es. per il gioco con la sabbia, per saltare, per giochi con l'acqua, per lo sport e per il giardinaggio). Le strutture per il gioco possono essere pensate per stimolare più sensi ed articolate in modo da fornire una stimolazione motoria ai bambini con ridotta mobilità. Tenendo, inoltre, conto delle disabilità sensoriali di non vedenti/ipovedenti, non udenti/ipovedenti, si possono integrare ai giochi fontane d'acqua, suoni, piante odorose ed altri elementi naturali, che sollecitano le sensibilità tattili, acustiche ed olfattive di ogni bambino; previsione, compatibilmente con l'ambiente naturale e con gli spazi disponibili, di strutture con servizi igienici accessibili anche a persone disabili.



Le norme di cui al presente articolo si applicano fatte salve le esigenze di conservazione dettate da vincoli storici o monumentali (con riguardo alle quali dovranno essere individuate e proposte, a cura degli interessati, le soluzioni possibili in relazione alle caratteristiche tutelate dal vincolo) nonché quelle di fruizione degli spazi pubblici, così che sono da considerarsi in genere non consentiti interventi che prevedano rampe su marciapiedi e/o spazi pubblici.

1. **Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito o non costruito, da parte di tutte le persone ivi comprese quelle con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, la progettazione e l'esecuzione degli interventi urbanistico-edilizi devono essere conformate alle disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle vigenti normative nazionali, regionali, nonché del presente regolamento.**
2. **In particolare negli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione di interi edifici o di unità immobiliari dotate di autonomia funzionale, nonché nei casi di mutamento della destinazione d'uso di immobili finalizzato ad un pubblico utilizzo o all'esercizio privato aperto al pubblico, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, garantendo i requisiti di "accessibilità", "visitabilità" ed "adattabilità" prescritti dalla specifica normativa, in particolare dalla L.R.13/89 e suo regolamento di attuazione D.P.R.236/89.**
3. **Le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento anche parziale di edifici non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, in cui siano esistenti o previste attività aperte al pubblico, devono garantire il requisito della "visitabilità" per gli spazi utilizzati dal pubblico. Pertanto:**

a) **gli accessi devono essere assicurati dal piano strada con l'inserimento di porte scorrevoli e formazione di rampe di raccordo interne o, in alternativa, con arretramento della porta di ingresso rispetto al filo della vetrina e la creazione di un piano inclinato trattato con materiale antidrucciolo, di lunghezza adeguata all'arretramento della soglia di ingresso, anche in deroga alle pendenze massime di legge (con al massimo una pendenza del 15% per uno sviluppo massimo di 2 metri);**

b) **I servizi igienici per il pubblico, qualora prescritti per l'attività, dovranno essere dimensionati secondo il disposto del D.M.236/89, fatte salve tutte le altre disposizioni di carattere igienico-sanitario (anti-bagno, ventilazione, ecc.), sia in caso di intervento su locale avente già la presenza di un servizio igienico non adeguato che in caso di locale per cui sia prevista la realizzazione di un nuovo servizio igienico. In presenza di dislivello tra il locale e il servizio igienico potrà essere consentita la realizzazione di rampe di pendenza massima del 15% per uno sviluppo massimo di 2 metri).**

4. **E' fatta salva la possibilità di deroga per gli interventi di cui ai commi 2 e 3 a fronte di oggettivi elementi impeditivi determinati dalle caratteristiche del contesto e/o dalla conformazione del locale (quali ad esempio immobili**

*inclusi in sub-ambiti di A del PUC e/o che presentino oggettive difficoltà di adeguamento in ragione dei caratteri dell'edificio o dell'unità immobiliare, immobili di ridotte dimensioni per i quali la realizzazione di rampe possa pregiudicare in modo significativo la fruibilità, interventi su parti comuni non in disponibilità del richiedente, ecc.), la cui sussistenza dovrà essere argomentata e autocertificata dal progettista dell'intervento edilizio, fermo restando che il progetto dovrà dimostrare la previsione di tutti gli interventi possibili per migliorare la situazione preesistente e/o per raggiungere almeno in parte gli obiettivi di adeguamento prescritti.*

**5. A titolo esemplificativo, oltre agli edifici e agli spazi pubblici, si considerano aperti al pubblico le seguenti attività:**

- a) uffici postali;
- b) istituti di credito ed assicurativi;
- c) agenzie di viaggi, di noleggio, immobiliari e finanziarie;
- d) studi professionali, quando il professionista sia legato da convenzione pubblica studi professionali, quando il professionista sia legato da convenzione pubblica e/o ad una funzione istituzionale in forza della quale riceva un pubblico indistinto (come ad esempio, notai, commercialisti abilitati a trasmettere denunce dei redditi, centri di assistenza fiscale, avvocati iscritti nell'elenco difensori d'Ufficio e al Gratuito Patrocinio, medici convenzionati);
- e) esercizi pubblici per la ristorazione e la somministrazione di cibi e bevande;
- f) esercizi commerciali e laboratori che effettuano anche vendita al dettaglio;
- g) strutture turistico ricettive;
- h) locali di pubblico spettacolo, quali sale cinematografiche, da ballo e sale gioco
- i) sedi di associazioni sportive, ricreative e culturali;
- j) parrucchieri ed estetisti.

