



# regolamento edilizio

## ***amministrazione***

*sindaco*  
francesco casini

*assessore*  
paolo frezzi

## ***gruppo di lavoro***

*coordinatore e responsabile del procedimento*  
antonino gandolfo

giorgia pretolani, laura nanni, silvia menicalli, riccardo fantappiè, chiara puttini,  
mariachiara mirizzi, simona pieri, tatiana plankl, pietro cavallaro, silvia bramati,  
cristina bencini, elisabetta piccioli, ilenia iacopozzi, filippo tamburri, giulio lam nang,  
sandra bercigli, roberto fanfani, stefano capitani, stefano buonavoglia, mirko facchini



# Indice generale

<b>PARTE I – INQUADRAMENTO GENERALE.....</b>	<b>1</b>
<b>Titolo I – Principi generali.....</b>	<b>1</b>
Art. 1 - Natura, oggetto e contenuti.....	1
Art. 2 - Disposizioni generali.....	1
<b>PARTE II – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI.....</b>	<b>3</b>
<b>Titolo I – Disposizioni organizzative e procedurali.....</b>	<b>3</b>
<b>Capo I – SUE, SUAP e organismi consuntivi.....</b>	<b>3</b>
Art. 3 - Sportello unico per l'edilizia (SUE).....	3
Art. 4 - Modalità di coordinamento con il SUAP.....	3
Art. 5 - Commissione Interna Comunale (CIC).....	3
Art. 6 - Commissione Comunale per il Paesaggio.....	5
Art. 7 - Conformità del progetto edilizio.....	6
Art. 8 - Modalità di presentazione e gestione delle pratiche edilizie.....	6
<b>Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi.....</b>	<b>6</b>
Art. 9 - Autotutela e richieste di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.....	6
Art. 10 - Certificato di destinazione urbanistica (CDU).....	6
Art. 11 - Accertamento di conformità.....	7
Art. 12 - Piani attuativi.....	7
Art. 13 - Progetti unitari convenzionati e progetti unitari non convenzionati.....	8
Art. 14 - Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale.....	10
Art. 15 - Proroghe dei titoli abilitativi.....	11
Art. 16 - Attestazione asseverata di agibilità.....	11
Art. 17 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.....	12
Art. 18 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.....	12
Art. 19 - Pareri preventivi.....	13
Art. 20 - Ordinanze e interventi urgenti.....	13
Art. 21 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.....	14
<b>Titolo II – Disciplina dell'esecuzione dei lavori.....</b>	<b>14</b>
<b>Capo I – Esecuzione dei lavori.....</b>	<b>14</b>
Art. 22 - Contenuti.....	14
Art. 23 - Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi.....	14
Art. 24 - Comunicazione di fine lavori e adempimenti relativi.....	14
Art. 25 - Occupazione di suolo pubblico.....	15
Art. 26 - Rinvenimento di reperti archeologici, di ordigni bellici o di contaminazioni ambientali.....	16
<b>Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori.....</b>	<b>16</b>
Art. 27 - Principi generali per l'esecuzione dei lavori.....	16
Art. 28 - Punti fissi di linea e di livello.....	17
Art. 29 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie.....	17
Art. 30 - Cartelli di cantiere.....	19
Art. 31 - Soluzioni per garantire la sicurezza e l'accessibilità dei percorsi pubblici.....	19
<b>Titolo III – Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali.....</b>	<b>20</b>
<b>Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio.....</b>	<b>20</b>
Art. 32 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.....	20
Art. 33 - Distanze minime tra edifici e dai confini.....	21
Art. 34 - Dotazioni impiantistiche.....	22
Art. 35 - Superfici aero-illuminanti.....	23

Art. 36 - Dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo.....	24
Art. 37 - Locali ad uso non abitativo.....	30
Art. 38 - Fumi e impianti termici.....	30
Art. 39 - Salubrità del terreno.....	31
Art. 40 - Materiali da costruzione.....	31
Art. 41 - Requisiti di sicurezza.....	31
Art. 42 - Requisiti prestazionali degli edifici.....	32
Art. 43 - Intrusione di animali negli edifici e tutela della biodiversità.....	35
Art. 44 - Incentivi.....	35
Art. 45 - Sale da gioco e da gioco d'azzardo.....	35
<b>Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico.....</b>	<b>36</b>
Art. 46 - Strade.....	36
Art. 47 - Cartelli pubblicitari lungo le strade.....	36
Art. 48 - Piste ciclabili.....	37
Art. 49 - Aree per parcheggio.....	37
Art. 50 - Piazze, aree pedonalizzate, passaggi pedonali e marciapiedi.....	38
Art. 51 - Passi carrabili e uscite per autorimesse.....	38
Art. 52 - Chioschi/dehors.....	39
Art. 53 - Numerazione civica, targhe, cartelli indicatori ecc.....	39
<b>Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente.....</b>	<b>40</b>
Art. 54 - Aree verdi private: salvaguardia e formazione.....	40
Art. 55 - Aree verdi urbane e giardini di interesse storico e documentale.....	43
Art. 56 - Orti urbani.....	43
Art. 57 - Percorsi e sentieri.....	43
<b>Capo IV – Infrastrutture, servizi e reti tecnologiche.....</b>	<b>44</b>
Art. 58 - Rete e impianti di approvvigionamento idrico, fognari e di depurazione delle acque.....	44
Art. 59 - Distribuzione dell'energia elettrica.....	44
Art. 60 - Distribuzione del gas.....	44
Art. 61 - Ricarica dei veicoli elettrici.....	44
Art. 62 - Produzione di energia da fonti rinnovabili.....	45
Art. 63 - Telecomunicazioni.....	45
<b>Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico.....</b>	<b>45</b>
Art. 64 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	45
Art. 65 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.....	46
Art. 66 - Elementi aggettanti dalle facciate, parapetti e davanzali.....	47
Art. 67 - Allineamenti.....	49
Art. 68 - Disposizioni di particolare tutela e tinteggiatura.....	50
Art. 69 - Coperture degli edifici.....	50
Art. 70 - Illuminazione pubblica.....	52
Art. 71 - Impianti tecnologici a servizio degli edifici.....	53
Art. 72 - Serramenti esterni degli edifici.....	54
Art. 73 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe, cartelli pubblicitari.....	55
Art. 74 - Muri di cinta, recinzioni e cancelli.....	55
Art. 75 - Beni culturali ed edifici storici.....	56
Art. 76 - Cimiteri monumentali e storici.....	56
Art. 77 - Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.....	56
<b>Capo VI – Elementi costruttivi.....</b>	<b>56</b>
Art. 78 - Barriere architettoniche, rampe e altri dispositivi per l'accessibilità.....	56
Art. 79 - Serre bioclimatiche.....	57
Art. 80 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.....	57
Art. 81 - Strade e passaggi privati, cortili.....	57
Art. 82 - Chiostrine e cavedi.....	58
Art. 83 - Intercapedini e griglie di areazione.....	59

Art. 84 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza e agli interventi pertinenziali.....	59
Art. 85 - Piscine ed altre opere a corredo degli edifici.....	60
<b>Titolo IV – Vigilanza e sistemi di controllo.....</b>	<b>61</b>
Art. 86 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni.....	61
Art. 87 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.....	61
Art. 88 - Sanzioni per le violazioni delle norme regolamentari.....	61
<b>Titolo V – Norme transitorie.....</b>	<b>62</b>
Art. 89 - Aggiornamento del Regolamento Edilizio.....	62
Art. 90 - Disposizioni transitorie.....	62
<b>PARTE III – Allegati.....</b>	<b>63</b>
Allegato 1 – Elenco degli elaborati da allegare alle pratiche edilizie.....	63
Allegato 2 – Installazioni esterne per attività economiche.....	63
Allegato 3 – Sanzioni amministrative pecuniarie.....	63
Allegato 4 – Criteri per la determinazione del contributo di costruzione.....	63
Allegato 5 – Disposizioni per lo smaltimento delle acque reflue fuori fognatura.....	63
Allegato 6 – Elenco specie arboree arbustive autoctone.....	63
Allegato 7 – Regolamento Vincolo Idrogeologico.....	63
Allegato 8 – Criteri per la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali.....	63
Allegato 9 – Criteri per la determinazione del contributo straordinario.....	63
Allegato 10 – Criteri per la monetizzazione delle aree standard.....	63

# PARTE I – INQUADRAMENTO GENERALE

## Titolo I – Principi generali

### Art. 1 - Natura, oggetto e contenuti

1. Il presente Regolamento è redatto e approvato in forza dell'art. 117 c.6 della Costituzione della Repubblica e dell'art. 3 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i ed in conformità agli artt. 2 e 4 c. 1-sexies del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i per le relative finalità di semplificazione e uniformità nonché all'art. 106 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., alla D.G.R. 21.05.2018 n. 524 e al D.P.G.R. 24.07.2018 n. 39/R/2018 come dall'Intesa Stato-Regioni del 20.10.2016 recepita dalla Regione Toscana con deliberazione della Giunta Regionale n. 524 del 21.05.2018.

2. E' conforme alle disposizioni normative e regolamentari di ordine nazionale e regionale incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, in coerenza con gli atti di governo del territorio di cui all'art. 10 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i. e disciplina:

- le definizioni edilizie;
- le disposizioni regolamentari sui procedimenti edilizi-urbanistici e su quelli a essi correlati;
- la documentazione di corredo ai progetti e le modalità di presentazione degli stessi;
- la composizione, funzione e competenze degli organismi consultivi comunali;
- le modalità procedurali e tecniche di esecuzione dei lavori;
- le disposizioni regolamentari per la qualità urbana e architettonica;
- le caratteristiche prestazionali cui devono rispondere le trasformazioni edilizie;
- le norme sul decoro urbano e l'inserimento paesaggistico;
- la vigilanza e le sanzioni per le violazioni delle norme del presente Regolamento;
- le modifiche e le integrazioni al presente Regolamento.

3. Si articola in due parti:

- parte prima “Principi generali e disciplina generale dell’attività edilizia”, nella quale è richiamata la disciplina generale dell’attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;
- parte seconda “Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia”, nella quale è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, compresa quella delle modalità costruttive ai sensi dell’art. 4, c. 1 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i, ordinata nel rispetto della struttura generale uniforme allo schema-tipo di Regolamento edilizio, oltre gli “Allegati” che fanno parte integrante e sostanziale del presente Regolamento;

4. Le norme disciplinate dai seguenti articoli non possono essere derogate o modificate, se non con provvedimento circostanziato, con specifico riferimento alle singole disposizioni, previo parere motivato della Commissione Interna Comunale, di cui all'art. 5.

5. Le prescrizioni ivi contenute, nessuna esclusa, sono sempre da intendersi fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi.

### Art. 2 - Disposizioni generali

1. Per le materie di cui al punto 4 dello schema di Regolamento Edilizio tipo (Allegato 1 dell'Intesa del 20.10.2016 ed Allegato A della D.G.R.T. n. 524/2018), si fa esplicito rinvio alle definizioni uniformi dei parametri urbanistici del Regolamento Edilizio: si richiamano e recepiscono integralmente le disposizioni di

cui all'Allegato B della D.G.R.T. n. 524/2018 e del D.P.G.R. 24.07.2018 n. 39/R in relazione all'unificazione di definizioni e parametri urbanistici e edilizi per il governo del territorio.

2. Restano ferme le definizioni di “superficie utile lorda” (Sul) contenute nell’art. 2, c. 1, lett.b), della L.R. n. 24/2009 (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente).

3. Definizioni degli interventi edilizi:

- per le opere, gli interventi e i manufatti aventi rilevanza edilizia con riferimento al Titolo II del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i e agli artt. 134, 135 e 136 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.;
- per le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza edilizia con riferimento all'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i all'art. 137 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

4. Destinazioni d'uso: si fa riferimento alle definizioni di cui all'art. 99 “Categorie funzionali e mutamento della destinazione d'uso” della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., con le declinazioni contenute nella “Disciplina delle Funzioni” che costituisce la parte II delle NTA del piano operativo vigente.

5. Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e modalità di controllo degli stessi: si applicano le disposizioni generali di cui all'art. 141 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i a cui si rinvia integralmente. Nello specifico:

- Permesso di costruire : il procedimento per il rilascio, la presentazione e le modalità di controllo dello stesso è definito all'art. 142 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i. a cui si rinvia integralmente;
- Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA): il procedimento per il rilascio, la presentazione e le modalità di controllo della stessa è definito all'art. 145 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i. a cui si rinvia integralmente.

6. Modulistica unificata: tale modulistica è reperibile sul sito Internet della Regione Toscana al seguente indirizzo

<http://www.regione.toscana.it/-/modulistica-unica-regionale-per-le-attivita-produttive-e-l-attivita-edilizia>.

7. La modulistica unica in materia di attività produttive ed assimilate è inserita nella banca dati regionale SUAP e resa disponibile attraverso il servizio telematico di Accettatore unico di livello regionale – STAR al seguente indirizzo

<http://www.suap.toscana.it/star>.

8. Requisiti generali delle opere edilizie: si rinvia integralmente alle disposizioni nazionali e/o regionali elencate al punto “B” di cui all'Allegato “C” della D.G.R. n. 524/2018.

9. Per la disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele si rinvia integralmente alle disposizioni nazionali e/o regionali elencate ai punti “C” “D” ed “E” di cui all'Allegato “C” del D.G.R. n. 524/2018.

## **PARTE II – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI**

### **Titolo I – Disposizioni organizzative e procedurali**

#### **Capo I – SUE, SUAP e organismi consuntivi**

##### **Art. 3 - Sportello unico per l'edilizia (SUE)**

1. Con riferimenti alle disposizioni nazionali e regionali di cui all'art. 5 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e all'art. 132 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., alle quali si rimanda integralmente, nelle more della messa in funzione del portale telematico regionale SUE, le pratiche edilizie e urbanistiche, sono presentate in base a quanto stabilito al successivo art. 8.

##### **Art. 4 - Modalità di coordinamento con il SUAP**

1. Lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) svolge le funzioni di cui al D.P.R. n. 160/2010 della L.R. 23.07.2009 n. 40, e dalla D.G.R. 07.03.2011 n. 129, riconducibili alla gestione dei procedimenti edilizi, presentati da soggetti in possesso di partita IVA, in relazione ad Attività Produttive, Commerciali e/o di Servizi. In attuazione della vigente normativa, le pratiche da inviare al SUAP devono essere trasmesse esclusivamente in via telematica, accedendo all'apposito portale regionale STAR <http://www.suap.toscana.it/star>. I contenuti della banca dati regionale SUAP, in relazione ai singoli procedimenti constano dell'indicazione della normativa applicabile, degli adempimenti procedurali, della modulistica nonché dei relativi allegati. Pertanto, per l'inoltro della pratica è possibile accedere al suddetto portale mediante CNS o credenziali SPID di livello 2 intestate a persona fisica oppure Certificato di firma digitale compatibile e compilare i dati richiesti direttamente su tale piattaforma telematica.

##### **Art. 5 - Commissione Interna Comunale (CIC)**

1. Al fine di garantire i necessari requisiti di trattamento e trasparenza nell'applicazione della vigente normativa urbanistica ed edilizia, laddove si ravvisino la necessità di acquisizione di pareri che interessino più aree o settori o servizi del comune, ovvero in casi di particolare complessità in cui è necessario il parere consultivo e l'apporto di più competenze interne, può essere convocata la Commissione Interna Comunale, secondo le procedure di seguito indicate.

2. La Commissione Interna Comunale (di seguito chiamata CIC) è un organo collegiale tecnico consultivo dell'amministrazione comunale che esprime pareri obbligatori. I pareri della CIC non sono vincolanti ai fini della conclusione dell'iter istruttorio dei progetti in quanto, se negativi, possono essere motivatamente superati, non costituendo dunque presunzione del rilascio del titolo abilitativo.

3. La CIC è presieduta dal dirigente dell'area tecnica Urbanistica-Edilizia, o suo delegato, e vi fanno parte i tecnici istruttori del servizio Urbanistica-Edilizia nonché il Responsabile del procedimento ed il Responsabile del settore preposto al rilascio del parere di competenza.

4. Il Responsabile del procedimento della pratica edilizia/urbanistica, valuta di concerto con il Responsabile del settore dell'area di riferimento o con il Dirigente, la necessità di convocare la CIC, nonché i soggetti da invitare in relazione ai pareri da acquisire. In tal caso possono essere convocati i Dirigenti o i Responsabili di



posizione organizzativa (o loro delegati) titolari di altre Aree/Settori/Uffici comunali. Possono essere altresì convocati alla CIC, anche organi o soggetti consulenti dell'Ente.

5. Il Parere della CIC può essere acquisito nei seguenti casi:

- piani attuativi, comunque denominati;
- progetti unitari e progetti unitari convenzionati, comunque denominati;
- casi di particolare rilevanza e complessità, non direttamente riconducibile al disposto normativo, su motivata proposta del Responsabile del procedimento e/o del Responsabile del settore dell'area di riferimento;
- interventi che richiedono tale parere per espressa previsione del presente Regolamento;
- pareri preventivi di particolare complessità e di carattere interdisciplinare;
- interventi di opere pubbliche;
- opere di competenza dello Stato ex art. 81 del D.P.R. n. 616/1977 e art. 3 del D.P.R. n. 383/1994;
- monumenti o opere di carattere artistico e/o decorativo da eseguirsi nelle pubbliche vie, piazze o cimiteri o comunque luoghi aperti o fruibili al pubblico.

6. Il parere della CIC è formulato in maniera articolata, in cui ciascun soggetto si esprime per propria competenza, nel presupposto tuttavia di condividere una decisione unanime e riguarda:

- la coerenza delle opere e dei progetti rispetto al presente regolamento, agli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, nonché alle norme multidisciplinari vigenti afferenti l'attività urbanistico edilizia;
- il valore estetico-formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, in relazione alla sua compatibilità rispetto al contesto ambientale, urbanistico e edilizio circostante, fatte salve le competenze della Commissione comunale per il Paesaggio di cui al successivo articolo.

7. La CIC è convocata mediante comunicazione da trasmettere ai soggetti interessati almeno una settimana prima della data della seduta; detta comunicazione contiene l'ordine del giorno, le relazioni istruttorie degli interventi e la documentazione tecnico-progettuale da esaminare per l'espressione dei pareri che saranno formalizzati nella seduta.

8. Le funzioni di segretario della CIC sono svolte da personale dell'area Urbanistica/Edilizia, che redige i verbali delle sedute.

9. Per la validità delle decisioni assunte dalla CIC è necessaria la presenza del presidente (Dirigente del settore Urbanistica/Edilizia) o suo delegato e di almeno due membri.

Potrà essere ammesso alla seduta, previa esplicita richiesta avallata dal presidente, il titolare solo a mezzo dei professionisti debitamente delegati.

La CIC può altresì convocare il progettista per chiarimenti e/o approfondimenti relativi alla pratica in esame.

10. Nel caso in cui non risulti possibile la partecipazione dei soggetti competenti convocati, gli stessi sono tenuti a trasmettere i propri pareri con le relative motivazioni, firmati digitalmente, entro il termine perentorio di giorni 20 dalla data della prevista riunione.

Decorsi i termini per l'acquisizione del parere, senza che lo stesso sia stato comunicato, lo stesso si intende acquisito favorevolmente.

11. Delle sedute della commissione deve essere redatto apposito verbale contenente i pareri espressi in riferimento alle pratiche esaminate, con le relative motivazioni, sottoscritto dal presidente e da tutti i membri presenti. I pareri possono essere: favorevole, favorevole con prescrizioni, favorevole condizionato (con obbligo di adeguamento degli elaborati in fase di rilascio/definizione dell'istanza edilizia), sospeso o contrario (in entrambe i casi con adeguata motivazione).

12. L'ordine del giorno della seduta è redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione delle pratiche. Detto ordine potrà essere modificato, in casi eccezionali e urgenti su proposta del presidente, per motivate ragioni riconosciute tali dalla stessa commissione. Costituiscono sempre motivate ragioni i seguenti casi:

- opere pubbliche o di interesse pubblico;

- varianti in corso d'opera ad interventi di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- situazioni di attendibile pericolosità, debitamente documentata;
- interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;
- ritrovamenti archeologici.

13. Eventuali richieste di riesame di pareri della CIC relativi a titoli edilizi non ancora rilasciati o formati potranno essere esaminate solo nel caso in cui si evidenzino chiaramente elementi nuovi o non già valutati.