**6. Nell'ambito degli interventi di cui al comma 3, nel caso di realizzazione di un servizio igienico o di modifica di quello esistente in locali riconducibili a qualsivoglia categoria e/o destinazione che preveda l'accesso al pubblico ma non l'obbligo del servizio igienico per l'utenza, non sarà necessario il rispetto della normativa. Detto locale non potrà però essere successivamente utilizzato senza il preventivo adeguamento, per una attività e/o destinazione che richieda il servizio igienico per l'utenza; ciò anche nel caso in cui l'utilizzo del locale per detta diversa attività risulti attuabile senza esecuzione di opere edilizie e/o di mutamento di destinazione d'uso.**

**7. I dehors aperti e chiusi di nuova installazione devono essere accessibili, quelli esistenti non conformi in caso di sostituzione e/o modifica della struttura o aumento delle dimensioni devono essere resi accessibili.**

**8. Gli sportelli bancomat di nuova installazione devono essere accessibili ai portatori di qualsiasi handicap.**

**9. Le istanze edilizie riguardanti gli interventi di cui ai precedenti commi 2 e 3 devono essere corredate da un elaborato grafico accompagnato da una specifica relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, oltre alla dichiarazione di conformità del progetto alla normativa vigente in materia, a**

*firma del progettista.*

10. *Gli interventi da attuare sulle parti comuni degli edifici privati volti all'eliminazione delle barriere architettoniche sono soggetti all'autorizzazione dell'assemblea del condominio. Nel caso in cui entro tre mesi dalla richiesta scritta non venga assunta tale deliberazione, l'interessato (portatore di handicap) può installare, a proprie spese, servoscala, strutture e facilmente rimovibili, nonché modificare l'ampiezza delle porte al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe delle autorimesse. Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, quarto comma e 1121, terzo comma del Codice Civile.*
11. *In tutti gli edifici di nuova costruzione, pubblici e privati, la soglia interposta tra balcone o terrazza e ambiente interno non deve presentare un dislivello tale da costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote (max cm 2,5).*

## **ARTICOLO 145 - SERRE SOLARI O BIOCLIMATICHE**

1. L'autorizzazione alla realizzazione di una serra bioclimatica è subordinata alla valutazione dell'impatto che la stessa avrà sull'efficienza energetica dell'abitazione o dell'edificio. A tal fine, Il progettista (un professionista specializzato e abilitato in Certificazione Energetica) dovrà presentare, allegato al progetto da far approvare, i calcoli di risparmio energetico di cui l'abitazione potrà godere grazie all'apporto della serra solare. Tale risparmio dovrà essere di almeno il 10% del normale consumo energetico richiesto dalla struttura per la climatizzazione invernale degli ambienti.
2. L'installazione della serra bioclimatica, non deve essere finalizzata alla creazione di nuovi ambienti di abitazione permanente e non deve compromettere l'illuminazione e l'aerazione dei locali retrostanti.
3. Le vetrate della serra solare devono prevedere dispositivi mobili e rimovibili necessari alla schermatura durante i mesi estivi, per evitare il surriscaldamento dell'ambiente e della facciata sulla quale la serra insiste.
4. Obbligatoriamente, l'installazione della serra bioclimatica dovrà avvenire sulle facciate esposte con orientamento compreso nell'angolo Sud – Est, Sud – Ovest. Per maggiori informazioni su questo argomento, leggete il nostro approfondimento sull'esposizione delle serre solari.
5. Le serre non dovranno avere superficie maggiore del 10% della superficie utile dell'unità immobiliare sulla quale insiste e comunque tale superficie non potrà essere maggiore di mq 10
6. L'inserimento di serre bioclimatiche in edifici plurifamiliari dovrà essere attentamente definito per l'intero immobile e dovrà concorrere alla valorizzazione architettonica di ogni singolo prospetto.
7. **Tipi di Serre**

Le serre possono essere classificate in base alla loro forma.

- a) La serra addossata è costituita da un volume vetrato addossato al perimetro

dell'edificio, con il quale condivide una delle quattro superfici verticali di cui è composta. La copertura è, di norma, trasparente e inclinata.

- b) La serra incorporata o a "loggia" condivide con l'edificio tre delle quattro superfici perimetrali e ha la copertura opaca.
- c) La serra semi-incorporata rappresenta una soluzione intermedia tra le due precedenti, in cui le pareti laterali e la copertura possono essere parzialmente inglobate nell'edificio.
- d) Un altro criterio di classificazione delle serre, riguarda le modalità di trasferimento e distribuzione del calore. Si parla quindi di:
- e) serra a scambio radiante quando la superficie di separazione tra la serra e l'ambiente interno è costituita da una parete ad accumulo non isolata e lo scambio di calore avviene radiativamente.
- f) serra a guadagno diretto quando la superficie di divisione è, in questo caso, regolabile e può essere rimossa in gran parte o talvolta anche totalmente, per esempio attraverso ampi serramenti scorrevoli o apribili a libro. In questo modo il guadagno termico avviene direttamente dentro lo spazio abitato.
- g) serra a scambio convettivo quando lo scambio di calore tra la serra e l'ambiente interno avviene per convezione attraverso dei serramenti e/o aeratori posti alla base e alla sommità della superficie di separazione.
- h) Le serre non costituiscono deroga in ordine agli ampliamenti di volumetria e superficie previsti dal PUC pertanto sono ammissibili all'interno dei parametri previsti dal PUC per le ristrutturazioni o nuove costruzioni o tramite utilizzo di normative particolari quali "Piano Casa" sono fatte salve solo le serre di cui all'allegato "regolamento degli interventi minori".

#### **ARTICOLO 146 - FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

1. Si intende energia da fonti energetiche rinnovabili quella di origine non fossile, vale a dire energia eolica, solare, aereotermica, geotermica, idrotermica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas.

2. L'obbligo di integrazione con tecnologia da fonti rinnovabili nei nuovi edifici e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti è disciplinato dalla specifica normativa vigente alla quale si rimanda; tale obbligo è incrementato del 10% per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento negli edifici pubblici.

## **ARTICOLO 147 - PANNELLI SOLARI**

- I pannelli solari, sia fotovoltaici che collettori solari termici, possono essere di tipo integrato (inseriti strutturalmente nell'edificio), semi-integrato (complanari alla struttura edilizia) o non integrato (impianti al suolo).
- I pannelli solari devono essere installati con soluzioni architettonicamente inserite nel progetto edilizio .
- I pannelli solari termici o fotovoltaici, disposti sui tetti a falda degli edifici, devono preferibilmente essere integrati o aderenti nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Relativamente agli edifici esistenti ricadenti nelle zone del tessuto storico, poiché l'insieme dei tetti costituisce elemento caratteristico da salvaguardare e preservare dall'inserimento di qualsiasi elemento incongruo, l'installazione di pannelli solari dovrà essere valutata dagli Uffici competenti.
- I pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti piani degli edifici dovranno essere installati con orientamento e inclinazione ottimale, preferibilmente in modo non visibile dalla strada. Per quanto riguarda i collettori solari gli eventuali serbatoi di accumulo saranno posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.

## **ARTICOLO 148 - CANALI DI GRONDA E PLUVIALI**

Le coperture degli edifici devono essere munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

6. I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle fognature; non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico, mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.
7. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.
8. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni non devono avere sporgenze dal filo dei fabbricati fino ad un'altezza di m 2,50 dal piano marciapiede o stradale; negli altri casi, è consentito installare i pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno m 2,00.
9. Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifiche un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

## **ARTICOLO 149 - STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI**

1. Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune.

- 3 I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.
- 4 I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati di norma con larghezza minima di 1,50 m dislivello non superiore a 0,15 m rispetto al piano stradale e pendenza massima non superiore all'8%, in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
- 5 Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezione con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12% (v. D.M. 14 giugno 1989 n. 236).
- 6 Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, il Comune dispone che i marciapiedi e i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.
- 7 E' consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapetonali di cui al comma precedente, in conformità alle disposizioni del Codice della Strada e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione.
- 8 Al livello del piano terra delle facciate prospicienti cortili o comunque spazi privati comuni e/o di uso o passaggio comune non è consentito posizionare unità esterne relative ad impianti di raffrescamento e di climatizzazione invernale, o comunque apparati tecnologici, se non previa nulla osta degli aventi diritto all'uso e/o al passaggio nel cortile.