## **Art. 6 - Commissione Comunale per il Paesaggio<sup>1</sup>**

1. L'istituzione della Commissione Comunale per il Paesaggio (CCP), la sua composizione, la modalità di funzionamento, la sua durata, il gettone di presenza per i commissari, l'incompatibilità e divieti sono disciplinati dalla normativa regionale vigente.

2. Si riunisce secondo le necessità del servizio ed è generalmente convocata ogni 15 giorni.

3. Oltre ai compiti istituzionali disciplinati dalla normativa regionale, può essere chiamata dall'Ente per esprimere un parere preliminare sui Piani Attuativi comunque denominati, nonché sui Progetti Unitari Convenzionati comunque denominati, sulle istanze di Pareri preventivi e sui Programmi aziendali, ove ricadenti in ambito territoriale sottoposto a vincolo paesaggistico, in quanto prefigurano interventi per i quali è opportuno valutare preventivamente la compatibilità paesaggistico-ambientale prima della conclusione del relativo procedimento di approvazione.

4. Le funzioni di segretario della Commissione, inclusa la stesura dei verbali contenenti i pareri espressi e le relative motivazioni sono svolte da personale dell'ufficio cui sono assegnate le funzioni in materia paesaggistica.

5. L'ordine del giorno dei lavori della Commissione è redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione dei progetti. Detto ordine potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti su proposta del Dirigente per motivate ragioni.

Costituiscono sempre motivate ragioni i seguenti casi:

- opere pubbliche o di interesse pubblico;
- varianti in corso d'opera;
- situazioni di attendibile pericolosità, debitamente documentata;
- interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;
- ritrovamenti archeologici;

6. In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro elettivo, esso sarà sostituito entro e non oltre 30 giorni dalla data della comunicazione, attingendo dall'elenco dei tecnici che hanno fatto richiesta di partecipazione alla selezione, fermo restando la sussistenza dei requisiti previsti dal bando indetto dall'Amministrazione. Della suddetta sostituzione ne sarà dato atto con apposita Delibera del Consiglio Comunale.

7. Su ciascun punto all'ordine del giorno relazionerà il Responsabile del Procedimento o il Tecnico Istruttore.

8. Alla seduta, previa motivata richiesta e per interventi particolarmente complessi, possono partecipare in audizione, i tecnici firmatari dei progetti. Gli stessi possono essere altresì sentiti per chiarimenti su richiesta della Commissione stessa o del Responsabile del procedimento. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

9. Alle sedute possono partecipare, senza diritto di voto, esperti invitati di volta in volta dal Dirigente o Responsabile del procedimento ovvero su richiesta della Commissione.

---

1 D.Lgs.42/2004 e s.m.i. - D.P.R.31/2017 e s.m.i. - L.R.65/2014 e s.m.i.

## **Art. 7 - Conformità del progetto edilizio**

1. Il progetto contenuto nella pratica edilizia deve essere verificato come conforme rispetto:
  - ai vincoli insistenti sull'immobile/area oggetto di intervento per le relative finalità, e pertanto il preventivo ottenimento delle autorizzazioni e nulla osta prescritti dalle norme di Legge, quali:
    - vincolo di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. : Bene culturale, paesaggistico e archeologico;
    - vincolo di rispetto di varia natura (stradale, ferroviario, cimiteriale e altri);
    - vincolo idrogeologico, di ambito fluviale e idraulico.
  - alla disciplina urbanistico-edilizia nazionale e regionale, nei diversi settori afferenti alla tutela idraulica, geologica e sismica, alla sicurezza statica e antincendio, all'igiene e alla salubrità delle costruzioni, alla protezione contro il rumore, al contenimento dei consumi energetici e all'accessibilità anche da parte dei soggetti diversamente abili;
  - agli Strumenti Urbanistici vigenti ed adottati e ai Regolamenti Comunali;
2. Per gli interventi che discendono da piano attuativo comunque denominato o da progetto unitario, la verifica di conformità dovrà essere comunque effettuata nell'ambito di formazione del titolo abilitativo, con particolare attenzione agli aspetti evidenziati nel procedimento urbanistico.

## **Art. 8 - Modalità di presentazione e gestione delle pratiche edilizie**

1. Richiamate le disposizioni di cui ai precedenti articoli 3 e 4, fermo restando che l'istanza dovrà essere inoltrata telematicamente e corredata da allegati redatti sotto forma di documenti informatici<sup>2</sup>, nelle more della predisposizione del portale telematico SUE, tale documentazione dovrà essere confezionata e trasmessa secondo le modalità indicate sul sito istituzionale del Comune e definite con determina dirigenziale<sup>3</sup>.
2. Nel merito della definizione degli elaborati essenziali da depositare in relazione al tipo di pratica, si fa riferimento allo specifico regolamento di attuazione<sup>4</sup> della Legge regionale vigente in materia di governo del territorio ed alla tabella allegata al presente regolamento (Allegato 1).

## **Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi**

### **Art. 9 - Autotutela e richieste di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati**

1. Per i procedimenti di autotutela si rimanda a quanto disciplinato dalla L. n. 241/1990 e s.m.i., dall'art. 205 c. 4 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., dall'art. 35 c. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

### **Art. 10 - Certificato di destinazione urbanistica (CDU)**

1. E' disciplinato dalla normativa nazionale vigente<sup>5</sup> e contiene esclusivamente la disciplina urbanistica comunale vigente e adottata, relative ai terreni per i quali lo stesso viene richiesto.
2. Deve essere richiesto utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito istituzionale del Comune e deve essere corredato da:
  - indicazione degli estremi catastali (foglio, particella);

<sup>2</sup> File firmati digitalmente in formato p7m o signed.pdf

<sup>3</sup> Determina dirigenziale n. 484 del 06/05/2021 e s.m.i.

<sup>4</sup> D.P.G.R. n. 88/R del 12/08/2021

<sup>5</sup> D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. art. 30

- estratto di mappa catastale aggiornato con evidenziate le particelle oggetto della richiesta;
- pagamento dei diritti di segreteria e marche da bollo;

3. L'assenza di uno dei suddetti elementi comporta la sospensione dei termini dell'istanza fino ad avvenuta e corretta integrazione.

4. La richiesta con procedura d'urgenza comporta un maggiore costo del servizio, che viene espletato entro 5 giorni lavorativi successivi alla presentazione dell'istanza.

### **Art. 11 - Accertamento di conformità**

1. Fermo restando quanto stabilito dalla normativa vigente<sup>6</sup>, per la verifica della conformità rispetto alla disciplina urbanistico edilizia in vigore alla data di realizzazione dell'intervento<sup>7</sup>, l'epoca dichiarata dovrà essere supportata da una adeguata documentazione a dimostrazione della provenienza del bene, così come disciplinato dalla normativa statale<sup>8</sup>.

2. Il rilascio dell'Accertamento di Conformità è assoggettato alla corresponsione delle sanzioni determinate secondo i criteri stabiliti dall'Allegato 4 al presente Regolamento, nonché del pagamento del contributo di costruzione, se dovuto<sup>9</sup>.

3. Per gli interventi eseguiti in aree sottoposte ai vincoli paesaggistico o idrogeologico, resta ferma e si applica in sub procedimento la specifica disciplina di settore<sup>10</sup>. Per la determinazione della relativa sanzione, si rimanda ai criteri stabiliti nell'allegato di cui al precedente comma 2.

### **Art. 12 - Piani attuativi**

1. Sono strumenti di pianificazione urbanistica di dettaglio disciplinati Piano Operativo. Possono essere di iniziativa pubblica o privata. Nel secondo caso, si rendono necessari per l'attuazione di previsioni particolarmente complesse che, oltre a prevedere la realizzazione e cessione di opere pubbliche, necessitano di adeguati approfondimenti di carattere urbanistico, geologico, idraulico e sismico. Per i contenuti, che variano in funzione della tipologia di piano, nonché per la procedura di approvazione, si rimanda alle disposizioni contenute nella normativa regionale vigente<sup>11</sup>.

2. Laddove il perimetro del piano attuativo ricade in tutto o in parte in area soggette a vincolo paesaggistico di cui alla parte III del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i., il procedimento è soggetto alla procedura di cui all'art. 23 della Disciplina del PIT/PPR e s.m.i..

3. Per i piani di iniziativa privata, gli aventi titolo, presentano l'istanza presso lo sportello unico dell'attività edilizia, in base a quanto disciplinato dalla normativa vigente e dall'art. 8 del presente regolamento, utilizzando apposita modulistica reperibile nel sito istituzionale.

4. A corredo dell'istanza dovranno essere presentati i seguenti elaborati:

- estratti relativi all'area di intervento degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale comunali e, laddove ritenuti pertinenti e necessari, anche di pianificazione sovraordinata;
- relazione tecnico - illustrativa dell'intervento;
- documenti attestanti la proprietà dell'area interessata;

6 Art. 209, LR 65/2014

7 E' da ritenere sempre necessario consultare gli strumenti urbanistici vigenti alla data in cui sono stati eseguiti i lavori, disponibili presso gli archivi comunali (e attualmente in fase di digitalizzazione)

8 Art. 9bis, D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

9 Titolo VII, Capo I, L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

10 V. paesaggistico: art. 167, c. 4-5, Dlgs 42/2004 e s.m.i., V. idrogeologico: art. 85, c. 6bis, LR 39/2000 e s.m.i.

11 Titolo V, Capo II, L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

- estratto catastale in scala 1:2000 aggiornato alla data di presentazione del piano con l'indicazione del perimetro dell'area del Piano attuativo<sup>12</sup> e una tabella contenente i riferimenti catastali (foglio e particella) con i relativi proprietari;
- norme tecniche di attuazione (NTA) corredate da tabelle comprendenti la verifica del rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti nel Piano operativo;
- relazione paesaggistica finalizzata a dimostrare che le scelte progettuali adottate siano coerenti sia con le indicazioni contenute nella "disciplina dei beni paesaggistici" e nella "scheda norma" del piano operativo, che con le prescrizioni della scheda del Vincolo – Elaborato 3B e/o 8B del PIT/PPR (solo per le sole aree soggette a vincolo paesaggistico);
- documentazione fotografica panoramica e di dettaglio dell'area di intervento con indicazione dei punti di ripresa fotografica, ritenuta significativa per la valutazione della proposta progettuale;
- planimetrie quotate allo stato attuale, di progetto e sovrapposto in scala adeguata<sup>13</sup> a rappresentare tutti gli elementi che caratterizzano l'area e l'ambito circostante, corredate da profili del terreno e dei fabbricati e/o sezioni ambientali longitudinali e trasversali;
- schemi tipologici degli edifici in scala 1:200;
- foto simulazione o render dell'area di intervento;
- ricognizione delle opere di urbanizzazioni esistenti e schema funzionale delle opere di urbanizzazione di progetto, previste per l'attuazione del piano;
- computo metrico estimativo di massima delle opere di urbanizzazione previste<sup>14</sup>;
- elaborati di supporto geologico tecnico e idraulico, corredate dai modelli compilati e firmati dai soggetti competenti, pronti per effettuare il deposito presso gli Uffici regionali del Genio Civile<sup>15</sup>;
- valutazione di clima acustico<sup>16</sup>;
- schema di convenzione<sup>17</sup>;

5. Fatte salve eventuali diverse disposizioni di legge, la competenza sull'approvazione dei piani attuativi è del consiglio comunale.

### **Art. 13 - Progetti unitari convenzionati e progetti unitari non convenzionati**

1. Fermo restando quanto disciplinato dalla legge regionale vigente<sup>18</sup>, i Progetti unitari convenzionati (PUC) sono strumenti di attuazione delle previsioni del Piano operativo in aree già dotate di opere di urbanizzazione, connotate da condizioni di degrado o destinate al completamento urbano. Sono finalizzati a coordinare gli interventi edilizi attraverso una progettazione unitaria, nonché mediante la stipula di una convenzione per il completamento di opere pubbliche o la definizione di altri aspetti propedeutici alla formazione del titolo abilitativo, meglio individuati dalla scheda norma relativa all'intervento<sup>19</sup>. A corredo dell'istanza dovranno essere presentati gli elaborati di seguito indicati:

- a) inquadramento urbanistico<sup>20</sup> e catastale, con indicazione delle proprietà e degli eventuali vincoli di natura civilistica (servitù private);
- b) relazione tecnico illustrativa dell'intervento;
- c) documentazione fotografica con indicazione su planimetria dei punti di ripresa<sup>21</sup>;

12 Il perimetro catastale corrispondente con l'intervento urbanistico inquadrato su CTR, è contenuta nella specifica scheda norma del piano operativo

13 Comunque non superiore alla scala 1:200

14 Al solo scopo di definire sommariamente la verifica rispetto all'eventuale scomputo degli oneri di urbanizzazione laddove previsto per l'intervento (stime da elaborare con riferimento al prezzario regionale OO.PP.)

15 In base alle disposizioni contenute nel DPGR 5/R/2020 e s.m.i. e sul sito regionale

16 Richiesta per le nuove previsioni edificatorie residenziali, la valutazione deve dare conto degli interventi atti a mitigare eventuali effetti negativi (distribuzione delle funzioni, barriere, orientamento edifici, caratteri costruttivi, materiali, ecc.) - L. 447/95 e LR 89/98

17 Solo per i P.A. di iniziativa privata. Lo schema di convenzione sarà definito fra le parti nel rispetto delle specifiche disposizioni contenute nel piano operativo

18 Art. 121, LR 65/2014

19 Elaborato n. 35 del piano operativo (2023)

20 Anche con riferimento alla scheda norma dell'intervento

21 Estesa a tutta l'area di intervento compresi gli edifici esistenti, che riprenda gli aspetti significativi per la valutazione della proposta progettuale

- d) relazione paesaggistica<sup>22</sup>;
- e) rilievo topografico dell'area di intervento in scala adeguata, corredato di quote, nonché inserito nel contesto esterno di riferimento esteso agli elementi significativi;
- f) planimetrie quotate di: stato attuale, progetto e sovrapposto in scala adeguata<sup>23</sup> a rappresentare tutti gli elementi che caratterizzano l'area, gli eventuali edifici esistenti e l'ambito circostante, corredate da profili del terreno e dei fabbricati e/o sezioni ambientali longitudinali e trasversali;
- g) schemi tipologici degli edifici in scala 1:200;
- h) foto simulazione o render dell'area di intervento<sup>24</sup>;
- i) computo metrico estimativo di massima delle opere di urbanizzazione previste<sup>25</sup>, elaborato sulla base del prezzario dei lavori pubblici della Regione Toscana;
- j) indagini di supporto geologico tecnico e/o idraulico, redatte nel rispetto della disciplina relativa alla "integrità fisica del territorio" o, laddove richiesto per l'intervento, in osservanza delle "condizioni di fattibilità", elaborati contenuti nel piano operativo<sup>26</sup>;
- k) valutazione di clima acustico<sup>27</sup>;
- l) schema di convenzione<sup>28</sup>;

2. Nei casi disciplinati dalle NTA del piano operativo, gli interventi che richiedono un adeguato coordinamento della progettazione, sono soggetti a Progetto unitario (PU) non convenzionato. A corredo della relativa istanza, oltre alla documentazione di cui al precedente comma 1, lettere a), b), c) e d), dovranno essere presentati i seguenti elaborati:

- m) relazione di analisi storico-critica degli immobili ricadenti nelle aree soggette a progetto unitario classificati RVS e VS dal Piano operativo;
- n) il rilievo strumentale dell'area in scala 1:200-1:500 (esteso ad un adeguato intorno) con indicazione delle quote del terreno e degli edifici esistenti, della consistenza, delle destinazioni d'uso risultanti dai titoli legittimanti lo stato attuale<sup>29</sup>;
- o) la planimetria generale in scala 1:200-1:500 che illustri l'inserimento e la coerenza di tutti gli interventi previsti (progetto del verde, eventuale nuova viabilità, ecc.);
- p) il progetto di ristrutturazione degli edifici, comprendente piante, prospetti e sezioni, in scala non superiore a 1:200 e con indicazione delle quote planimetriche e altimetriche essenziali.

3. Fatte salve eventuali diverse disposizioni di legge, il Responsabile del procedimento, entro 30 giorni dal ricevimento della pratica<sup>30</sup>, richiede eventuali integrazioni. Verificata la completezza formale, qualora necessaria l'acquisizione di pareri o assensi comunque denominati, indice una Conferenza dei Servizi nella forma<sup>31</sup> ritenuta più opportuna in relazione agli Enti e/o Uffici da consultare. A conclusione positiva della conferenza, redige una relazione che attesta la rispondenza della proposta alla normativa vigente, nonché alla disciplina del piano operativo, e la trasmette al Dirigente per l'approvazione.

4. I PUC sono approvati con deliberazione della Giunta comunale e i PU con determinazione dirigenziale. Agli atti di approvazione sono allegati come parte integrate tutti gli elaborati, nonché la relazione del Responsabile del procedimento.

22 Solo per le aree assoggettate a vincolo paesaggistico, una relazione finalizzata a dimostrare che le scelte progettuali adottate siano coerenti con le prescrizioni contenute nella scheda del Vincolo – Elaborato 3B e/o 8B del PIT/PPR

23 Comunque non superiore alla scala 1:200

24 Laddove ritenuti necessari in relazione al tipo di intervento al fine di comprendere gli effetti sul paesaggio

25 Al solo scopo di definire sommariamente la verifica rispetto all'eventuale scomputo degli oneri di urbanizzazione

26 Elaborati n. 37 e 38 (P.O. 2023)

27 Richiesta per le nuove previsioni edificatorie residenziali, la valutazione deve dare conto degli interventi atti a mitigare eventuali effetti negativi (distribuzione delle funzioni, barriere, orientamento edifici, caratteri costruttivi, materiali, ecc.) - L. 447/95 e LR 89/98

28 Da definire fra le parti nel rispetto delle specifiche disposizioni contenute nel piano operativo

29 In assenza di titoli abilitativi pregressi la legittimazione dello stato attuale è attestata in base alle disposizioni dell'art. 9bis del DPR 380/2001 e s.m.i.

30 PUC o PU

31 L. 241/90 e s.m.i.

## **Art. 14 - Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale**

1. Il programma aziendale è disciplinato dalla normativa regionale vigente<sup>32</sup>, può essere presentato solo da soggetti in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo<sup>33</sup>. L'istanza, predisposta su modulistica regionale e completa di tutti gli allegati, è inoltrata secondo le modalità stabilite dalle stesse disposizioni regionali, in forma telematica presso il Comune tramite il portale dello Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP) e, salvo diversa disposizione di legge, contestualmente in Regione sul sistema ARTEA.

2. La documentazione da trasmettere, in allegato alla modulistica regionale di riferimento, dovrà contenere i dati, gli elaborati e le informazioni richieste dalla normativa regionale di cui al precedente comma 1. Con riferimento alla realizzazione di nuovi edifici rurali o per il mutamento di destinazione d'uso agricola di fabbricati aziendali. Tale documentazione dovrà conformarsi alle indicazioni contenute nel piano operativo<sup>34</sup>.

Il programma deve, comunque includere i seguenti documenti:

- relazione tecnico illustrativa dell'intervento contenente la conformità agli strumenti urbanistici;
- relazione agronomica;
- documentazione attestante la proprietà dell'area e/o eventuali documenti comprovanti il titolo ad eseguire gli interventi oggetto del programma (contratto di affitto);
- inquadramento urbanistico in riferimento al PIT/PPR, PTCP, PS e PO;
- superficie fondiaria aziendale individuata su estratto di mappa catastale<sup>35</sup> con indicazione degli ordinamenti colturali catastali in essere;
- rappresentazione grafica su planimetria catastale degli ordinamenti colturali allo stato attuale<sup>36</sup> e allo stato programmato, nonché stato sovrapposto laddove ritenuto necessario;
- documentazione fotografica panoramica e di dettaglio dell'area di intervento con indicazione dei punti di ripresa;
- censimento delle emergenze paesaggistico ambientali (manufatti votivi o rurali di valore storico e testimoniale, muri a secco, terrazzamenti, alberi monumentali, viabilità storiche e vicinali, aree boscate, sistemazioni agricole storiche, sistemazioni idrauliche, pozzi, cisterne, reti di scolo, corsi d'acqua naturali e artificiali, eventuale presenza di emergenze archeologiche)<sup>37</sup>;
- verifica delle prescrizioni del PIT/PPR relativamente agli obiettivi concernenti il territorio aziendale ricadente in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi della III parte del Codice;
- elaborati relativi ad interventi di miglioramento ambientale;
- computo metrico estimativo degli interventi programmati da redigere sulla base del prezzario regionale delle OO.PP., e solo in caso di scomputo degli oneri<sup>38</sup>.