#### **ARTICOLO 150 - SERVITU' DI PUBBLICO SERVIZIO SULLE STRADE**

1. L'Amministrazione Comunale ha diritto, per ragioni di pubblico servizio, di collocare sui muri esterni degli edifici privati e pubblici, nel modo che giudica più conveniente, fanali, mensole per condutture elettriche, targhe toponomastiche ed attrezzature segnaletiche.
2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non sottrarli alla pubblica vista, e di provvedere al loro ripristino nel caso venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

#### **ARTICOLO 151 - CAVEDI, CHIOSTRINE E POZZI DI LUCE**

- 1 Nelle nuove costruzioni adibite ad abitazione non sono consentite cavedi, chiostrine o pozzi di luce.
- 2 In casi particolari, nell'ambito di interventi, di ristrutturazione e previo parere della Autorità Sanitaria competente, sono consentiti cavedi, chiostrine o pozzi di luce al solo scopo di illuminare ed aerare esclusivamente bagni, servizi igienici, locali lavanderia ed illuminare con luci fisse scale, ingressi e corridoi, con le seguenti caratteristiche:
  - a la distanza tra le pareti contrapposte, che potranno presentare esclusivamente luci come definite dal Codice civile, non può essere minore di m. 3,00;
  - b devono avere il cielo completamente libero o copertura vetrata trasparente a condizione che questa preveda un'apertura perimetrale priva di infisso pari a quella della chiostrina;
  - c devono essere accessibili per poterne effettuare la pulizia.
  - d il suolo delle chiostrine deve avere pavimento in lastre di pietra od in battuto di cemento od in altro materiale solido ed impermeabile e deve essere realizzato in modo da garantire il facile allontanamento delle acque piovane che dovranno essere convogliate in un pozzetto di raccolta e successivamente immesse nelle

reti fognazie.

## **ARTICOLO 152 - TECNICHE COSTRUTTIVE PER LA SALVAGUARDIA DELLE TIPI- CITA' LOCALI.**

1. Tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale.
2. I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione o a recupero, devono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari; in ogni caso gli interventi sia di nuova costruzione sia di recupero del patrimoni o edilizio esistente dovranno rispettare le indicazioni della disciplina paesistica di livello puntuale.
3. In sede di rilascio dei Titoli Edilizi, lo SUE, nella persona del funzionario all'uopo individuato, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati di inserimento ambientale, e disporre altresì l'eventuale sostituzione o la rimozione di elementi accessori esistenti – quali scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture, ecc. – che non si accordino con le caratteristiche ambientali dei luoghi.

## **ARTICOLO 153 - SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA**

- 1 Gli spazi di pertinenza degli edifici dovranno essere sempre mantenuti decorosamente e compatibilmente con il transito o il parcheggio, essere sistemati con piante e verde in relazione al contesto;
- 2 In detti spazi non potranno accumularsi o depositarsi materiali e merci di qualunque natura, né conservarsi vecchi manufatti, muri o ingombri visivi permanenti, ad eccezione degli elementi o manufatti eventualmente consentiti nelle norme di attuazione del P.U.C..
- 3 **In ordine alla realizzazione ai Manufatti pertinenziali e con caratteristiche di precarietà pertinenziali si rimanda all'allegato regolamento in materia.**

## **ARTICOLO 154 - PISCINE PRIVATE**

- 1 Le piscine private, ovvero di uso condominiale, destinate esclusivamente all'utilizzo privato da parte dei proprietari aventi titolo e dei loro ospiti, sono consentite qualora non espressamente vietate dalle norme dello Strumento Urbanistico, nelle aree pertinenziali, nel rispetto delle specifiche Norme UNI di settore;
- 2 L'installazione di piscine fuori terra che non richiedano opere edilizie e dunque removibili in quanto costituite da contenitori in PVC sostenuti da strutture semplicemente appoggiate al suolo, costituiscono attività libera, fatta salva l'eventuale necessità dell'autorizzazione autorizzazione paesaggistica nelle zone soggette al relativo vincolo. Le piscine di cui al presente comma potranno permanere solo durante la stagione estiva per un massimo di 90 gg.



- 3 Per le altre tipologie di piscina ed il dettaglio sulla normativa delle piscine si rimanda all'art. 23 dell'allegato regolamento sugli interventi minori;

## **ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI**

### **ARTICOLO 155 - IMPIANTI PUBBLICITARI**

1. Sono impianti pubblicitari :
  - a) la pubblicità esposta e visibile da spazi pubblici o di uso pubblico;
  - b) le pubbliche affissioni costituite da ogni mezzo pubblicitario esposto a cura del Comune negli appositi spazi riservati dallo stesso nell'ambito del territorio comunale.
2. Fermo restando quanto disposto dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia di pubblicità e pubbliche affissioni nonché dal regolamento di attuazione del codice della strada, gli impianti pubblicitari devono essere localizzati in modo da non occultare o alterare le linee architettoniche degli edifici e le visuali del paesaggio.
3. Qualora gli impianti pubblicitari e gli altri mezzi di pubblicità riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali e del paesaggio o di cose di interesse storico od artistico, la posa in opera degli stessi è soggetta alle disposizioni di legge vigenti in materia.
4. Si richiamano le norme del Piano Generale Impianti.

### **ARTICOLO 156 – CAVI – PALI – LINEE ELETTRICHE E SIMILI – TUBAZIONI**

1. Nelle aree urbane è vietata la posa di cavi aerei orizzontali, sia in aderenza ai muri che in attraversamento delle vie. I cavi verticali andranno incassati od opportunamente mascherati.
2. Nelle aree extraurbane dovrà essere limitata al minimo indispensabile la posa di nuovi pali di sostegno, privilegiando l'interramento. Ogni nuovo intervento, dovrà, dove possibile, prevedere l'eliminazione di pali e linee aeree esistenti, provvedendo ad interrare.
3. All'interno dei centri storici le tubazioni devono essere di norma incassate nella murature; E' in ogni caso assolutamente vietato porre tubazioni in facciata per i primi tre metri di altezza del fronte.  
Nel caso di tubazione che, per ragioni di sicurezza non possano essere incassate nella muratura, dovranno essere collocate in nicchie rifinite con griglie forate metalliche aventi colore e caratteristiche in genere idonee al centro storico, valutando la possibilità che le stesse possano essere rifinite e tinteggiate con la stessa tinta della facciata.
4. All'interno dei centri abitati, in occasione di interventi edilizi sui prospetti degli edifici, eccedenti la manutenzione ordinaria è fatto obbligo di provvedere ad incassare nelle murature linee e tubazioni di qualsiasi genere e di provvedere a rimuovere quelle esistenti.

## **TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**



## **ARTICOLO 157 - VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA E DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia è esercitata secondo quanto disposto dagli articoli [27 e 28 del DPR n.380/2001 e s.m.](#)

2. Nell'esercizio del potere di vigilanza, i funzionari delegati hanno facoltà, in qualsiasi momento, di accedere ai cantieri edilizi.

## **ARTICOLO 158 - INOTTEMPERANZE E SANZIONI**

- 1 In caso di inosservanza delle normative del presente Regolamento, fatte salve le sanzioni previste da normative statali e regionali in materia e di quelle eventualmente previste da altri regolamenti o specifiche normative di settore, il Comune applica la sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'articolo 7-bis del D.Lgs. n.267/2000 e s.m. e i. (TUEL), che prevede il pagamento di una somma da € 25,00 a € 500,00 ed emette diffida e messa in mora fissando il termine per l'adempimento.
- 2 Per quanto attiene il pagamento delle sanzioni in misura ridotta, visto l'articolo 16, comma 2, della legge n.689/1981, quale sostituito dall'articolo 6-bis della legge 24 luglio 2008, n.125, di conversione del D.L. 23 maggio 2008, n.92, che istituisce la possibilità, per le violazioni relative ai regolamenti comunali e alle ordinanze sindacali, di stabilire diverso importo, in deroga alle disposizioni del primo comma del medesimo articolo 16, all'interno del limite edittale minimo e massimo della sanzione prevista dal già richiamato articolo 7-bis del D.Lgs. n.267/2000. Gli importi delle sanzioni possono essere aggiornati con Delibera della Giunta comunale. Per quanto attiene eventuali scritti difensivi, modalità e tempi di ricorso, si rimanda alla disciplina di settore.

## **TITOLO V NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **ARTICOLO 159 - AGGIORNAMENTI PERIODICI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Annualmente a far data dall'approvazione del presente Regolamento l'Amministrazione comunale provvede ad apportare le modifiche necessarie ai fini dell'adeguamento a normative sopravvenute senza che ciò comporti variante al Regolamento.

### **ARTICOLO 160 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

I procedimenti edilizi avviati prima dell'approvazione del presente Regolamento sono conclusi sulla base della disciplina regolamentare vigente al momento della presentazione delle relative istanze.

#### **Allegati:**

- **Regolamento disciplinante la realizzazione di "interventi edilizi minori" (Manufatti pertinenziali e con caratteristiche di precarietà).**
- **Regolamento per la Realizzazione dei Dehors stagionali e Permanenti.**