3. Nella fase istruttoria l'Amministrazione Comunale verificata la completezza e la regolarità formale della documentazione presentata, convoca la conferenza di servizi<sup>39</sup> per verificare la conformità urbanistica e acquisire pareri, nulla osta e assensi di altre amministrazioni pubbliche. Nel caso di interventi in zona soggetta a vincolo paesaggistico, nella conferenza dei servizi potranno essere chiamate ad esprimersi la Soprintendenza e la Commissione Comunale del Paesaggio.

4. Il programma è approvato dalla Giunta comunale laddove è prevista la stipula di una convenzione ovvero con determina dirigenziale quando gli impegni siano disciplinati da un atto d'obbligo unilaterale. Nel caso in cui, il programma assume valore di piano attuativo<sup>40</sup>, una volta conclusa la conferenza dei servizi, la pratica

---

32 Artt. 72-74 e 82-83, LR 65/2014 e s.m.i. e artt. 7-10 e 13-ter, DPGR 63/R/2017

33 Così come definito all'art. 2135 del Codice Civili

34 NTA PO art. 61 (nuovi edifici aziendali) e artt. 72-73 (deruralizzazioni)

35 Acquisita in data non anteriore a sei mesi dalla presentazione

36 In caso di incongruenze con lo stato catastale potrebbe essere necessaria una variazione presso l'agenzia dell'entrate

37 Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 73 c. 7-8 delle NTA del PO

38 Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 73 c. 9 delle NTA del PO

39 Art. 74 L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

40 Nei casi previsti dal c. 13, dell'art. 74, della LR 65/2014 e dall'art. 61 delle NTA del PO (2023)

dovrà essere integrata con gli elaborati di cui all'art. 12 del presente Regolamento e sottoposta all'approvazione del Consiglio comunale, nel rispetto della procedura legislativa regionale<sup>41</sup>.

5. L'approvazione del programma non costituisce titolo per l'esecuzione di alcuna trasformazione urbanistico-edilizia, che potrà avvenire solo mediante la formazione del titolo abilitativo richiesto dalla legge in funzione del tipo di intervento previsto.

6. L'eventuale richiesta di proroga potrà essere concessa nei termini delineati dal legislatore regionale<sup>42</sup>, allegando all'istanza una documentazione grafica e fotografica descrittiva dello stato di avanzamento dei lavori, con l'indicazione degli interventi non ancora ultimati. Sussistendone i presupposti, la proroga potrà essere concessa mediante determinazione dirigenziale.

### **Art. 15 - Proroghe dei titoli abilitativi**

1. Fermo restando che i termini di ultimazione dei lavori dei titoli edilizi sono disciplinati dalla normativa nazionale e regionale vigente<sup>43</sup>, ai fini della concessione di una eventuale proroga del Permesso di costruire, è necessario inviare al protocollo del Comune specifica istanza da parte dell'interessato entro i termini di validità del titolo originario.

2. La proroga potrà essere concessa nei presupposti di legge solo per fatti estranei alla volontà del titolare, quali:

- sequestro penale del cantiere;
- provvedimento di sospensione dei lavori;
- dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
- ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
- impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali e imprevedibili documentabili;
- situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del permesso di costruire;
- altri casi adeguatamente documentati analoghi a quelli sopra elencati che il comune riconosca equivalenti.

3. La richiesta di proroga dovrà essere accompagnata da una relazione attestante lo stato di avanzamento lavori, corredata da idonea ricognizione fotografica dello stato dei luoghi, nonché da una motivazione adeguata e documentata in reazione ai fatti estranei dalla volontà del titolare.

4. I termini temporali di validità del titolo abilitativo potranno essere prorogati per un periodo non superiore ai due terzi della originaria scadenza, previa valutazione della documentazione prodotta a supporto dell'istanza. Laddove ritenuto necessario al fine di valutare i termini di proroga, il Comune può disporre di effettuare un sopralluogo.

### **Art. 16 - Attestazione asseverata di agibilità**

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e, ove previsto dalla legge, di accessibilità è attestata nei casi e secondo le forme di cui alla normativa regionale vigente<sup>44</sup>.

---

41 Titolo V, Capo II, L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

42 Art. 8 D.P.G.R. n. 63/R/2013 e s.m.i.

43 Art. 133, c. 3, L.R. 65/2014 e s.m.i.

44 Artt. 149-150 L.R. 65/2014 e s.m.i.



2. Per le richieste di agibilità presentate anteriormente al 28.12.1994<sup>45</sup> e non definite, gli interessati dovranno presentare nuova asseverazione di agibilità come disposto dalla normativa vigente; ai fini della conformità degli impianti dovrà essere presentato certificato di rispondenza<sup>46</sup>.

3. Per le richieste di agibilità presentate dal 28.12.1994 al 14.10.1999<sup>47</sup> se complete della documentazione richiesta si intendono assentite a quella data.

4. Nel caso le richieste di cui al c. 3 risultino carenti di documentazione, dovrà essere presentata nuova attestazione di agibilità.

5. Nel caso di immobili oggetto di sanatoria straordinaria, l'attestazione di agibilità potrà essere presentata a seguito del rilascio del titolo edilizio in sanatoria, anche in deroga ai requisiti igienico sanitari, fatto salvo quanto prescritto al successivo comma.

6. Nei casi di cui al c. 5, la rispondenza alle norme inderogabili dovrà essere asseverata mediante idonea documentazione allegata all'istanza di condono o comunque successivamente trasmessa ad integrazione della medesima. Per quanto attiene, in particolare, alle norme in materia di sicurezza statica, la rispondenza dovrà essere attestata dal certificato di idoneità<sup>48</sup>. Resta fermo che le opere oggetto di condono non devono contrastare con le disposizioni vigenti in materia di prevenzione incendi.

7. La conformità degli impianti alle norme vigenti e le autorizzazioni all'esercizio degli stessi costituiscono requisiti necessari all'efficacia della agibilità.

#### **Art. 17 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. L'amministrazione comunale può dichiarare inagibile un immobile o parte di esso per motivi strutturali, di sicurezza, igienico-sanitari o di pubblico interesse, ovvero per la carenza dei requisiti previsti dalla legge, anche quando sia stato in precedenza rilasciato certificato di abitabilità/agibilità o depositata attestazione ai sensi di legge. In tal caso il Comune dichiara<sup>49</sup>, l'inagibilità dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti meno i sopracitati requisiti.

2. Quando da parte del Titolare responsabile dell'immobile vengano accertate ragioni di sicurezza e/o di ordine igienico che ne pregiudichino l'uso, l'inagibilità dei locali potrà essere attestata da un professionista abilitato e decorrerà trascorsi 30 giorni dalla trasmissione della stessa.

3. Per ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene Pubblica dell'A.S.L., potrà essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale verrà dichiarata l'inagibilità.

4. Ove ricorrano le condizioni di inagibilità, il Sindaco ne ordinerà lo sgombero e ne impedirà l'uso attraverso specifico provvedimento.

#### **Art. 18 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione**

1. In relazione ai criteri applicativi degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione, nonché per la definizione delle rateizzazioni, che non potranno eccedere quanto previsto nello specifico dalla vigente disciplina regionale in materia, si rimanda integralmente ai contenuti dell'allegato 5.

---

45 Data di entrata in vigore del D.P.R. n. 425/1994

46 Art. 7 D.M. 37/2008 e s.m.i.

47 Data di entrata in vigore della L.R. n. 52/1999

48 Art. 35 c. 3 lett. b) L. n. 47/1985 e s.m.i.

49 Art. 222 R.D. n. 1265/1934 e art. 26 D.P.R.380/2001 e s.m.i.

## **Art. 19 - Pareri preventivi**

1. La richiesta di parere preventivo può essere presentata dall'avente titolo o altro soggetto da questi autorizzato, per quesiti specifici relativi all'applicazione delle norme urbanistico edilizie vigenti.
2. Il parere preventivo è reso nei limiti delle informazioni offerte dall'interessato e non vincola la successiva attività istruttoria.
3. Il parere preventivo si deve limitare alle specifiche casistiche di cui al c. 1 e non può rappresentare una valutazione preliminare o complessiva di un progetto o di un intervento. In difetto di specificità o particolare complessità interpretativa, le richieste saranno direttamente archiviate con comunicazione agli interessati.
4. L'istanza dovrà essere accompagnata da tutti gli elementi necessari a consentire l'espressione del parere di cui all'Allegato 1.
5. Il parere dovrà essere espresso dal competente ufficio dell'amministrazione entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza.
6. La richiesta di parere preventivo potrà essere sottoposta dal Responsabile del procedimento anche al parere della CIC di cui al precedente art. 5.
7. Il parere preventivo non può mai costituire titolo abilitativo all'intervento edilizio.
8. La validità del parere preventivo è strettamente connessa con la vigenza degli strumenti urbanistici sulla base dei quali è stato espresso, al netto di eventuali modifiche normative e regolamentari nel frattempo intervenute.

## **Art. 20 - Ordinanze e interventi urgenti**

1. Gli Interventi che si rendono necessari per indifferibili ragioni di sicurezza, al fine di evitare un pericolo per l'incolumità delle persone, l'integrità delle cose pubbliche e private, possono essere iniziati senza titolo abilitativo sotto la diretta responsabilità dei proprietari o degli aventi titolo, limitatamente alla sola eliminazione di un pericolo in atto, nei casi di:
  - a) opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco, ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 267/2000 per la tutela della pubblica incolumità (ordinanze contingibili ed urgenti);
  - b) opere che presentino documentato carattere di necessità e urgenza.
2. Nei casi di cui alla lettera b) del precedente comma 1, entro ventiquattro ore dall'inizio delle opere dovrà essere data comunicazione al Comune, specificando natura ed entità delle medesime, allegando idonea documentazione fotografica e la motivazione che ha determinato la necessità di procedere con urgenza. Tali lavori dovranno essere limitati ad opere ritenute opportune e indispensabili alla demolizione o rimozione delle parti effettivamente pericolanti, nonché alla messa in sicurezza dello stato luoghi attraverso le strutture ritenute necessarie. Laddove in base alla normativa vigente, la tipologia di intervento, sia soggetta a comunicazione asseverata o alla formazione di un titolo abilitativo, entro i 30 (trenta) giorni successivi alla comunicazione d'urgenza, dovrà essere presentata la rispettiva pratica edilizia, pena l'applicazione delle sanzioni previste dalla stessa normativa, per l'esecuzione di opere in assenza di quanto richiesto.
3. Non è richiesto alcun titolo abilitativo per le opere realizzate nei casi di cui alla lettera a) del precedente comma 1, ovvero in esecuzione di ordinanze dirigenziali emanate in relazione alla repressione di opere edilizie abusive, purché limitate agli interventi intimati nel provvedimento.

### **Art. 21 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio**

1. Sul sito istituzionale del Comune sono pubblicate le tabelle riepilogative, suddivise per settore, di tutti i procedimenti amministrativi dell'Ente<sup>50</sup> nonché il rispettivo monitoraggio dei tempi.
2. Tali indicazioni, alle quali si rimanda integralmente, vengono costantemente aggiornate con le modifiche legislative e riepilogano le modalità, l'informazione, nonché la trasparenza del procedimento edilizio.

## **Titolo II – Disciplina dell'esecuzione dei lavori**

### **Capo I – Esecuzione dei lavori**

#### **Art. 22 - Contenuti**

1. Il presente Titolo contiene disposizioni di natura procedurale e operativa in materia di esecuzione dei lavori non precisate dalla disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale.

#### **Art. 23 - Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi**

1. Il titolare del Permesso di costruire deve dare comunicazione scritta dell'inizio dei lavori mediante apposita modulistica regionale da reperire nella rete civica del comune. All'interno di tale comunicazione dovranno essere indicati tutti i soggetti coinvolti previsti dalla legge, e dovrà essere allegata la documentazione prevista dalle norme vigenti in riferimento allo specifico intervento. Qualunque successiva variazione di tali riferimenti dovrà essere tempestivamente comunicata. In caso di mancata comunicazione si applicano le sanzioni previste dal presente Regolamento – Allegato 4.
2. Per gli interventi attuati tramite SCIA e CILA, l'inizio dei lavori si intenderà riferito al momento del deposito dell'istanza o, ai sensi della normativa vigente, dalla comunicazione da parte del SUE/SUAP dell'avvenuta acquisizione dei preventivi atti di assenso richiesti contestualmente al deposito della stessa. In caso di mancata comunicazione si applicano le sanzioni previste dal presente Regolamento – Allegato 4.
3. Per quanto concerne gli adempimenti INPS, INAIL e Cassa Edile relativamente alle imprese esecutrici dei lavori, si rimanda a quanto disciplinato dalla normativa di settore<sup>51</sup>.

#### **Art. 24 - Comunicazione di fine lavori e adempimenti relativi**

1. L'avvenuta ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dall'intestatario del titolo edilizio, utilizzando l'apposito modello regionale, con allegata la certificazione, a firma di tecnico abilitato, che attesti la conformità dei lavori eseguiti rispetto al progetto contenuto nel titolo originario o nelle eventuali varianti in corso d'opera, nonché rispetto a variante finale<sup>52</sup>, laddove depositata (anche) contestualmente. A seguito di tale comunicazione il titolo edilizio estingue la propria efficacia, dopodiché, eventuali difformità riscontrate in un momento successivo, saranno considerate come eseguite in assenza di titolo o di comunicazione in base alla qualificazione istruttoria, con l'applicazione delle sanzioni conseguenti.

---

50 D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i.

51 In particolare al Dlgs 81/2008 e s.m.i.

52 Redatta nei presupposti stabiliti dall'art. 143, c. 3 della LR 65/2014 e s.m.i.

2. In caso della mancata comunicazione di cui al precedente comma 1, si applicano le sanzioni previste dall'Allegato 4 del presente Regolamento e, in assenza della comunicazione di cui al successivo comma 3, le opere eseguite sono da considerarsi prive di legittimazione urbanistico edilizia.

3. In caso di sospensione dei lavori per qualsiasi motivo diverso da un'ordinanza comunale, il direttore dei lavori deve darne tempestiva comunicazione al comune, motivando la sospensione ed allegando uno stato di consistenza delle opere realizzate fino a quel momento. La comunicazione dovrà contenere una relazione con documentazione fotografica, nonché gli elaborati ritenuti più idonei per consentire di comprendere con precisione quali siano le opere che restano da realizzare per il completamento del titolo. Tale sospensione non interrompe i termini di decorrenza del titolo<sup>53</sup> e i soggetti interessati all'esecuzione dei lavori, anche nel periodo di sospensione, continuano a mantenere sul cantiere le responsabilità previste dalla normativa vigente<sup>54</sup>.

4. In caso di dimissioni del direttore dei lavori, lo stesso è tenuto a darne tempestiva comunicazione al comune, e i lavori si intendono automaticamente sospesi fino alla nomina di un nuovo direttore lavori. In caso di ripresa dei lavori, il direttore dei lavori è tenuto a comunicarlo al comune.

5. Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione dell'attestazione di agibilità, il responsabile del titolo abilitativo, deve provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti:

- richiesta del numero civico all'Ufficio Toponomastica del Comune, nei casi di realizzazione di nuovo accesso carrabile dalla pubblica via o variazione della numerazione civica preesistente;
- acquisizione del nulla osta di allacciamento alla pubblica fognatura da parte del gestore del S.I.I. (in caso di interventi, riguardanti edifici ubicati in zone servite dalla pubblica fognatura, che prevedano un nuovo allaccio o il rifacimento dell'allaccio esistente) o acquisizione dell'autorizzazione allo scarico non in pubblica fognatura (in caso di interventi riguardanti edifici isolati, per i quali non vige l'obbligo di allacciamento alla pubblica fognatura, che prevedano la realizzazione di un nuovo impianto di smaltimento reflui o il rifacimento o adeguamento di quello esistente).

6. Fatto salvo quanto previsto dalla normativa regionale vigente in relazione alla comunicazione di fine lavori per la CILA, è comunque consentito allegare alla stessa il deposito dello stato finale delle opere effettivamente realizzate, purché a firma di tecnico abilitato le opere ivi rappresentate siano riconducibili a quelle previste dall'attività edilizia libera.

## **Art. 25 - Occupazione di suolo pubblico**

1. Qualora durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare e/o manomettere il suolo pubblico, dovrà essere richiesta e ottenuta la relativa e preventiva autorizzazione amministrativa dell'Ente proprietario, previo pagamento del canone dovuto. In tal caso, il titolare dovrà presentare all'ufficio preposto, relativa domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area di cantiere. La concessione potrà essere rinnovata alla scadenza, è soggetta a tassazione e al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo, secondo le norme del D.L. n. 507/1993 e la relativa classificazione territoriale comunale. Per i lavori in sede stradale, l'esecuzione deve avvenire nel rispetto del codice della strada e del relativo regolamento di attuazione.

2. Gli interventi di occupazione di suolo pubblico, per i quali è dovuta l'applicazione della Tassa Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche possono essere:

- permanenti, quando l'occupazione è preordinata a una durata non inferiore a un anno;
- temporanei, quando l'occupazione è preordinata a una durata inferiore a un anno;

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

<sup>53</sup> Fermo restando la possibilità di chiedere ed ottenere la proroga nei presupposti di cui al precedente art. 15

<sup>54</sup> Art. 29 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

4. In caso d'inerzia da parte dei soggetti responsabili, l'Amministrazione provvederà all'esecuzione delle opere necessarie per il ripristino utilizzando la cauzione versata o tramite escussione della polizza fideiussoria fornita, a cura del Settore competente.

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

#### **Art. 26 - Rinvenimento di reperti archeologici, di ordigni bellici o di contaminazioni ambientali**

1. Nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale sono individuate e aggiornate le aree interessate da rischio archeologico. Le procedure da adottare in caso di interventi ricadenti all'interno di tali aree, sono disciplinate dal Piano Operativo<sup>55</sup>, nonché dalla normativa vigente<sup>56</sup>.

2. Nell'esecuzione di opere nell'ambito delineato al precedente comma 1, ovvero in caso di bonifica bellica, il titolare del titolo abilitativo, il direttore dei lavori o l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco e alle autorità competenti l'eventuale rinvenimento nel corso dei lavori di reperti archeologici e/o di ordigni bellici, oltre a sospendere l'esecuzione delle opere. L'Amministrazione comunale potrà disporre i provvedimenti ritenuti necessari in conseguenza di tali scoperte, in attesa dell'intervento delle autorità competenti.

3. Nell'ambito più generale di esecuzione di lavori edili, laddove nell'area di intervento siano state documentate contaminazioni storiche che possano comportare rischi di aggravamento della situazione, ovvero al verificarsi di un evento che sia potenzialmente in grado di contaminare un'area, il direttore dei lavori o l'assuntore dei lavori sono tenuti ad attuare le misure di prevenzione e di messa in sicurezza di cui all'art. 304, c. 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e ad effettuare, ai sensi del c. 2 del medesimo articolo, la comunicazione dell'evento al Comune, alla Città Metropolitana, alla struttura ARPAT, al Prefetto, nonché all'Azienda unità sanitaria locale (Azienda USL) competenti per territorio secondo le procedure individuate dalla Regione.

## **Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori**

#### **Art. 27 - Principi generali per l'esecuzione dei lavori**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli che precedono, nei cantieri in cui si eseguono opere edilizie di qualsiasi natura ed entità, devono essere rispettate le vigenti norme di prevenzione infortuni e sicurezza sui cantieri, di prevenzione incendi e di acustica.

2. Per tutta la durata dei lavori dovrà essere adottata ogni cautela atta a evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

3. Ogni cantiere dovrà essere provvisto di tabella ben visibile di cui al successivo art. 30.

---

55 Art. 11 NTA P.O. vigente e s.m.i.

56 Artt. 90-93 D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. - Art. 25 D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.

4. Il costruttore, il titolare ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva.

5. Gli addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, verificano la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità, per l'igiene pubblica e per il ripristino del pubblico decoro.

#### **Art. 28 - Punti fissi di linea e di livello**

1. L'amministrazione comunale ha facoltà di procedere all'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici e altimetrici ai quali riferire le opere edilizie che vengono realizzate in forza di permessi di costruire o degli altri titoli edilizi previsti dalla normativa vigente. In ogni caso nel provvedimento di permesso di costruire potrà essere prescritto di concordare preventivamente l'assegnazione di punti fissi.

2. L'assegnazione dei punti fissi è effettuata mediante apposito verbale redatto in doppia copia dal tecnico dell'amministrazione comunale e sottoscritto dal medesimo e dal titolare del titolo abilitativo o da suo incaricato. Una copia del verbale dovrà essere conservata in cantiere ed esibita a ogni eventuale controllo.

3. Il responsabile del titolo abilitativo dovrà fornire a sua cura e spese il personale e i mezzi necessari per le suddette operazioni.

4. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche nel caso di titoli abilitativi che abbiano ad oggetto esecuzioni per le quali si renda opportuno concordare l'allineamento.

#### **Art. 29 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie**

1. Per tutta la durata dei lavori dovrà essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private, compreso le esalazioni moleste e la creazione di polvere.

2. Dovrà essere adottata ogni soluzione atta a garantire la limitazione di eventuali disagi a terzi; dovrà essere richiesta eventuale deroga nel caso di superamento dei limiti acustici previsti dal Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA)<sup>57</sup>.

3. A tal fine il cantiere:

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

4. All'interno del cantiere dovrà essere impedito lo spostamento dei materiali causato da agenti atmosferici (vento e acqua) e pertanto i depositi di materiale sciolto e macerie dovranno essere adeguatamente protetti e/o umidificati.

5. Dovrà essere effettuato il trasporto di materiali e/o di rifiuti in modo da evitare deposito di materiali lungo le strade. Qualora ciò non si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto alla immediata rimozione dei materiali dalla pubblica via compresi detriti, fango e polveri che, anche in conseguenza di particolari situazioni meteorologiche e della movimentazione dei mezzi, potrebbero depositarsi lungo gli spazi pubblici costituendo possibile situazione di pericolo o disagio per il traffico veicolare e i pedoni.

<sup>57</sup> DCC n. 21 del 24/02/2005

6. I fronti dei ponteggi che prospettano su spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere chiusi con mezzi idonei e dovranno essere provvisti di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali, onde evitare la formazione e la propagazione di polveri.

7. Tutti gli alberi che interferiscano con l'attività del cantiere dovranno essere muniti di un solido dispositivo di protezione, costituito da una robusta recinzione rigida che consenta di evitare danni al fusto, alla chioma e all'apparato radicale. Non è ammessa:

- a) la posa di pavimentazioni impermeabili attorno agli alberi anche se temporanee;
- b) l'accatastamento di attrezzature o materiali alla base o contro piante;
- c) l'infissione di chiodi o appoggi;
- d) l'installazione temporanea di corpi illuminanti e di cavi elettrici sugli alberi;

8. I lavori di scavo dovranno essere eseguiti con modalità atte a evitare qualsiasi rovina o franamento.

9. La stabilità degli scavi dovrà essere assicurata, mediante puntellature o adeguata scarpa, in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

10. Gli scavi interessanti il suolo pubblico o di uso pubblico, fatte salve le eventuali prescrizioni del Codice della Strada, dovranno essere convenientemente recintati e segnalati; essi non dovranno impedire o limitare, oltre quanto strettamente necessario, l'uso degli spazi pubblici con particolare riferimento alla circolazione veicolare e pedonale.

11. Nell'esecuzione di opere di demolizione, oltre a quanto già disposto dal presente Capo o dalle normative nazionali e regionali, dovranno osservarsi le seguenti norme:

- è vietato gettare materiali demoliti o altri oggetti dai ponteggi o dagli edifici verso gli spazi sottostanti, questi dovranno essere calati a terra mediante appositi recipienti o fatti discendere attraverso appositi condotti chiusi;
- è vietato ogni deposito di materiale sul suolo pubblico al di fuori della recinzione del cantiere.

12. Nell'ambito del cantiere, ed esclusivamente per il periodo relativo ai lavori, sarà ammessa l'installazione a titolo precario di box, prefabbricati o simili strettamente connessi con la conduzione del cantiere stesso. Nel caso in cui in detti manufatti fossero previsti bagni, docce e/o lavabi, questi dovranno essere dotati di regolari sistemi di smaltimento o in alternativa dovranno essere installati wc chimici o sistemi equivalenti.

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

- il titolo abilitativo ed i relativi elaborati di progetto;
- la copia del progetto depositato al Genio Civile, nel caso di opere che interessino le strutture;
- il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
- i progetti degli impianti di cui al D.M. n. 37/2008;
- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;
- copia della notifica preliminare di cui al D.Lgs. n. 81/2008, nonché il piano di coordinamento della sicurezza e i piani operativi di sicurezza, quando dovuti.

14. Per le finalità di tutela dell'incolumità pubblica e privata, nei casi di prolungata interruzioni delle lavorazioni e di mancato completamento dell'opera nei termini di validità del titolo edilizio, il cantiere, ancorché inattivo dovrà essere opportunamente custodito, monitorato e dovranno essere mantenuti gli approntamenti, le recinzioni, gli accessi, nonché le opere realizzate.

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

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

16. Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere al Corpo di Polizia Municipale agli incaricati dell'Ufficio Tecnico Comunale e al personale addetto della ASL per i controlli di loro competenza.

### **Art. 30 - Cartelli di cantiere**

1. Si richiamano le disposizioni di legge e regolamentari per l'installazione della cartellonistica obbligatoria di cantiere, informativa e di sicurezza.

2. Al momento dell'inizio dei lavori, siano essi soggetti a Permesso di costruire o a Scia, dovrà essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili dall'esterno, indicante:

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

3. Nei casi di realizzazione di nuovi edifici o di infrastrutture soggette a Permesso di costruire dovrà essere collocata, sul luogo dei lavori, apposita cartellonistica raffigurante<sup>58</sup> l'opera progettata, al fine di illustrare l'intervento.

### **Art. 31 - Soluzioni per garantire la sicurezza e l'accessibilità dei percorsi pubblici**

1. Nel corso dei lavori dovranno essere approntate soluzioni per garantire la sicurezza, la percorribilità e l'accessibilità dei percorsi pubblici anche da parte degli utenti con ridotta o impedita capacità motoria. Nel caso in cui l'organizzazione del cantiere preveda l'interruzione, anche temporanea, di un percorso pubblico, le tempistiche e modalità dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale.

---

<sup>58</sup> Tramite rendering o foto simulazione ritenuta più appropriata al fine di rappresentare l'intervento con efficacia



## **Titolo III – Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali**

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

#### **Art. 32 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici**

1. Le prescrizioni di cui al presente Capo, unitamente a quelle riferite ai requisiti dei diversi spazi e locali, dettagliate per il loro diverso uso, costituiscono disciplina igienico-sanitaria, di sicurezza e vivibilità degli immobili e debbono applicarsi a tutti gli edifici, o parti di essi.
2. Le stesse prescrizioni devono applicarsi agli interventi sul “patrimonio edilizio esistente” e sulla “nuova edificazione” limitatamente agli elementi e componenti edilizi oggetto di intervento, oltreché nei casi in cui si alterino i legittimi assetti preesistenti, compatibilmente con la disciplina di tutela insistente sugli immobili.
3. Sul “patrimonio edilizio esistente” sono consentiti interventi che, pur non determinando il raggiungimento dei requisiti igienico sanitari previsti dalla normativa vigente, siano comunque migliorativi dei parametri esistenti. In tal caso sarà necessaria una dichiarazione con valutazione tecnico discrezionali da parte di un professionista abilitato, come disposto dalla normativa regionale vigente<sup>59</sup>.
4. Per garantire idonee condizioni igienico-sanitarie tutti i locali oggetto di interventi edilizi dovranno essere opportunamente isolati dall’umidità di qualsivoglia origine e natura, assicurando che le murature siano intrinsecamente asciutte anche da condensa interstiziale ed il piano di calpestio sia isolato dal terreno mediante solaio, vespaio, idonea intercapedine o sia areato ricorrendo a metodologie innovative che comunque assicurino l'isolamento.
5. Le pareti o porzioni di pareti contro terra dovranno essere protette da scannafosso areato e ispezionabile, ribassato rispetto al piano di calpestio, di larghezza idonea non superiore ad un metro. Negli interventi sul “patrimonio edilizio esistente” del presente regolamento si ammette la realizzazione di intercapedini non ispezionabili, purché siano garantite prestazioni analoghe, solo in caso di comprovata impossibilità alla realizzazione del prescritto scannafosso saranno ammessi altri sistemi di isolamento che garantiscano l'assenza di umidità dai locali.
6. L’isolamento da escursione termica per gli edifici di nuova costruzione e per quelli sottoposti a ristrutturazione rilevante dovrà essere garantito attraverso il rispetto della vigente normativa in materia di efficientamento energetico ricorrendo all’utilizzo di fonti rinnovabili nel rispetto delle prescrizioni di cui allo strumento urbanistico vigente.
7. Per le fonti di rumore dovrà essere garantito il rispetto delle disposizioni di cui al successivo art.42 c. 5;
8. Per evitare l’intrusione di animali/insetti le aperture di aerazione dovranno essere protette con griglie o altri dispositivi idonei, e il sistema delle condutture e canalizzazioni dovrà essere realizzato e mantenuto a perfetta tenuta.
9. In tutti gli interventi edilizi dovranno essere impiegati materiali compatibili con la tutela della salute delle persone e la conservazione dell’ambiente, tali da garantire un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
10. E’ vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo la vigente normativa

---

<sup>59</sup> Art. 141 c. 5 L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

in materia. Durante i procedimenti per il rilascio di autorizzazioni finalizzate al recupero o alla riconversione di aree industriali dismesse, dovrà essere verificata l'opportunità, in base all'attività un tempo svolta, di effettuare il Piano di Investigazione Ambientale<sup>60</sup>.

### **Art. 33 - Distanze minime tra edifici e dai confini**

1. La "distanza" è definita dall'art. 40 del D.P.G.R. n. 39/R/2018 c. 1 e c. 2 bis.
2. Gli interventi di posizionamento del cappotto termico e del cordolo sismico non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza<sup>61</sup>, nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale.
3. Per le distanze tra edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti<sup>62</sup>.
4. Nel calcolo delle distanze rilevano: le logge, i porticati e le tettoie che abbiano i requisiti di consistenza, solidità, stabilmente infisse al suolo.
5. Nel calcolo delle distanze non rilevano gli elementi aggettanti di modesta entità: sporti di gronda, cornicioni mensole e simili, compresi i balconi ove aggettanti per meno di ml. 1,50.
6. Si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili.
7. Non costituiscono invece parete finestrata:
  - le pareti prive di aperture;
  - le pareti che presentino solo porte o finestre a servizio di vani scala;
  - le pareti che presentino porte o finestre di locali abitabili qualificate nei grafici di progetto come luci, ai sensi dell'art. 901 del Codice Civile.
8. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ricadenti all'interno delle zone A di cui al D. M. n. 144/1968, le distanze tra gli edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale<sup>63</sup>.
9. Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno avvenire nel rispetto di quanto disciplinato dall'art 2 bis c 1 ter del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e dalla normativa regionale vigente.
10. Nel caso di addizioni volumetriche e di interventi pertinenziali dovrà essere rispettata la distanza inderogabile di 10 m fra pareti finestrate.
11. Ai fini del rispetto della distanza minima tra gli edifici sono irrilevanti:
  - minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti;
  - distanze tra pareti dello stesso edificio, come definito dall'art. 28 del D.P.G.R. n. 39/R/2018, o di edifici unificati mediante elementi strutturali, ferme restando le prescrizioni riguardanti chiostrine e cavedi.
12. Nel calcolo delle distanze dai confini rilevano: le logge, i porticati e tettoie che abbiano i requisiti di consistenza, solidità, stabilmente infissi al suolo.

---

60 D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

61 Art. 220 c. 2 L.R. n. 65/2014 e s.m.i. e D.P.G.R. n. 39/R/2018

62 Art. 9 D.M. n. 1444/1968

63 Art. 9 c. 1 D.M. n. 1444/1968

13. Fermo restando quanto stabilito dalla normativa vigente e dallo strumento urbanistico, la distanza di un edificio dai confini di proprietà non deve essere inferiore a 5 metri.

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

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

- costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (costruendo in appoggio sul muro preesistente reso comune, ovvero in aderenza allo stesso, ai sensi degli artt. 874 e 877 Codice Civile);
- costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione) quando ciò non comporti sostanziali limitazioni alla possibilità edificatoria del lotto contiguo e purché venga rispettata la distanza minima di 10 metri fra pareti finestrate;
- porzioni completamente interrato di edifici, realizzate senza modificare il naturale piano di campagna.

#### **Art. 34 - Dotazioni impiantistiche**

1. Trattasi di interventi di installazione di impianti tecnologici che incentivano l'impiego di fonti di energia rinnovabile nonché sistemi efficienti per il riscaldamento, il raffrescamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda, a servizio di edifici e/o attrezzature esistenti e che si rendono indispensabili per garantire il rinnovo, l'adeguamento ed il potenziamento degli impianti stessi e che eccedono le operazioni definibili di manutenzione.

Il tutto nel rispetto delle norme di legge, di sicurezza, di igiene, di compatibilità ambientale, di buona tecnica e di economicità di funzionamento.

2. I progetti degli edifici di nuova costruzione e i progetti di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti devono in particolare garantire che il fabbisogno di energia per la copertura dei consumi previsti per elettricità e calore, acqua calda sanitaria (ACS), riscaldamento e raffrescamento, sia soddisfatto da impianti a Fonti Rinnovabili Localizzate (FERL), o anche da sistemi di cogenerazione/trigenerazione ad alto rendimento, secondo le percentuali e i criteri minimi di integrazione stabiliti dalla normativa vigente.

3. Per energia da fonti rinnovabili si intende quella "eolica, solare, aerotermica, geotermica, idrotermica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas", in alternativa o in combinazione con le stesse dovranno inoltre essere previsti sistemi impiantistici a elevata efficienza.

#### **4. Requisiti di carattere termico.**

4.1 Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione edilizia / urbanistica o da sostituzione edilizia dovrà essere garantito il rispetto di quanto disciplinato dalle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici.

Si rimanda agli obblighi previsti dalle NTA del Piano Regionale di Qualità dell'Aria (PRQA) art. 8, c. 1.

#### **5. Requisiti di carattere acustico.**

5.1 Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su quelli esistenti sottoposti a ristrutturazione edilizia / urbanistica devono essere adottati sistemi di isolamento acustico come previsto dalla normativa vigente di settore<sup>64</sup>.

5.2 I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, degli eventi atmosferici, di gestione ed uso di impianti comunque installati nel fabbricato;

<sup>64</sup> D.P.C.M. 05/12/1997 Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici

- i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui a locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori provenienti da attività lavorative e servizi preesistenti.

5.3 Le strutture degli edifici dovranno comunque rispettare i requisiti di isolamento acustico stabiliti dalle vigenti normative o comunque stabiliti con appositi regolamenti comunali.

5.4 Sono fatte salve le diverse o ulteriori prescrizioni deducibili dalla normativa vigente in materia.

## **6. Rifornimento idrico.**

6.1 Ogni fabbricato dovrà essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia.

6.2 Oltre che dall'acquedotto comunale, l'acqua potrà essere prelevata da falde freatiche o profonde, in tal caso l'utilizzo delle falde dovrà essere autorizzato dalla Regione Toscana - Ufficio del Genio Civile competente.

6.3 Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, dovranno essere dotati di apparecchiatura per l'accumulo ed il sollevamento dell'acqua, della stessa apparecchiatura dovranno essere dotati gli edifici situati in località non adeguatamente servite dall'acquedotto.

6.4 Qualora l'approvvigionamento avvenga da più fonti (acquedotto, acque di falda o di sorgente, acque superficiali) dovranno essere attuate scelte razionali in relazione ai diversi impieghi, per garantire a ciascun uso la risorsa più idonea, limitando l'impiego di acqua dell'acquedotto.

6.5 Negli interventi di nuova edificazione dovrà essere previsto un sistema di raccolta e riutilizzo delle acque piovane (ad esempio impianto di raccolta e riutilizzo per l'irrigazione di spazi verdi nonché utilizzo per i servizi igienici).

## **7. Impianti di aerazione.**

7.1 Nei casi d'adozione di impianti di aerazione artificiale, oppure di aria condizionata, l'impianto dovrà tenere conto della destinazione d'uso dei locali, con particolare riferimento ai livelli di rumorosità e di igiene. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori relativi al titolo abilitativo, dovrà essere presentato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.

## **8. Centrali Termiche.**

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

8.2 Le centrali termiche e/o i locali tecnici dovranno avere dimensione strettamente necessarie al contenimento delle apparecchiature in esse collocate con indicazioni di tipologia e dimensione delle stesse.

## **Art. 35 - Superfici aero-illuminanti**

1. L'illuminazione diurna dei locali primari deve essere naturale e diretta.

2. Si definisce superficie aero-illuminante la somma delle superfici trasparenti di un locale che prospettano, direttamente o indirettamente, su cortili di dimensioni regolamentari o spazi liberi conformi alle norme in materia di distanza tra le pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti. Non sono computate nella superficie aero-illuminante le finestre lucifere se non a seguito di formale costituzione di servitù a carico del fondo confinante che lo vincoli a non avvalersi della facoltà di cui all'art. 904 Codice Civile e comunque, in tal caso, soltanto per interventi di "recupero del patrimonio edilizio esistente".

3. L'aerazione e l'illuminazione naturale dei singoli locali, quando richieste in relazione ai diversi utilizzi dovranno essere assicurate mediante finestre con caratteristiche di superficie aero-illuminante ai sensi della definizione di cui al precedente comma, garantendo i rapporti aero-illuminanti minimi individuati nei successivi articoli quali requisiti specifici delle diverse destinazioni d'uso e categorie di locali.

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

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

6. In assenza di specifica progettazione illuminotecnica, la capacità illuminante delle finestre e delle altre fonti d'illuminazione naturale si assume limitata come di seguito descritto:

- apertura a tetto: nessun tipo di limitazione;
- aperture a parete: nessun tipo di limitazione; la capacità illuminante delle aperture a parete si considera limitata a una profondità pari a 2,5 volte l'altezza dell'architrave dell'apertura dal calpestio (o la maggiore di esse nel caso di più aperture su una stessa parete); oltre detta profondità la capacità illuminante dell'apertura a parete si considera esaurita e l'illuminazione naturale dovrà essere garantita da altre aperture.

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

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

#### **Art. 36 - Dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo**

1. Si richiamano integralmente le disposizioni di cui al D.M. 05.07.1975 relative ai requisiti igienico-sanitari.

2. Si considerano porzioni di uno stesso locale gli spazi collegati da unico varco o aperture, prive di infisso, aventi superficie totale non inferiori a 4,00 metri quadri.

3. Non è consentito l'accesso diretto ai servizi igienici dai locali o spazi adibiti a uso pranzo, cucina o angoli cottura e dai locali adibiti a soggiorno. In tali casi l'accesso dovrà avvenire mediante antibagno o disimpegno in cui potranno essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso/wc e bidet.

4. Tutte le superfici delle pareti poste in corrispondenza dei piani di lavoro delle cucine e dei locali wc-bagni dovranno essere lavabili.

#### **5. Dimensione alloggi.**

5.1 Si definisce alloggio il locale o insieme di locali collegati internamente e funzionalmente (fisicamente) tra di loro, destinati a soddisfare le esigenze abitative e i requisiti minimi previsti dalla normativa<sup>65</sup>.

---

65 D.M. 05/07/1975

5.2 Ciascun alloggio plurivano dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto e un servizio igienico.

5.3 I vari spazi costituenti l'alloggio potranno anche non essere delimitati da pareti, in questo caso la superficie utile del vano dovrà corrispondere alla somma delle superfici minime dei singoli vani.

5.4 Per le superfici abitabili minime per abitante e per le dimensioni degli alloggi si richiamano le disposizioni di legge<sup>66</sup> e quelle definite dallo strumento urbanistico comunale.

5.5 Nei soli casi di interventi di “nuova edificazione” ogni alloggio plurivano dovrà essere dotato di almeno un ripostiglio accessibile dall'interno o in alternativa di un vano arredo a muro di dimensioni non inferiori a 1,00 metro quadro.

## **6. Categorie locali.**

6.1 I locali di abitazione primari sono adibiti a funzioni abitative che prevedono la presenza continuativa di persone, quali:

- camere da letto;
- soggiorni, salotti e sale da pranzo;
- cucine abitabili;
- studi;
- altri vani assimilabili a quelli sopra elencati;

6.2 I locali di abitazione secondari sono adibiti a funzioni abitative che non comportano la presenza continuativa di persone, quali:

- angolo cottura;
- servizi igienici;
- disimpegni, distribuzioni e collegamenti verticali e orizzontali interni ai singoli alloggi;
- dispense, guardaroba, lavanderie e simili;

6.3 I locali accessori sono adibiti a funzioni complementari che comportano la presenza saltuaria delle persone, quali:

- soffitte e spazi sottotetto a esse assimilabili;
- cantine, autorimesse e simili;

## **7. Dimensione dei locali.**

7.1 Ogni alloggio plurivano dovrà essere dotato dei vani di cui al precedente c. 5, inoltre:

- le stanze da letto dovranno avere una superficie minima di 9,00 metri quadri se per una persona e di 14,00 metri quadri se per due persone;
- ogni alloggio dovrà essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14,00 metri quadri;
- i corridoi dovranno avere larghezza minima di 1 metro.

7.2 Nel caso in cui l'accesso all'alloggio sia direttamente nel locale soggiorno la superficie minima di quest'ultimo dovrà essere incrementata di 1,00 metro quadro.

7.3 Per comprovate esigenze sarà possibile derogare alle disposizioni di cui al c. 9 relativamente ai soli corridoi e al c. 10, previa valutazione tecnica.

## **8. Cucina.**

8.1 I locali cucina, laddove costituiscano vano abitabile indipendente e autonomo dal soggiorno, non potranno avere superficie inferiore a 8,00 metri quadri e dovranno essere dotati di finestra apribile che assicuri il raggiungimento dei requisiti igienico-sanitari.

In alternativa al locale cucina autonomo potranno essere realizzati:

---

66 D.M. 05/07/1975

- o uno spazio cottura all'interno del soggiorno, a condizione che la superficie complessiva non sia inferiore a 16,00 metri quadri;
- o un angolo cottura, di superficie compresa fra 4,00 metri quadri e 8,00 metri quadri. Nel caso in cui l'angolo cottura non abbia una areazione propria, secondo quanto prescritto dal presente regolamento, dovrà essere collegato con il vano soggiorno mediante unico varco o aperture, prive di infisso, aventi superficie totale non inferiori a 4,00 metri quadri.

## **9. Servizi igienici.**

9.1 Negli interventi di “nuova edificazione”, gli alloggi dovranno essere provvisti di almeno un servizio igienico di superficie non inferiore a 3,00 metri quadri (escluso l'eventuale antibagno), con larghezza non inferiore a 1,40 metri, completo di lavabo, vaso, bidet, doccia o vasca con accesso non direttamente dalla camera da letto.

9.2 Negli interventi sul “patrimonio edilizio esistente” gli alloggi devono essere comunque provvisti di almeno un servizio igienico di superficie non inferiore a 2,50 metri quadri (escluso l'eventuale antibagno), con larghezza non inferiore a 1,20 metri, completo di lavabo, vaso, bidet, doccia o vasca.

Eventuali nicchie in cui possono essere collocati apparecchi sanitari e/o box doccia si intendono escluse dalle disposizioni relative alla larghezza minima di cui sopra.

## **10. Coerenza tipologica e dimensionale dei locali.**

10.1 Nelle “nuove edificazioni”, i locali di abitazione primaria dovranno presentare un rapporto fra la larghezza e la lunghezza congruo alla funzione svolta e la funzionalità dovrà essere dimostrata mediante schema grafico di arredabilità.

## **11. Aerazione e illuminazione dei locali di abitazione.**

11.1 Nel territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 5 del D.M. 05.07.1975, in assenza di specifica progettazione illuminotecnica:

- i locali di abitazione primari devono avere superfici finestrate apribili non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento del locale che illuminano.  
Per interventi volti al recupero di edifici o immobili inseriti in tessuti classificati dal Piano operativo (RVS, VS, VT) sono consentite superfici finestrate apribili non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento del locale che illuminano. Nei casi in cui il rapporto aero-illuminante superi il limite di 1/10, dovrà essere presente idoneo impianto di immissione/estrazione d'aria, con dispositivi di filtrazione e recupero di calore;
- i locali di abitazione secondari destinati ad angolo cottura dovranno essere dotati di areazione e illuminazione esclusivamente in modo diretto avendo una superficie finestrata apribile non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento con un minimo di 0,50 metri quadri. Per interventi volti al recupero di edifici o immobili inseriti in tessuti classificati dal Piano Operativo (RVS, VS, VT) sono consentite superfici finestrate apribili non inferiori a 1/16 della superficie del pavimento del locale che illuminano;

11.2 Nel caso di cucine non costituenti vano abitabile autonomo (angolo cottura e/o spazio cottura) la superficie aero-illuminante dovrà essere dimensionata tenendo conto della somma delle superfici del locale soggiorno e dello spazio cottura.

11.3 Per i locali destinati a servizi igienici, se non provvisti di areazione e illuminazione diretta dovranno essere dotati di un sistema areazione meccanizzata.

11.4 Per gli altri locali di abitazione secondari differenti da quelli di cui ai punti precedenti e per i locali accessori non è necessaria l'illuminazione naturale diretta.

11.5 Fermo restando quanto disposto dalla L.R. n. 5/2010 per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti:

- negli interventi di “nuova edificazione” non saranno conteggiate nella somma delle superfici aero-illuminanti le finestre a tetto; negli interventi sul “patrimonio edilizio esistente” almeno la metà della superficie aereo-illuminante richiesta dovrà essere da finestre in facciata.
- nei soli casi di interventi di “nuova edificazione” gli alloggi devono essere provvisti di almeno un servizio igienico aerato e illuminato secondo quanto previsto sopra.

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

- l'aerazione meccanica deve assicurare un ricambio non inferiore a 5 volumi orari nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua, e non inferiore a 3 volumi per ogni utilizzo del locale nel caso di impianti (dimensionati per almeno 10 volumi orari) a estrazione intermittente con comando automatico temporizzato;
- la ventilazione artificiale deve avvenire tramite condotti di aerazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettro-aspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione o in alternativa, tramite un unico condotto collettivo ramificato, sfociante sulla copertura e dotato di elettro-aspiratore centralizzato ad aspirazione continua;
- fanno eccezione a quanto previsto alla precedente punto gli interventi “sul patrimonio edilizio esistente” per i quali sono ammesse espulsioni in parete esterna, fermo restando la disciplina civilistica in materia di distanze.

11.7 Fatta eccezione per le cucine ad alimentazione elettrica installate in edifici sottoposti a interventi sul “patrimonio edilizio esistente” destinati a civile abitazione, che dovranno comunque essere dotate di aspirazione filtrante, ogni locale cucina, angolo cottura e spazio cottura, dovrà essere dotato di un condotto di aspirazione vapori/odori prolungato sopra la copertura, inoltre, nei casi di interventi di recupero o riutilizzo del “patrimonio edilizio esistente” è consentito posizionare anche in facciata il punto di immissione dei fumi in atmosfera.

11.8 Negli interventi di “nuova edificazione” per ogni unità immobiliare plurivano deve essere garantita una ventilazione naturale degli ambienti mediante una o più aperture esterne poste su fronti contrapposti o laterali, ivi compreso il piano sottotetto, anche prospettanti su cortili o chiostrine di dimensioni adeguate.

11.9 Negli interventi di “nuova edificazione” è richiesta la ventilazione naturale dei vani scala condominiali mediante una o più aperture esterne di superficie pari ad almeno 1,00 metro quadro, ivi compreso il piano sottotetto, anche mediante il ricorso a cortili o chiostrine di dimensioni adeguate.

## 12. Altezza dei locali.

12.1 Secondo quanto disposto dall'art. 1 del D.M. 05.07.1975 i locali di abitazione primari dovranno avere altezza utile (HU) non inferiore a 2,70 metri. Fermo restando l'altezza media ponderata non inferiore a 2,70 metri, nel caso di soffitti con copertura inclinata o voltata l'altezza minima non potrà essere inferiore ad 1,80 metri. Nel caso di locali con altezza non omogenea, fermo restando l'altezza media ponderata non inferiore a 2,70 metri, l'altezza minima non potrà essere inferiore a 2,20 metri.

In tal caso le porzioni con altezza inferiore a 2,70 metri non potranno comunque superare la metà della superficie utile del locale.

12.2 Secondo quanto disposto dall'art. 1 del D.M. 05.07.1975 i locali di abitazione secondari dovranno avere altezza utile (HU) non inferiore a 2,40 metri. Fermo restando l'altezza media ponderata non inferiore a 2,40 metri, nel caso di soffitti con copertura inclinata l'altezza minima non potrà essere inferiore a 1,80 metri.

Nel caso di locali con altezza non omogenea, fermo restando l'altezza media ponderata non inferiore a 2,40 metri, l'altezza minima non potrà essere inferiore a 2,00 metri.

In tal caso le porzioni con altezza inferiore a 2,40 metri non potranno comunque superare la metà della superficie utile del locale.

12.3 L'angolo cottura potrà avere altezza media non inferiore a 2,40 metri e l'altezza minima non potrà essere inferiore a 1,80 metri.



12.4 Per gli interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti si fa riferimento a quanto previsto nelle disposizioni della L.R. 5/2010 s.m.i..

12.5 Garage, autorimesse e cantine dovranno avere un'altezza utile minima di 2,10 metri, salvo specifiche disposizioni delle normative tecnico di settore.

### 13. **Valutazioni tecnico-discrezionali.**

13.1 Le seguenti disposizioni relative a valutazioni tecnico discrezionali<sup>67</sup> sono riferite a quanto disposto dalla normativa vigente in materia di rispondenza del progetto ai requisiti igienico-sanitari e a quanto previsto dal presente regolamento.

13.2 Eventuali casistiche al di fuori di quelle sotto elencate non sono derogabili;

13.3 Le disposizioni di cui ai punti seguenti si applicano nei soli casi di interventi sul “patrimonio edilizio esistente” relative a:

- frazionamenti di unità immobiliari a uso abitativo;
- mutamenti di destinazione d'uso verso la civile abitazione;
- progetti di trasformazione di organismi edilizi che comportino variazione delle classi di pregio dei vani (vedi Tabella B);
- sanatorie ordinaria art. 209 L.R. n. 65/2014;

13.4. Per il recupero degli edifici esistenti alla data del 5/07/1975:

- la superficie finestrata potrà essere ridotta fino al limite di 1/12 della superficie del pavimento. In caso di edifici vincolati ai sensi del Titolo II D.lgs 42/2004, tale limite potrà essere ulteriormente ridotto fino al limite massimo di 1/16 della superficie del pavimento da mettere sopra.
- altezza dei locali primari, se inferiore a quella prescritta del DM 05/07/1975 (e comunque non inferiore a mt. 2,50), dovrà essere compensata da una maggiore superficie, in modo tale da garantire comunque la cubatura minima pari al prodotto tra i valori di superficie minima e altezza minima prescritti nella successiva Tabella A.

A titolo esemplificativo si riporta la seguente formula di verifica con l'applicazione dei parametri della seguente Tabella A

$$\text{Volume Regolamentare (mc)} / \text{Altezza} = \text{Superficie del vano}$$

Tabella A

Vano	Sup. Regolamentare (mq)	Altezza (m)	Volume Regolamentare (mc)
Camera doppia/soggiorno	14,00	2,70	37,80
Camera singola	9,00	2,70	24,30
Cucina	8,00	2,70	21,60

13.5 In caso di immobili di cui alla II parte del D.Lgs. n. 42/2004 saranno applicate le disposizioni di legge<sup>68</sup>.

13.6 Nel caso in cui uno o più locali di abitazione permanente dell'unità immobiliare siano difformi dai requisiti previsti dal presente comma, è possibile derogare a uno, e uno solo, dei parametri igienico-sanitari.

13.7 L'altezza dei locali adibiti a servizi igienici e altri usi secondari può essere ridotta fino ad un minimo di mt. 2,20 e nel caso di locali con altezza non omogenea l'altezza media non dovrà essere inferiore a mt. 2,20 con altezza minima non inferiore a mt. 2,00.

13.8 Fanno eccezione a quanto sopra le disposizioni per specifiche casistiche previste da leggi e regolamenti nazionali e regionali (es. L.R. 5/2010 e s.m.i. per il recupero dei sottotetti).

<sup>67</sup> Art. 141 L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

<sup>68</sup> Art. 51 c. 2 bis L. n. 108/2021

Tabella B

Classe	Tipo di locale	Caratteristiche dei locali destinati
1	camera da letto, soggiorno,	alla permanenza continuativa di persone
2	sala pranzo, cucina, studio e locali assimilabili	alla permanenza continuativa di persone
3	angolo cottura, spazio cottura, servizi igienici, disimpegni, dispense, guardaroba, ripostigli, lavanderia e simili	alla permanenza non continuativa di persone
4	cantine, autorimesse, soffitte e locali assimilabili	alla permanenza saltuaria di persone

#### **14. Posizione dei locali rispetto al terreno.**

14.1 I locali di abitazione permanente devono essere di norma fuori terra.

14.2 Fermo restando quanto previsto in materia di rischio idraulico, nei soli casi di interventi sul “patrimonio edilizio esistente” i locali seminterrati possono essere utilizzati come locali di abitazione permanente solo se soddisfano tutte le seguenti condizioni:

- il piano di calpestio, non potrà risultare più basso di 20 cm rispetto alla quota più bassa del terreno circostante nei lati fuori terra e dovrà essere adeguatamente isolato dal terreno secondo metodologie tradizionali (vespaio, gattaiolato ecc...) o innovative che comunque assicurino l'isolamento;
- le pareti o porzioni di pareti contro terra dovranno essere isolate dall'umidità secondo quanto disposto all'art. 32 c. 4 del presente regolamento;
- la sommatoria delle superfici delle pareti contro terra dovrà risultare inferiore a un terzo della superficie totale delle stesse che delimitano il locale;
- dovrà far parte di una unità immobiliare per cui sia garantita l'areazione trasversale o laterale;
- le pareti finestrate dei locali fuori terra con esclusione di quelli destinati a servizi igienici, ripostigli, disimpegni e spazi di distribuzione, dovranno altresì affacciarsi su uno spazio di larghezza non inferiore alla larghezza della parete stessa e di profondità pari ad almeno 5,00 metri misurati perpendicolarmente alla parete e privo di muri, scarpate, ciglioni e simili;

14.3 In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti precedenti i locali seminterrati potranno essere utilizzati soltanto come locali di abitazione secondari o come locali accessori.

14.4 I locali abitabili ubicati al piano terreno dovranno avere, a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio posto a una quota uguale o superiore al terreno circostante e isolato mediante solaio, rialzato rispetto al terreno di almeno 20 cm.

14.5 Per gli interventi sul “patrimonio edilizio esistente” di cui ai punti precedenti, qualora sia eseguito uno sbancamento dovrà essere provveduto all'adeguamento delle funzioni e delle verifiche igienico sanitarie dei locali ex interrati.

#### **15. Soppalchi e palchi morti.**

15.1 I vani sottostanti ai soppalchi sono assimilati a locali ad altezza non omogenea e pertanto devono soddisfare i seguenti requisiti:

- altezza media del locale almeno pari alla minima prescritta per i diversi usi;
- altezza utile minima sottopalco non inferiore a 2,20 m nel caso di locali di abitazione permanente o primari oppure non inferiore a 2,00 m nel caso di locali di abitazione non permanente o secondari;

15.2 I soppalchi che siano destinati a uso abitativo permanente dovranno avere altezza utile minima non inferiore a 1,80 metri e altezza media non inferiore a 2,70 metri.

In tal caso la verifica dei requisiti di aerazione e illuminazione naturale è operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo insiste.

15.3 I soppalchi che siano destinati a uso abitativo non permanente dovranno avere altezza utile minima non inferiore a 1,50 metri e altezza media non inferiore a 2,40 metri.

15.4 La superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato.

15.5 È consentito inoltre realizzare palchi morti con altezze inferiori di cui al punto precedente.

15.6 Nell'inserimento di soppalchi all'interno di locali con finestrate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico si devono osservare le seguenti disposizioni:

- dovranno essere mantenuti a una quota d'imposta non inferiore alla quota dell'architrave esterno della finestra;
- quote inferiori sono ammissibili solo nel caso di distanze superiori a 2,00 metri dalla parete finestrata.

15.7 Nei casi di interventi sul "patrimonio edilizio esistente" è consentito il mantenimento di soppalchi con caratteristiche diverse da quelle prescritte a condizione che l'intervento non ne preveda l'ampliamento e che comunque non comporti un peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie rispetto alla situazione preesistente.

## **16. Sottotetti.**

16.1 Nei casi di "nuova edificazione", i locali posti nei sottotetti dovranno rispettare le disposizioni relative alla categoria di locale a cui appartengono secondo il c. 6 del presente articolo.

16.2 Nei casi di interventi sul "patrimonio edilizio esistente" si applica quanto previsto dalla L.R. n. 5/2010 e s.m.i e dalle NTA del Piano operativo.

16.3 All'interno dei sottotetti classificabili come locali di servizio e accessori non potranno essere realizzate tramezzature che non risultino coerenti con l'uso del vano stesso.

16.4 Nei sottotetti potranno in ogni caso essere ricavati vani di abitazione principale o secondaria, tra i quali anche un servizio igienico accessorio, integrativo degli impianti sanitari del piano principale.

## **Art. 37 - Locali ad uso non abitativo**

1. Per i locali diversi dalla destinazione residenziale si rinvia integralmente alle disposizioni di cui alla Delibera Giunta Regione Toscana n. 211 del 28.02.2022.

2. Nel caso di recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto dei valori storici, architettonici, tipologici e culturali (espressamente classificati dallo strumento urbanistico vigente), i locali da destinare alle attività consentite, possono presentare requisiti inferiori ai minimi richiesti da normativa, se legittimati da situazione preesistente, purché le eventuali trasformazioni siano migliorative.

3. Dovrà essere acquisito parere preventivo della Azienda ASL nei casi di deroga al D.Lgs 08/04/2008, n.81.

## **Art. 38 - Fumi e impianti termici**

### **1. Allontanamento dei prodotti della combustione: disciplina generale.**

1.1 Tutti i residui della combustione dovranno essere collegati a canne fumarie sfocianti almeno 1,00 metro oltre la copertura con apposito comignolo o terminale, oppure sfocianti a parete nei casi previsti ai commi

successivi. Gli odori, vapori o fumi prodotti da apparecchi di cottura dovranno essere trattati per mezzo di idonei sistemi di intercettazione e abbattimento collegati a canne di esalazione che si prolunghino oltre la copertura per almeno 1,00 metro. Fatta eccezione per quanto previsto all'art. 36 c. 9 sono vietati accorgimenti tecnici comunque filtranti che reimmettano l'aria nel locale. Resta ferma la disciplina civilistica.

## **2. Allontanamento dei prodotti della combustione: casi specifici con emissione a parete.**

2.1 Ai sensi dell'art. 5 c. 9 del D.P.R. n. 412/1993 sarà possibile derogare allo sbocco in copertura di cui al c. 1 nei casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui:

- si proceda, anche nell'ambito di una riqualificazione energetica dell'impianto termico, alla sostituzione di generatori di calore individuali, con scarico a parete o in canna collettiva ramificata;
- la realizzazione della nuova canna fumaria con sbocco oltre la falda risulti incompatibile con norme di tutela degli edifici oggetto dell'intervento, adottate a livello nazionale, regionale o comunale;
- il progettista attesti e asseveri l'impossibilità tecnica a realizzare lo sbocco sopra il colmo del tetto.

3. Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo dovrà essere conforme alle prescrizioni delle Norme UNICIG n. 7129 nella versione in vigore al momento della realizzazione dell'impianto.

4. Ove consentito lo sbocco a parete, lo scarico in uscita del sistema dovrà essere posizionato a congrua distanza da finestre e/o affacci di terrazze e comunque in posizione tale da non creare disturbo o disagi al vicinato o agli spazi pubblici.

## **Art. 39 - Salubrità del terreno**

1. È vietata la realizzazione di nuove costruzioni su suolo insalubre, inquinato o soggetto all'invasione di acque superficiali e sotterranee se non dopo avere completamente bonificato il sottosuolo corrispondente secondo le norme vigenti in materia.

## **Art. 40 - Materiali da costruzione**

1. In tutti gli interventi dovranno essere impiegati materiali sani e compatibili con la tutela delle persone e della conservazione dell'ambiente e comunque non suscettibili di indurre effetti dannosi.

2. È sempre preferibile il riutilizzo in sito dei materiali, ove possibile; nel caso in cui gli interventi prevedano la realizzazione di rilevati o riempimenti di terreno, è preferibile l'impiego di materiali e componenti derivanti da attività di recupero.

## **Art. 41 - Requisiti di sicurezza**

1. Per quanto attiene le misure per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza si rinvia integralmente alle disposizioni di cui alla normativa vigente<sup>69</sup>.

2. Le rampe carrabili di accesso ai locali dovranno avere pendenza e larghezza adeguata al tipo di locale di cui sono a servizio e garantire soluzioni plano-altimetriche (es. raccordi con le parti orizzontali) che consentano la piena percorribilità e il rispetto delle normative di settore.

3. Le aree libere non edificate a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni dovranno essere mantenute dal punto di vista del decoro e dell'igiene: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.

---

69 D.P.G.R. 18/12/2013 n. 75/R

4. Le scale dovranno essere realizzate nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali sulle barriere architettoniche.

Fatto salvo quanto sopra e quanto previsto dai Regolamenti regionali vigenti, per le rampe di scale che non costituiscano parte comune o di uso pubblico:

- negli interventi di “nuova edificazione” non è consentito realizzare ventagli in corrispondenza dei pianerottoli;
- negli interventi sul “patrimonio edilizio esistente” sono consentiti ventagli purché realizzati con non più di una alzata all'interno del pianerottolo;

È consentita la realizzazione o l'installazione di scale a chiocciola esclusivamente per il collegamento di locali di servizio o accessori; fanno eccezione eventuali scale che per dimensioni e forme garantiscano prestazioni analoghe alle scale con sviluppo lineare.

5. I parapetti dei balconi e delle finestre non dovranno essere sfondabili ed attraversabili per urto accidentale, dovranno avere una altezza minima di 110 cm.

In caso di presenza di ringhiera essa dovrà essere inattraversabili da una sfera di 10 cm.

6. Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile dovranno rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

7. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali non adeguatamente aerati e non corrispondenti alle norme di legge

#### **Art. 42 - Requisiti prestazionali degli edifici**

1. Fatti salvi i casi di legge e fatte salve specifiche disposizioni contenute nel presente articolo e in questo Regolamento, quanto di seguito si applica soltanto nei casi di “nuova edificazione” di cui all'art. 32 c. 3 del presente Regolamento.

1.1 Nella progettazione di nuovi edifici dovrà essere fatto riferimento a quanto disposto dalla Delibera n. 1330 del 19.12.2016 avente ad oggetto: “D.G.R.T. n. 1314/2015. Attuazione obiettivo 8.10 progetto 46 Piano Regionale per la prevenzione. Linee di indirizzo per la salute e la sostenibilità dell’ambiente costruito”.

#### **2. Prestazioni energetiche degli edifici.**

2.1 Per gli obblighi relativi alle prestazioni energetiche degli edifici si rinvia integralmente alle disposizioni del Decreto Interministeriale 26.06.2015 e in particolare all'Allegato 1, nonché degli artt. 3 e 8 del D.Lgs. n. 192/2005 e dell'art. 125 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

#### **3. Obblighi produzione energia da fonti rinnovabili.**

3.1 Per le disposizioni e gli obblighi relativi all'integrazione delle fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento degli edifici si rinvia integralmente alle disposizioni dell'art. 11 e dell'Allegato 3 al D.Lgs. n. 28/2011 e s.m.i.

#### **4. Riduzione dei consumi idrici.**

4.1 Negli interventi che riguardano la costruzione e/o il rifacimento degli impianti idrici, sono prescritte soluzioni per favorire il recupero del ciclo delle acque e la riduzione dei consumi idrici.

A tal fine dovranno essere sempre adottati sistemi di rubinetteria finalizzati al risparmio di risorse idriche e dotati di limitatori di flusso e aeratori.

4.2 In tutti gli interventi di “nuova edificazione” dovrà essere prevista una cisterna (adeguatamente dimensionata in relazione alla superficie di captazione, del valore medio delle precipitazioni, del fabbisogno idrico, del periodo di secca) di raccolta delle acque meteoriche per irrigazione, alimentazione cassette di scarico dei wc, usi tecnologici. In tali interventi è inoltre obbligatoria la realizzazione di una rete duale, con impiego dell'acqua piovana per l'alimentazione degli scarichi dei wc e dell'eventuale impianto di irrigazione.

4.3 Tutti gli interventi di “nuova edificazione” e di “recupero del patrimonio edilizio esistente” dovranno prevedere una riduzione dei consumi di acqua potabile del tipo cassette wc a doppio pulsante o “acqua stop”, contabilizzazione separata (contatori singoli), miscelatori di flusso dell'acqua e dispositivi frangigetto e riduttori di flusso, decalcificatori, dispositivi di controllo a tempo applicati ai singoli elementi erogatori (per edifici pubblici o di uso pubblico/collettivo).

#### **5. Inquinamento acustico.**

5.1 Si rinvia integralmente alle disposizioni nazionali e regionali in materia di impatto acustico, clima acustico e requisiti acustici passivi, oltre alle specifiche Linee guida Regione Toscana approvate con D.G.R. 25.09.2017 n. 1018 e s.m.i., - “Approvazione linee guida per effettuazione dei controlli sui requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 05/12/1997 ed azioni in caso di non conformità”: tale delibera specifica la documentazione in materia di requisiti acustici passivi da predisporre prima della attività edilizia e quella conclusiva. Il Comune verifica, a campione secondo quanto previsto dal D.P.R.445/2000, le valutazioni del rispetto dei limiti presentate, eventualmente avvalendosi del supporto dei Dipartimenti di Prevenzione delle ASL territorialmente competenti, richiedendo la documentazione di cui all'Allegato 1-A o 1-B della suddetta delibera, anche tenendo conto delle previsioni di sviluppo urbanistico del territorio, degli effetti di eventuali piani di risanamento e della previsione, in fase di progettazione, di opportuni interventi di mitigazione”, nonché al “Regolamento comunale delle attività rumorose” approvato con Delibera n. 157/2011 ed al Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA).

#### **6. Inquinamento elettromagnetico.**

6.1 Si rimanda a quanto disciplinato dalla normativa vigente in materia di tutela dell'inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza (frequenza di rete 50Hz) Legge 22 febbraio 2001 n. 36, art.4 c. 1 lettera h) e DPCM 08/07/2003.

6.2 Per interventi ricadenti all'interno delle fasce di rispetto di elettrodotti, deve essere richiesto specifico parere al fine di comprendere l'esatto posizionamento degli impianti nonché, nel caso in cui un edificio risulti all'interno della Dpa, il calcolo esatto della fascia di rispetto tridimensionale.

#### **7. Disponibilità della documentazione tecnica degli edifici.**

7.1 Al fine di informare gli utenti sull'uso più appropriato dell'edificio e, in particolare sugli impianti tecnici, ottimizzare le operazioni di manutenzione in modo da intervenire nel periodo più efficace dal punto di vista economico e ambientale, è necessaria la predisposizione del “fascicolo del fabbricato” da presentare in Comune, contestualmente all'attestazione asseverata di agibilità di cui all'art. 149 L.R. n. 65/2014 e s.m.i..

#### **8. Permeabilità.**

8.1 Salvo disposizioni diverse stabilite in specifiche zone dal Piano operativo, nei casi di cui all'art. 26 c. 2 del D.P.G.R. n. 39/R/2018, è sempre obbligatoria la verifica dell'indice di permeabilità fondiaria (IPF) nella misura pari almeno al 25 per cento della superficie fondiaria (SF) e non ulteriormente ridotto nei casi in cui tale indice non sia verificato nella condizione preesistente.

Tale requisito potrà essere soddisfatto anche attraverso il ricorso ai sistemi di autocontenimento di cui ai c. 3 e 4 dell'articolo di cui sopra.

#### **9. Aree esterne: requisiti prestazionali.**

9.1 La relazione tecnica e gli elaborati progettuali dovranno evidenziare e/o dare atto di avere affrontato gli argomenti di seguito descritti.

- Mobilità sostenibile: al fine di favorire la mobilità sostenibile, dovranno essere previsti posteggi per le biciclette, preferibilmente coperti, in quantità proporzionata al numero degli utenti dell'edificio.
- Minimizzazione dell'interruzione e dell'inquinamento dei flussi naturali delle acque: fermo restando quanto previsto all'art. 26 del D.P.G.R. n. 39/R/2018 e al c. 11 del presente articolo, in ordine all'indice minimo di permeabilità del suolo, le aree esterne dovranno essere progettate mediante l'impiego di sistemi che favoriscano la creazione di fondi calpestabili-carrabili inerbiti e comunque permeabili. Saranno necessari accorgimenti che non consentano alle sostanze oleose e inquinanti di arrivare alle condotte fognarie.

- **Aggregazione e socialità:** al fine di favorire momenti di sosta e aggregazione, le aree esterne dovranno essere dotate di attrezzature quali: panchine, gazebo, tavoli, strutture gioco da esterno per bambini, campi da gioco e strutture/attrezzi per l'esercizio fisico.

9.2 Nella progettazione del verde delle aree circostanti gli edifici, dovrà essere favorito l'ombreggiamento per la mitigazione dell'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle aree circostanti nelle diverse ore del giorno. La massimizzazione dell'ombreggiamento estivo dovrà riguardare, in particolare, le pareti esterne e le superfici vetrate e/o trasparenti esposte a sud e sud ovest, preferibilmente mediante alberature di specie autoctone a foglia caduca. Le aree esterne dovranno essere progettate ricorrendo anche a tecniche di raffrescamento passivo degli spazi aperti, attraverso l'utilizzo dell'acqua di recupero movimentata.

9.3 Dovrà essere abbattuto l'albedo (coefficiente di riflessione totale, su tutte le lunghezze d'onda) della pavimentazione degli spazi pubblici (strade, marciapiedi, parcheggi).

9.4 Gli edifici di nuova realizzazione dovranno essere collocati, per quanto possibile e in conformità alle prescrizioni dello strumento urbanistico, alla massima distanza dalla sorgente di rumore e dovranno sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali o artificiali (rilievi del terreno, rimodellamenti morfologici, fasce di vegetazione, altri edifici, ecc.).

Le camere da letto dovranno essere posizionate sul lato dell'edificio meno esposto al rumore esterno.

#### **10. Progettazione orientamento dell'edificio / ambienti interni: requisiti prestazionali.**

10.1 La relazione tecnica e gli elaborati progettuali dovranno evidenziare e/o dare atto di avere affrontato gli argomenti di seguito descritti.

- Corretto orientamento degli edifici: gli interventi di “nuova edificazione”, dovranno privilegiare il rapporto tra manufatto e ambiente circostante per garantire la migliore esposizione solare, sfruttando gli apporti di calore naturale nel periodo invernale ed impedendo tuttavia il surriscaldamento delle strutture nel periodo estivo mediante opportuni accorgimenti e sistemi che facilitino il raffrescamento naturale;
- Ambienti interni: Negli interventi edilizi di “nuova edificazione” è fatto obbligo di prevedere apposito locale, ovvero porzione di altri locali accessori, da destinare al ricovero degli attrezzi di giardinaggio. Detto locale dovrà risultare convenientemente integrato con l'edificio principale.

#### **11. Progettazione riduzione / riutilizzo dei rifiuti: requisiti prestazionali.**

11.1 La relazione tecnica e gli elaborati progettuali dovranno evidenziare e/o dare atto di avere affrontato gli argomenti di seguito descritti.

11.2 Al fine di ridurre il consumo di materie prime non rinnovabili è favorito:

- l'impiego di materiali riciclati e/o di recupero;
- l'approvvigionamento di materiali locali;
- l'impiego di prodotti da costruzione dotati di marchi/dichiarazioni ambientali di Tipo I o Tipo III;
- il riutilizzo dei materiali inerti da costruzione e demolizione;
- l'utilizzo di “materiale da fonte rinnovabile” (in grado di rigenerarsi nel tempo ovvero materiale di origine animale o vegetale);
- la raccolta differenziata dei rifiuti solidi;

#### **12. Progettazione sistemi solari passivi: requisiti prestazionali**

12.1 Per la riduzione dei consumi energetici dovrà essere valutato anche l'utilizzo di sistemi solari passivi cioè dispositivi composti da elementi tecnici “speciali” dell'involucro edilizio che forniscano un apporto termico “gratuito” aggiuntivo per la captazione, accumulo e trasferimento dell'energia termica finalizzati al riscaldamento degli ambienti interni.

12.2 Tali sistemi potranno essere a guadagno:

- **diretto:** prevedono che il calore esterno, dopo essere entrato, venga immagazzinato dalla massa termica interna. Si tratta del sistema di guadagno solare più semplice ed è costituito da un edificio

protetto dal sole in estate ma non in inverno (tramite aggetti, balconi o altro) con aperture verso sud, ben orientato e opportunamente isolato;

- **indiretto**: per questo tipo di sistemi, è la massa termica delle pareti esterne che accumula il calore esterno e lo trasferisce poi all'interno. Appartengono a questa categoria i muri solari (muri massivi e muri di Trombe), caratterizzati da una parete in muratura o calcestruzzo verniciata di scuro per accumulare quanto più calore possibile;
- **isolato**: sono sistemi separati dall'edificio. Fanno parte di questa tipologia il termosifone (sfrutta l'effetto camino ed è costituito da un collettore e da una massa di accumulo termico) e il sistema Barra-Costantini (particolare tipo di termosifone costituito da un pannello metallico che si riscalda e poi cede calore all'aria che, attraverso un sistema di aperture canali, circola tra i solai dell'edificio).

### **Art. 43 - Intrusione di animali negli edifici e tutela della biodiversità**

1. In tutti gli edifici vanno adottati specifici accorgimenti onde evitare l'intrusione di insetti, roditori, volatili e animali in genere e in particolare dovranno essere protette le aperture di aerazione e ventilazione, condotti ecc.

2. È fatto obbligo, sia negli interventi di nuova edificazione che in quelli di manutenzione delle facciate e tetti, di adottare tutti gli accorgimenti tecnici (es. prevedere la chiusura di aperture nella muratura, installazione dissuasori ecc.) tali da impedire la posa, il riparo e la nidificazione di volatili.

In presenza di particolari situazioni di degrado igienico è facoltà dell'Amministrazione comunale obbligare, con apposita ordinanza, l'installazione dei dispositivi di cui al presente articolo.

#### **3. Tutela biodiversità animale.**

3.1 Al fine di salvaguardare e incrementare le popolazioni di pipistrelli, di rapaci, di rondoni, rondini e balestrucci, e in osservanza alle normative comunitarie, nazionali e regionali in materia, negli interventi di ristrutturazione di complessi rurali o di nuove edificazioni sono promossi accorgimenti tecnici che prevenivano danneggiamenti diretti o indiretti a tali specie e che ne favoriscano la presenza.

3.2 È vietata a chiunque la distruzione dei nidi delle specie sopra riportate, in caso di accertata presenza di nidi di tali specie, l'inizio dei lavori di ristrutturazione dovrà essere previsto al di fuori del periodo riproduttivo.

### **Art. 44 - Incentivi**

1. Fatto salvo quanto previsto dalla normativa regionale vigente<sup>70</sup>, agli interventi edilizi che prevedano un'elevata qualità costruttiva tale da superare i parametri e requisiti di legge o del presente regolamento in materia di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, nonché i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti, si potranno applicare incentivi di carattere economico mediante una riduzione progressiva del contributo di costruzione da definire con atto specifico del Consiglio Comunale.

### **Art. 45 - Sale da gioco e da gioco d'azzardo**

1. Le procedure amministrative connesse alle attività oggetto del presente articolo, compresa la installazione di nuove apparecchiature del gioco d'azzardo consentite dalla legge, nonché la raccolta delle relative scommesse, sono disciplinate dal Regolamento comunale per le sale da giochi e l'installazione di apparecchi da gioco<sup>71</sup>.

---

70 Art. 220 L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

71 Delibera Consiglio Comunale n. 35/2012



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

### Art. 46 - Strade

1. Fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada, dalle disposizioni normative e regolamentari nazionali e/o regionali in materia e dall'eventuale regolamento interno, la relazione tecnica e gli elaborati progettuali dovranno definire e garantire quanto di seguito indicato:

- inserimento di specie vegetali compatibili con i caratteri del paesaggio;
- la disposizione delle strade carrabili interne all'insediamento in modo da minimizzare l'interazione acustica con il costruito e con gli spazi esterni fruibili;
- limitazione dell'inquinamento acustico mediante barriere preferibilmente vegetali;
- progettazione dei sistemi di illuminazione nell'ottica della limitazione dei consumi energetici e della limitazione dell'inquinamento luminoso;
- riduzione del numero di raccordi tra le strade urbane di quartiere e strade locali con le strade principali e secondarie o di scorrimento;
- progettazione della connessione della viabilità e di eventuali servizi a corredo della viabilità con il sistema del trasporto pubblico locale;
- attenzione alle interazioni con le piste ciclabili, i marciapiedi e le aree pedonali;
- progettazione delle connessioni con eventuali aree di sosta e con gli stalli posti anche lungo la fascia stradale;
- regimentazione delle acque piovane sulla sede stradale;

2. Nella progettazione di sottopassaggi pubblici o di uso pubblico, dovrà essere garantita la corretta illuminazione degli spazi e la regimentazione delle acque piovane, con particolare attenzione alle misure necessarie alla gestione del rischio in caso di allagamento.

### Art. 47 - Cartelli pubblicitari lungo le strade

1. Fermo restando quanto stabilito dal Piano generale degli impianti pubblicitari e dal Regolamento pubblicità e pubbliche affissioni<sup>72</sup>, la posa in opera di cartelli pubblicitari lungo le strade che attraversano il territorio comunale<sup>73</sup>, sono ammesse alle seguenti condizioni:

- devono avere dimensioni proporzionate al contesto di inserimento per una superficie comunque non superiore a mq 12 a forma quadrilatero regolare;
- le colorazioni devono avere toni cromatici che si pongano in armonia con il paesaggio;
- le strutture di supporto dei cartelli, non devono creare ostacolo alla circolazione viaria, né intralciare o ridurre la superficie destinata ai percorsi pedo-ciclabili;
- la posizione dei cartelli non deve occultare la visuale del paesaggio verso le colline, rispetto a complessi architettonici di valore storico, ovvero nei confronti ad altri elementi del paesaggio consolidato;
- evitare la posa in opera di cartelli ravvicinati o sequenziali, che possa creare un effetto barriera verso le visuali percepibili dalle strade.

2. Nelle aree soggette a vincolo paesaggistico, il rispetto delle condizioni di cui al precedente comma 1 sono verificate dal responsabile del procedimento in materia di autorizzazione paesaggistica, nell'ambito delle sue funzioni istruttorie, nonché dalla Commissione Comunale del Paesaggio. Nelle aree non soggette a vincolo paesaggistico, l'installazione è subordinata all'acquisizione del parere del Settore Edilizia, che dovrà verificare il rispetto di tali condizioni.

---

72 Modificati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 27/03/2019 e s.m.i.

73 Con sola esclusione delle Autostrade sulle quali si applicano le disposizioni statali di settore

## **Art. 48 - Piste ciclabili**

1. Nello specifico, per la progettazione delle piste ciclabili si fa riferimento alle Linee Guida per la progettazione degli itinerari ciclabili approvate con D.M. n. 557 del 30/11/1999 (Regolamento per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili e s.m.i.), alle indicazioni di cui al D.Lgs. n. 285/1992 (Codice della Strada) e al D.P.R. n. 495/1992 (Regolamento di attuazione del Codice della Strada), proposta di modalità operative per la redazione dei piani comunali per la mobilità ciclistica sottoscritto da Regione Toscana-Anci e Indirizzi tecnici di Regione Toscana-Anci approvati con D.G.R.T. n. 938/2015 e s.m.i..

2. La relazione tecnica e gli elaborati progettuali dovranno definire gli argomenti di seguito descritti:

- a) progettazione della riconoscibilità del tracciato;
- b) studio delle intersezioni delle piste ciclabili con il tracciato stradale e pedonale;
- c) interazione rispetto ai parcheggi, alle altre aree di riposo e/o sosta o altre aree a margine, oltre ai percorsi del trasporto pubblico locale e mobilità pubblica;
- d) garanzia della connessione con la rete preesistente al fine di garantirne la continuità, anche dal punto di vista delle finiture e delle tecniche costruttive impiegate;
- e) studio dell'illuminazione del tracciato con particolare attenzione alle intersezioni di cui alla lettera a);

## **Art. 49 - Aree per parcheggio**

1. Le aree per parcheggio individuano gli spazi di sosta a raso, interrate o seminterrate, sia pubbliche che private. Il loro dimensionamento, la localizzazione e l'estensione dovrà avvenire nel rispetto di quanto disposto dalla normativa di settore, nonché in conformità con quanto disciplinato dalle NTA del Piano operativo, riservando ai disabili i posti previsti dalla normativa vigente<sup>74</sup>.

2. Ai fini del presente regolamento lo spazio di un posto auto comprensivo degli spazi di manovra si considera convenzionalmente pari a 25 metri quadri, le dimensioni del posto auto dovranno essere preferibilmente pari a 2,50 x 5,00 metri e comunque nel rispetto delle dimensioni minime stabilite dalla normativa vigente<sup>75</sup>.

3. Per quanto riguarda l'incentivazione delle auto elettriche, nella realizzazione di nuovi parcheggi pubblici superiori a 20 posti auto, dovrà essere garantita la collocazione di almeno una colonnina di ricarica per due posti riservati, ogni 20 posti auto e frazione.

4. Nella realizzazione di nuovi parcheggi, sia pubblici che privati, è vietato l'utilizzo di soluzioni che rendano le superfici impermeabili e che non siano in grado di garantire il corretto inserimento paesaggistico. I parcheggi potranno essere dotati di copertura a pergolato o comunque di tipo leggero, nel rispetto di quanto disciplinato dalle NTA del Piano operativo, a condizione che la soluzione progettuale proposta risulti bene integrata con la sistemazione degli spazi esterni e l'ambiente circostante in generale.

5. Nella realizzazione di parcheggi pubblici, dovrà essere prevista la dotazione di alberature nella misura minima di un albero ogni quattro posti auto, di specie compatibile con i caratteri del paesaggio e adeguata a massimizzare sia l'ombreggiatura sia l'assorbimento di CO<sub>2</sub>. Tali alberature dovranno avere un tronco di diametro minimo non inferiore a cm 20 e dovrà esserne garantito l'attecchimento oppure la sostituzione delle piante disseccate entro due anni dalla data della prima piantumazione. L'impianto di irrigazione dovrà essere improntato al massimo risparmio idrico.

6. Nella progettazione delle aree a parcheggio dovrà essere:

- studiata l'integrazione con il costruito e con gli spazi esterni fruibili e dovranno essere previsti comunque sistemi di drenaggio delle acque superficiali;

---

74 D.P.G.R. n. 41/R/2009

75 D.P.R. n. 495/1992 e s.m.i.

- contenuto l'inquinamento acustico e atmosferico;
- limitato il consumo energetico e l'inquinamento luminoso.

7. Gli impianti di illuminazione dovranno essere posti ad un'altezza adeguata, opportunamente schermati e orientati verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico.

8. Laddove consentito dalle NTA del Piano operativo, potranno essere realizzate autorimesse interrato, qualora non comportino sensibile alterazione dell'andamento attuale del terreno a seguito di riporti di terra e/o scavi per consentirne l'accesso. Dovranno essere privilegiate soluzioni progettuali che, inserendosi in balzi o terrazzamenti esistenti, non comportino la realizzazione di rampe o accessi in trincea, né riporti di terreni in sommità.

#### **Art. 50 - Piazze, aree pedonalizzate, passaggi pedonali e marciapiedi**

1. Fermo restando il rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, nella progettazione di nuove piazze<sup>76</sup>, nonché nella riqualificazione con intervento sistematico di quelle esistenti, dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:

- presenza di elementi di filtro e protezione rispetto alla viabilità ed in generale agli spazi carrabili oppure adozione di misure per garantire la sicurezza dei pedoni (regolamentazione della circolazione, segnaletica, dissuasori...), tenendo conto comunque dell'accessibilità ai mezzi di emergenza e dell'eventuale esigenza di spazi destinati al carico e scarico;
- realizzazione di sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali;
- progettazione di impianto di illuminazione adeguato;
- dotazione di alberature/piante di specie compatibile con i caratteri del paesaggio e adeguate a massimizzare sia l'ombreggiatura che l'assorbimento di CO<sub>2</sub>. Dovrà esserne garantito l'attecchimento oppure la sostituzione delle piante disseccate entro due anni dalla data della prima piantumazione. L'impianto di irrigazione dovrà essere improntato al massimo risparmio idrico.

#### **Art. 51 - Passi carrabili e uscite per autorimesse**

1. In merito alla definizione degli accessi, relativa alla collocazione e caratteristiche morfologiche, dimensionali e funzionali si rinvia alle disposizioni normative e regolamentari nazionali in materia<sup>77</sup>.

2. Per le modalità di ottenimento di Autorizzazione per un nuovo accesso carrabile e/o modifica-  
adeguamento di quelli esistenti su:

- Viabilità comunale: Concessione rilasciata dall'Ufficio SUAP previa acquisizione a cura del richiedente, dell'autorizzazione rilasciata da parte del Settore Viabilità – Mobilità comunale;
- Viabilità Provinciale/Regionale dentro il centro abitato: Concessione rilasciata dall'Ufficio SUAP previa acquisizione a cura del richiedente, dell'autorizzazione rilasciata da parte dell'ente proprietario della strada (Città Metropolitana Firenze);
- Viabilità Provinciale/Regionale fuori dal centro abitato: Concessione rilasciata da parte dell'ente proprietario della strada.

3. Tipologia di Concessione:

- Concessione di passo carrabile, onerosa: l'accesso dovrà essere identificato con apposizione di cartello con n. di autorizzazione e segnale indicante divieto di sosta. Si rilascia nel caso in cui l'apertura dell'accesso carrabile preveda lo sbassamento del marciapiede pubblico, viene richiesto il pagamento del canone di occupazione permanente del suolo pubblico, per il cui conteggio si rimanda al regolamento specifico comunale;

<sup>76</sup> Ovvero spazi pedonali pubblici comunque configurati

<sup>77</sup> D.Lgs. n. 285/1992 – D.P.R. n. 495/1992 – D.M. 19.04.2006

- Concessione di passo carrabile non onerosa: l'accesso dovrà essere identificato con apposizione di cartello con n. di autorizzazione, senza segnale indicante divieto di sosta.  
Si rilascia nel caso in cui sia un accesso a raso.

4. Nel caso in cui l'uscita dall'autorimessa sia costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata e il filo dello spazio di pubblico transito, dovrà essere previsto un tratto piano o a lieve inclinazione della lunghezza minima di 3,00 metri.

5. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici dovranno essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale, di almeno 5,00 metri e prevedere un accesso pedonale.

6. Nel caso in cui non sia possibile arretrare gli accessi, potranno essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi.

7. Verifica dei triangoli di visibilità sia in ambito urbano che extraurbano.

Altro requisito fondamentale per l'apertura di un nuovo accesso carrabile e la modifica-adeguamento di quelli esistenti è la verifica dei triangoli di visibilità, all'interno dei quali non devono esistere ostacoli alla continua e diretta visione reciproca dei veicoli, afferenti al punto di intersezione considerato.

In merito a tale verifica si rimanda alla normativa di settore<sup>78</sup>.

#### **Art. 52 - Chioschi/dehors**

1. L'installazione di chioschi /dehors su aree pubbliche e relative tecniche di realizzazione è disciplinata dal "Regolamento Installazioni esterne di attività economiche (dehor)" di cui all'allegato 2 del presente regolamento; l'altezza di tali strutture deve essere valutata anche sulla base dell'utilizzo o meno come luogo di lavoro: in tal caso il minimo, a seconda dell'attività lavorativa che viene svolta è di m. 2,70.

2. I chioschi /dehors da installare in aree private con accesso al pubblico dovranno avere una superficie utile commisurata alla superficie dell'attività economica e all'area di pertinenza su cui insiste, che verrà valutata dalla CIC in sede di perfezionamento dell'istanza così come la tipologia ed i materiali impiegati.

#### **Art. 53 - Numerazione civica, targhe, cartelli indicatori ecc.**

1. È riservata all'Amministrazione comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare o far applicare e mantenere sulle facciate delle costruzioni prospettanti gli spazi pubblici e privati, previo avviso agli interessati ed esecuzione d'ufficio:

- a) targhe indicanti il nome di vie od altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
- c) numeri civici;
- d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche di tracciamento e di idranti;
- e) mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- f) lapidi e fregi commemorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
- g) quant'altro sia di pubblica utilità.

2. Gli indicatori di cui al comma precedente, prospicienti su spazi pubblici, non dovranno in alcun modo essere sottratti alla visibilità pubblica e dovranno essere applicati nei luoghi stabiliti a cura e spese degli enti od amministrazioni interessati, ad eccezione delle targhette dei numeri civici di cui al c. 1 lettera c) che sono di competenza del privato interessato.

<sup>78</sup> Art. 4.6 del D.M. 14.04.2006

3. I proprietari degli immobili sui cui fronti sono stati collocati i manufatti oggetto della servitù di cui al comma 1 non potranno né rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista; qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarli immediatamente.

4. Se fosse necessario ricoprire le targhe con insegne, esse potranno essere spostate su richiesta del proprietario e dietro indicazioni dell'Ufficio comunale preposto.

5. Nel caso di interventi relativi ad edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Comune, il quale emetterà i relativi provvedimenti. Il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora durante l'esecuzione dei lavori ne fosse necessaria la rimozione.

6. In caso di nuova costruzione, realizzazione o accorpamento di nuove unità immobiliari, cambi destinazione d'uso, modifiche agli accessi sulla pubblica via, ai sensi della normativa vigente<sup>79</sup>, è obbligatorio l'aggiornamento della toponomastica.

7. L'attribuzione della nuova numerazione civica o la modifica della stessa dovrà essere chiesta all'amministrazione comunale mediante la trasmissione dell'apposita modulistica. L'acquisto della targhetta riportante il numero civico e l'apposizione della stessa sono a carico del proprietario e/o del richiedente l'aggiornamento toponomastico; è altresì obbligatoria l'apposizione di targhette riportanti la numerazione civica interna, per la quale non sono comunque necessari procedimenti autorizzativi.

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

#### **Art. 54 - Aree verdi private: salvaguardia e formazione**

##### **1. Aree verdi private**

1.1 Sono oggetto del presente articolo il mantenimento e la formazione del verde privato posto su tutto il territorio comunale.

1.2 I proprietari di aree verdi sono tenuti a provvedere al decoro, alla cura e alla manutenzione delle stesse secondo le migliori pratiche agronomiche, provvedendo al contenimento delle specie infestanti, rispettando le norme obbligatorie di salvaguardia fitopatologica e di profilassi delle malattie epidemiche delle piante.

1.3 I proprietari di aree verdi hanno la responsabilità e l'obbligo di provvedere alla manutenzione costante delle proprie piante e/o siepi affinché non invadano, oltre il confine di proprietà, spazi di uso pubblico (strade, marciapiedi ecc.) o altre proprietà, interferendo con la circolazione pedonale e/o veicolare, ostruendo la visibilità della segnaletica stradale, mettendo a rischio la sicurezza e l'incolumità altrui o trasgredendo a quanto previsto dalla normativa vigente (Codice Civile e dal Codice della Strada).

1.4 Qualora, per qualsiasi causa, cadano su spazi ad uso pubblico alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, i rispettivi proprietari sono tenuti a rimuoverli nel più breve tempo possibile a proprie spese, fermo restando la responsabilità degli eventuali danni arrecati.

---

<sup>79</sup> Artt. 42 e seguenti del D.P.R. n. 223/1989

1.5 L'Amministrazione comunale può imporre, con propria ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti al fine di salvaguardare la pubblica incolumità, nel caso costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.

1.6 Negli interventi edilizi di “nuova edificazione” e negli interventi di modifica sostanziale delle aree verdi o scoperte è prescritta la riqualificazione delle aree pertinenziali in questione, da attuarsi tramite un progetto complessivo.

1.7 Per le aree scoperte di pregio e nelle aree o edifici di interesse storico, storico-architettonico e testimoniale si rinvia alle specifiche disposizioni dello strumento urbanistico.

1.8 Nel caso di abbattimenti di alberature richiesti in concomitanza con l'esecuzione di interventi di carattere edilizio soggetti a Permesso di costruire, il titolo rilasciato dall'Amministrazione comunale costituirà altresì nulla - osta all'esecuzione degli interventi di abbattimento, in tal caso dovrà essere allegato all'istanza di Permesso di costruire uno specifico elaborato grafico e relazione relativi a tali interventi.

## **2. Abbattimento di alberi privati e relative procedure**

2.1 Le presenti norme sono relative all'abbattimento di alberi su proprietà privata, aventi diametro del tronco superiore a cm. 20 (circonferenza circa cm. 63), rilevato a 1,00 metro dal colletto, non costituenti colture arboree specializzate con finalità produttive nel caso in cui lo stesso si renda necessario per le motivazioni di seguito indicate:

- presenza di alberi ed arbusti collocati in posizioni non compatibili con la pubblica sicurezza e con le prescrizioni del Codice della Strada;
- quando l'alberatura impedisca opere indispensabili di pubblica utilità o per adeguamenti normativi e non siano possibili soluzioni tecniche alternative;
- presenza di esemplari arborei ubicati a ridosso di edifici, di linee aeree elettriche o di telecomunicazione, sui quali sia necessario intervenire con potature così drastiche da alterare in modo irreversibile la naturale struttura della chioma, compromettendo il vigore della pianta e la sua stabilità meccanica;
- quando l'alberatura sia causa principale di lesioni o danni alle sedi viarie, alle pavimentazioni o alle strutture murarie, tali da compromettere la stabilità di fabbricati, muri divisorii, ecc., nonché la funzionalità dei manufatti, limitatamente ai casi in cui non siano possibili misure alternative;
- esemplari arborei affetti da fitopatie non sanabili con procedure fitoiatriche, che presentino caratteri di epidemicità tale da compromettere la salute anche di altre piante;
- presenza di uno o più esemplari arborei morti in piedi o che, per ragioni inerenti al proprio stato vegetativo, fitosanitario e statico, potrebbero costituire un potenziale, ma non imminente pericolo per l'incolumità delle persone o delle cose;
- qualora l'abbattimento selettivo sia funzionale alla riqualificazione di aree verdi in quanto l'eccessiva densità arborea compromette la regolare crescita, sia della chioma che dell'apparato radicale, dei singoli esemplari;
- qualora si renda necessario per una riprogettazione complessiva dell'area verde di proprietà;

2.2 Il soggetto proponente nei casi sopra elencati dovrà inoltrare apposita istanza all'Amministrazione comunale per il rilascio del Nulla - Osta all'abbattimento, utilizzando l'apposito modello reperibile sul sito dell'ente.

2.3 Per l'abbattimento delle alberature ricadenti in area soggetta a vincolo paesaggistico<sup>80</sup> e nel caso sia necessario il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica il richiedente attiva contemporaneamente all'istanza di abbattimento anche la procedura paesaggistica allegando la documentazione necessaria (Relazione paesaggistica).

2.4 Il rilascio del Nulla - Osta all'abbattimento avverrà nel termine massimo di 30 giorni dal ricevimento della richiesta, salvo i termini di acquisizione dell'Autorizzazione paesaggistica. Nel caso di richiesta di

---

80 D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e D.P.R. n. 31/2017

integrazioni da parte dell'ufficio le stesse dovranno pervenire entro 30 giorni dalla richiesta pena la decadenza dell'istanza.

2.5 L'abbattimento di ogni albero dovrà prevedere il reimpianto di altro esemplare della stessa specie o di specie autoctona ricadente fra quelle di cui all'Allegato n. 7 o di provenienza locale per gli alberi da frutto.

2.6 L'inottemperanza al reimpianto comporta l'applicazione della sanzione prevista in Allegato 4.

2.7 Decorso il termine massimo di un anno dal rilascio del Nulla – Osta l'intestatario dovrà trasmettere all'Amministrazione comunale la comunicazione di avvenuto reimpianto corredata da documentazione fotografica, utilizzando l'apposito modello reperibile sul sito dell'ente.

2.8 In caso di accertata impossibilità di ripiantare alberi sarà possibile la loro monetizzazione con le modalità di cui alla determina specifica dell'Ufficio competente.

2.9 Non sono soggetti al rilascio di Nulla – Osta gli abbattimenti nei seguenti casi:

- alberi aventi diametro del tronco inferiore a cm. 20 (circonferenza circa cm. 63), rilevato a 1,00 metro dal colletto;
- alberi con altezza inferiore a 2,00 metri indipendentemente dalla circonferenza del fusto;
- alberi da frutto con esclusione di olivi, noci e ciliegi per i quali dovrà essere richiesto il Nulla - Osta;
- alberi costituenti colture arboree specializzate con finalità produttive;
- alberi facenti parte di formazioni forestali e quelli disciplinati dalla Legge Forestale della Toscana n. 39/2000 e s.m.i. e relativi Regolamenti d'attuazione;
- alberi appartenenti ad una delle specie considerate infestanti (esempio: Ailanthus altissima, Brussonetia papirifera, Robinia pseudoacacia, Indaco bastardo, Gelso papirifero) a meno che non si tratti di alberi monumentali;
- alberi disseccatisi entro 2 anni dalla data di impianto;
- nel caso di reimpianti post - abbattimento resta valido l'obbligo del reimpianto;

### **3. Abbattimento di alberi privati - procedura di urgenza**

3.1 Qualora fosse necessario procedere ad un abbattimento d'urgenza, al fine di eliminare un pericolo imminente a salvaguardia dell'incolumità delle persone e delle cose, il proprietario o altro avente titolo, dovrà intervenire tempestivamente ripristinando le condizioni di sicurezza, previa comunicazione circostanziata dell'intervento e delle cause che ne hanno determinato la necessità e l'urgenza (evidente sradicamento, progressivo e rapido sollevamento della zolla, progressiva e rapida inclinazione del fusto, danni irreversibili da eventi atmosferici estremi tali da compromettere la stabilità della pianta).

3.2 Tale comunicazione dovrà essere corredata da una dettagliata documentazione fotografica dalla quale dovranno necessariamente risultare evidenti gli elementi che fanno presupporre l'immediato stato di pericolosità, e dovrà essere inviata all'Amministrazione comunale, utilizzando l'apposito modello reperibile sul sito dell'ente.

3.3 Nel caso in cui la pianta o le piante ritenute instabili, e da abbattere, non evidenziassero visivamente le cause che ne determinano l'instabilità, il proprietario o altro avente titolo, dovrà allegare alla comunicazione suddetta una perizia redatta da un tecnico abilitato (agronomo).

3.4 La perizia dovrà indicare i dati rilevati e i parametri di riferimento inerenti la presenza di difetti e/o alterazioni di tipo biomeccanico, localizzati al sistema radicale, al colletto e/o del fusto, che ne compromettono la stabilità.

3.5 Qualora sia rilevata l'inconsistenza delle motivazioni addotte per eseguire l'abbattimento per motivi d'urgenza, lo stesso sarà considerato non autorizzato e pertanto soggetto alle sanzioni previste nella Allegato n. 4.

3.6 Resta fermo l'obbligo di reimpianto come disciplinato ai punti precedenti, o nei casi di accertata impossibilità di procedere alla monetizzazione.

#### **Art. 55 - Aree verdi urbane e giardini di interesse storico e documentale**

1. Le aree a verde pubblico/parchi possono avere diversa estensione e sistemazione, possono essere individuate come parchi o giardini, ma sono comunque connotate dalla presenza importante di vegetazione specialmente autoctona e dalla decisa prevalenza di suoli permeabili. Possono avere un carattere naturalistico, paesaggistico, ornamentale oppure ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere.

2. La progettazione di tali spazi sarà gestita dal competente settore della Amministrazione comunale secondo le modalità ritenute più opportune in fase di attuazione garantendo comunque le seguenti prestazioni:

- messa a dimora di nuovi impianti arborei soprattutto in prossimità di zone già alberate considerando la vegetazione quale parte integrante della progettazione e studiandone la disposizione in relazione alle caratteristiche botaniche delle specie e alle potenzialità di crescita nel medio e lungo periodo;
- 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;

3. I giardini di interesse storico e monumentale sono spazi verdi di pertinenza di edifici di particolare interesse storico; dovranno essere mantenuti curandone le formazioni vegetali, sia spontanee sia coltivate, dovranno essere assicurati la conservazione dell'impianto originario e dei manufatti esistenti.

#### **Art. 56 - Orti urbani**

1. Gli orti urbani sono costituiti da piccoli appezzamenti di terreno (fino a 100 metri quadri) di proprietà privata utilizzato per la coltivazione per autoconsumo. In dette aree dovrà sempre essere ottemperato a tutte le disposizioni per la salvaguardia e tutela del verde privilegiando il decoro estetico ed ambientale dei luoghi, con particolare attenzione alle zone prospicienti aree e viabilità pubblica o comunque esposte alla vista di terzi. In particolare sono vietate: baracche, capanne e pollai soprattutto se realizzate con materiale eterogeneo e di recupero quale: assiti di legno, lastre di plastica o metallo, cartelloni, reti ed altro materiale assimilato.

2. È vietata la piantumazione di essenze non appartenenti alle associazioni locali.

3. Al fine di salvaguardare il decoro è anche indicato che i dispositivi ed il materiale di servizio quali: contenitori, serbatoi e condutture siano collocati in posizione non esposte alla vista.

4. Le recinzioni delle aree in oggetto dovranno essere realizzate in conformità all'Art. 74 di questo regolamento nonché alle NTA del Piano operativo.

5. Dovrà essere eseguita la necessaria manutenzione delle opere presenti nell'area per la regimazione delle acque superficiali (quali canali di irrigazione, fossi, fossetti ecc.), nel caso non vi siano, è cura dell'utilizzatore provvedere alla loro realizzazione. Nei casi previsti dal Piano operativo dette aree possono essere dotate di manufatti di servizio pertinentiali per il deposito degli attrezzi e dei prodotti agricoli secondo le superfici in esso specificate.

#### **Art. 57 - Percorsi e sentieri**

1. Fatto salvo quanto disposto dalle NTA del Piano operativo in merito a percorsi e sentieri presenti nel Territorio rurale, su tutto il Territorio Comunale si applicano le seguenti disposizioni:



- per la viabilità non asfaltata dovrà essere mantenuta di norma la finitura del manto stradale esistente o, in caso di nuova finitura dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il contesto in cui si inseriscono;
- per la viabilità che per sua conformazione garantisce la percorribilità del territorio non dovranno essere apposti elementi di chiusura (cancelli, dissuasori, ecc.) tali da impedire la fruibilità pedonale pubblica; dovrà essere sempre garantito il libero passaggio pedonale con appositi varchi di almeno cm. 90;
- i frontisti o proprietari dei terreni attraversati dalla viabilità di cui al presente articolo sono tenuti al mantenimento ordinario sia del manto di finitura, che degli elementi storicizzati presenti (muri storici di contenimento, tabernacoli, edicole, pilastri, cippi, ecc.) oltre che degli indicatori delle reti escursionistiche laddove presenti;

## **Capo IV – Infrastrutture, servizi e reti tecnologiche**

### **Art. 58 - Rete e impianti di approvvigionamento idrico, fognari e di depurazione delle acque**

1. Per l'approvvigionamento idrico e lo scarico di acque reflue nella rete fognaria pubblica si rinvia integralmente alle disposizioni dell'Autorità Idrica Toscana e del Gestore del Servizio Idrico Integrato.
2. Per lo scarico di acque reflue al di fuori del sistema fognario pubblico si rinvia integralmente alle disposizioni del Regolamento della disciplina sugli scarichi di cui all'Allegato n. 6 del presente regolamento.
3. Le vasche e le cisterne per la raccolta delle acque piovane, dovranno essere interrate e dimensionate rispetto all'estensione del fondo e del tipo di coltura agricolo o rispetto alla dimensione del resede urbano a cui sono asservite. Qualora utilizzate per reti duali di scarico dei reflui, saranno dimensionate in relazione al fabbisogno idrico per la fattispecie.

### **Art. 59 - Distribuzione dell'energia elettrica**

1. Gli impianti elettrici dovranno essere progettati ed eseguiti in conformità alle norme specifiche in materia, secondo le vigenti disposizioni di sicurezza.
2. Gli interventi di nuova costruzione dovranno prevedere il sistema di allacciamento concordato con l'Ente gestore.

### **Art. 60 - Distribuzione del gas**

1. Gli impianti di distribuzione della rete del gas dovranno essere progettati ed eseguiti in conformità alle norme specifiche in materia, secondo le vigenti disposizioni di sicurezza.
2. Gli interventi di nuova costruzione dovranno prevedere il sistema di allacciamento concordato con l'Ente gestore.

### **Art. 61 - Ricarica dei veicoli elettrici**

1. Per l'installazione dei punti di ricarica si rimanda a quanto disciplinato dalla normativa di settore, nonché in relazione ai parcheggi pubblici di nuova previsione a quanto disposto al precedente art. 49.

#### **Art. 62 - Produzione di energia da fonti rinnovabili**

1. Si rimanda a quanto disposto dalle NTA e Piano operativo e alle normative di settore.

#### **Art. 63 - Telecomunicazioni**

1. L'installazione delle antenne di telefonia mobile e telecomunicazioni è disciplinato dal D.Lgs. n. 259/2003 e s.m.i. "Codice delle comunicazioni elettroniche" nonché dal Regolamento/piano delle antenne.

2. In particolare è fatto obbligo che, in ottemperanza a quanto stabilito dalla normativa vigente gli immobili composti da più unità abitative, per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive sia tradizionali che satellitari si avvalgano di norma di antenne collettive, installando e/o utilizzando reti via cavo per distribuire alle singole unità le trasmissioni ricevute mediante antenne collettive.

3. Le antenne saranno montate di norma sulle coperture nella misura di una sola per tipologia per ogni edificio, avendo cura che le antenne paraboliche abbiano dimensioni il più possibile contenute e colorazione tale da favorirne la mimetizzazione con il manto di copertura.

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

#### **Art. 64 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi**

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, sia nel loro insieme che in ogni parte, in buone condizioni di efficienza, stabilità e decoro.

2. Essi dovranno tempestivamente provvedere al normale mantenimento ogni volta che se ne manifesti la necessità.

3. In particolare, sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti visibili da vie o spazi pubblici, muri di cinta o recinzioni in genere, con particolare riguardo agli intonaci, infissi, tinteggiature e verniciature.

4. Sono obbligati a togliere tempestivamente qualunque iscrizione o imbrattamento, arbitrariamente fatti, anche da terzi.

5. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, stemmi, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe, meridiane e simili.

6. In presenza di comprovate e perduranti situazioni di degrado su aree o edifici privati prospettanti sullo spazio pubblico, l'Amministrazione comunale potrà emettere apposita ordinanza finalizzata all'eliminazione delle stesse.

7. In caso di inottemperanza, totale o parziale, all'ordinanza di cui sopra, l'Amministrazione comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente.

8. Resta ferma l'applicazione della sanzione pecuniaria di cui all'Allegato n. 4 al presente Regolamento.

## **Art. 65 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio**

1. Gli interventi sulle facciate degli edifici dovranno comportare la salvaguardia dei fronti ed il mantenimento dell'equilibrio della composizione architettonica degli stessi garantendo il rispetto dei rapporti e degli allineamenti fra vuoti e pieni.

2. I prospetti laterali dei fabbricati dovranno essere progettati in modo armonico e coerente con i fronti principali.

3. Particolare attenzione dovrà essere posta alla tutela e al mantenimento degli elementi architettonici di pregio e, in relazione agli edifici di interesse storico-artistico, tipologico e documentario, non sono consentiti interventi che ne pregiudichino il valore stesso.

4. E' sempre consentita l'eliminazione delle superfetazioni finalizzata al ripristino delle caratteristiche architettoniche originarie.

5. Sono ammessi, nel rispetto di quanto previsto dalla disciplina dello strumento urbanistico e dei requisiti igienico-sanitari, gli interventi che comportino la formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di quelle esistenti, previa redazione di idonea documentazione progettuale riguardante l'intera facciata a garanzia dei criteri di coerenza tipologica e di corretto inserimento nel contesto.

6. Nel caso di modifiche prospettiche inerenti edifici condominiali sono fatti salvi e tutelati i diritti di terzi ed è richiesta delibera dell'assemblea condominiale con esplicito assenso all'esecuzione dell'intervento proposto.

7. Non sono consentiti interventi interni agli edifici che, con l'apposizione di solai o altri elementi architettonici, comportino modifiche delle aperture di edifici prospicienti spazi e strade pubbliche.

8. Gli interventi di rilevante modifica delle facciate, come le modifiche sostanziali delle finiture o dei rivestimenti, saranno sottoposti all'esame della CIC.

9. Saranno comunque sottoposti all'esame della CIC, gli interventi di modifica delle facciate nei casi di edifici collocati in aree che presentino forte omogeneità e/o un assetto unitario meritevole di essere conservato.

### **10. Intonaci.**

10.1 Gli interventi sulle facciate degli edifici esistenti dovranno privilegiare la conservazione, nel carattere e nelle finiture originarie, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce o di altre finiture e rispettare la loro composizione.

10.2 Le integrazioni necessarie per localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.

10.3 Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestano fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati e mantenuti, consentendo il loro integrale rifacimento, con l'impiego degli stessi materiali e tecniche originarie.

10.4 Nel caso di parziali modifiche alla facciata di un edificio la ripresa dell'intonaco e della tinteggiatura dovrà armonizzarsi con la parte esistente.

### **11. Rivestimento di facciata - Particolari architettonici.**

11.1 Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, dovranno essere conservati e/o riportati allo stato originario gli elementi decorativi esistenti ed ogni altro elemento della facciata che abbia assunto valore storico o ambientale, che sia parte integrante dell'organismo edilizio (cornici, davanzali, marcapiani,

fregi, cornicioni, modanature, riquadrature, grigliati in mattoni, graffiti, targhe, elementi in ferro battuto o ghisa, bugnato di facciata e di spigolo, lesene, tabernacoli, lapidi, decorazioni dipinte, stemmi, rilievi, parapetti, membrature varie, ecc).

## **12. Verande.**

12.1 Fatte salve eventuali specifiche disposizioni poste a tutela di edifici di pregio storico-architettonico, laddove ammesse dal piano operativo, le verande, come definite dalla normativa vigente<sup>81</sup>, dovranno essere realizzate con materiali coerenti con la facciata e con eventuali verande già esistenti, nel rispetto di quanto di seguito indicato:

- è vietato l'utilizzo di alluminio anodizzato, salvo il caso di interventi su facciate in cui tale materiale sia già stato utilizzato in maniera predominante;
- la tamponatura dovrà essere realizzata con struttura vetrata apribile che assicuri le condizioni minime di areazione e illuminazione naturale ai locali ivi prospicienti;
- è vietata la realizzazione di verande nel caso in cui la superficie aero-illuminante del locale ad essa prospiciente risulti inferiore al minimo prescritto dalla normativa vigente;
- qualora la chiusura interessi l'ultimo piano e sia necessaria l'introduzione di elementi di copertura del balcone, si prescrive l'utilizzo di soluzioni architettoniche che nascondano tali coperture, anche con l'utilizzo di carter o simili, dello stesso materiale della veranda;

## **13. Vetrate panoramiche amovibili (VEPA).**

13.1 Le VEPA<sup>82</sup> sono vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile.

13.2 Tali strutture dovranno favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche.

## **14. Cappotti termici.**

14.1 Nel rispetto di quanto disciplinato dal piano operativo, è ammessa l'apposizione di cappotti termici o l'utilizzo di altre soluzioni innovative con finalità di efficientamento energetico purché l'intervento non sia limitato a porzioni di facciate, garantendo la continuità e l'integrità di tutti i prospetti degli immobili.

14.2 Potranno essere prese in esame dalla CIC soluzioni diverse all'apposizione del cappotto, anche parziale, salvo che non costituiscano elementi distonici rispetto al prospetto originario.

14.3 Laddove sia previsto l'inserimento di cappotti termici o soluzioni simili sullo spazio pubblico è necessaria l'acquisizione del parere favorevole da parte del competente servizio comunale.

## **Art. 66 - Elementi aggettanti dalle facciate, parapetti e davanzali**

### **1. Balconi a sbalzo sulla pubblica via.**

1.1 La realizzazione di balconi a sbalzo è consentita, nei casi disciplinati dal piano operativo, al di sopra dell'altezza effettiva di 4,00 metri dal marciapiede purché le parti aggettanti non sporgano sul suolo pubblico oltre 1,50 metri e purché non superino la larghezza del marciapiede.

---

81 D.P.G.R. n. 39/R/2018

82 D.L. n. 115/2022 convertito con modifiche in Legge n. 142/2022

1.2 Nel caso di mancanza di marciapiede l'altezza minima di dette parti aggettanti deve essere di 4,50 metri con aggetto massimo di 1,20 metri.

## **2. Pensiline a sbalzo.**

2.1 Le pensiline a sbalzo da realizzarsi su facciate prospicienti spazi pubblici, laddove consentite dal piano operativo, sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale dell'edificio e/o degli ingressi aperti al pubblico, purché si inseriscano in maniera armonica nella facciata e nel contesto.

2.2 Le stesse pensiline dovranno mantenere altezza libera non inferiore a 2,50 metri da terra nel punto più basso, potranno avere sbalzo massimo di 1,00 metri e in ogni caso non potranno fuoriuscire dal filo del marciapiede per non occupare la sede viaria.

2.3 Le suddette pensiline non dovranno interferire con pubblica illuminazione, cartelli indicatori delle vie o altri elementi di interesse pubblico simili.

## **3. Aggetti di gronda, cornicioni, zoccolature**

3.1 Gli aggetti di gronda non potranno avere sporgenza superiore a 0,80 metri dal piano verticale della facciata.

3.2 Gli elementi decorativi a rilievo e gli altri elementi comunque sporgenti dal piano verticale della facciata, fino a una altezza di 2,20 metri da terra, non dovranno presentare sporgenza superiore a 6 centimetri rispetto al piano verticale della facciata. Gli elementi decorativi posti ad altezza superiore potranno avere aggetti di dimensioni maggiori e comunque non superiori a 10 centimetri. In ogni caso dovranno essere correttamente inseriti nel contesto e ben armonizzati con la facciata nel suo complesso.

3.3 Gli zoccoli e in genere tutte le parti basamentali degli edifici, oltre a presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità, dovranno garantire i seguenti requisiti:

- non occupare il suolo pubblico;
- presentare un'altezza adeguata alla composizione della facciata, comunque non inferiore a 60 centimetri;
- essere realizzati in pietra o altro materiale idoneo alla funzione, purché congruente con la tipologia edilizia e il contesto;

## **4. Tende frangisole, pergolati, pergolati fotovoltaici, pergotende, tettoie.**

4.1 Le tende frangisole dovranno essere realizzate con tessuti ignifughi e impermeabili tali da evitare la formazione di muffe; non è consentita l'apposizione di tende in plastica opache e/o trasparenti.

4.2 Se installate sullo stesso edificio dovranno essere uniformi il più possibile per profilo, colore, altezza da terra, sporgenza e materiale.

4.3 Nel caso di tende installate su balconi lo sbraccio della tenda non dovrà superare quello del balcone stesso.

4.4 Le tende aggettanti sul suolo pubblico o privato di uso pubblico dovranno essere del tipo retrattile o riavvolgibile e collocate in corrispondenza degli accessi principali e secondari.

4.5 La tipologia ammessa dovrà essere del tutto priva di appoggi e chiusure laterali.

4.6 L'altezza libera dovrà essere non inferiore a 2,20 metri misurata da terra al punto più basso della tenda in qualsiasi modo conformata; in ogni caso le tende non potranno fuoriuscire dal filo del marciapiede per non occupare la sede viaria.

4.7 I pergolati sono strutture composte da elementi verticali e da sovrastanti elementi orizzontali in legno o metallo di sezione ridotta, atti a consentire il passaggio di acqua e luce e costituiscono elemento di sostegno

del verde rampicante o di eventuali teli ombreggianti percolanti; gli elementi orizzontali non dovranno essere impostati a quota superiore a 2,70 metri.

4.8 L'installazione di pergolati aventi differenti caratteristiche rispetto a quanto sopra indicato potrà essere oggetto di valutazione della CIC.

4.9 L'installazione dei pergolati ed il loro dimensionamento massimo avverrà nel rispetto di quanto disciplinato dalle NTA del Piano operativo; sarà, comunque, privilegiata la loro installazione su fronti secondari o aree scarsamente visibili da punti di vista significativi e/o panoramici.

4.10 E' consentita la realizzazione di pergolati anche sulle terrazze o lastrici solari, compatibilmente con l'esigenza di salvaguardia dell'aspetto architettonico del fabbricato.

4.11 I pergolati fotovoltaici sono strutture assimilabili ai pergolati di cui sopra a condizione che la copertura sia costituita da pannelli fotovoltaici/solari distanziati tra loro di almeno 5 centimetri in modo da consentire il passaggio di acqua e luce.

4.12 L'installazione dei pergolati ed il loro dimensionamento massimo avverrà nel rispetto di quanto disciplinato dalle NTA del Piano operativo.

4.13 Le pergolende su suolo privato sono assimilate per ogni loro aspetto e configurazione ai gazebo/pergolati purché le tende ivi installate siano del tipo retrattile e/o riavvolgibile e non fisse.

4.14 Per la tipologia dei tessuti da utilizzare si fa riferimento a quanto indicato al c. 4.1.

4.15 Le tettoie sono strutture composte da elementi verticali, in legno o metallo di sezione ridotta, e da sovrastante copertura che non consente il passaggio di acqua e luce.

4.16 La copertura non dovrà essere impostata a quota superiore a 2,70 metri.

4.17 L'installazione di tettoie aventi differenti caratteristiche rispetto a quanto sopra indicato potrà essere oggetto di valutazione della CIC.

4.18 L'installazione delle tettoie ed il loro dimensionamento massimo avverrà nel rispetto di quanto disciplinato dalle NTA del Piano operativo; sarà comunque privilegiata la loro installazione su fronti secondari o aree scarsamente visibili da punti di vista significativi e/o panoramici.

4.19 E' consentita la realizzazione di tettoie anche sulle terrazze o lastrici solari, compatibilmente con l'esigenza di salvaguardia dell'aspetto architettonico del fabbricato.

4.20 I manufatti con copertura a lamelle orientabili (pergole bioclimatiche) sono assimilati alle tettoie.

## **Art. 67 - Allineamenti**

1. Negli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva, dovrà essere garantito un rapporto equilibrato tra le opere di progetto e i caratteri naturali e insediativi dell'ambiente circostante, in particolare per quanto attiene agli allineamenti e alle altimetrie preesistenti.

2. Fermo restando la disciplina delle distanze minime fra gli edifici, confini e strade di cui alla normativa vigente e/o a specifiche norme degli strumenti urbanistici potrà essere disposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con gli edifici preesistenti.

## **Art. 68 - Disposizioni di particolare tutela e tinteggiatura**

1. Per le disposizioni di tutela di particolari edifici di pregio storico-architettonico si rinvia alle specifiche dello strumento urbanistico.
2. Tutti i prospetti intonacati degli edifici, compresi quelli laterali ed interni e quelli emergenti dalle coperture nonché le canne fumarie intonacate, dovranno essere tinteggiati.
3. La tinteggiatura negli edifici storici, dovrà essere eseguita di norma con tecniche tradizionali.
4. Il colore della tinteggiatura sarà quello non necessariamente originario, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto e, in via ordinaria dovrà tenere conto e adeguarsi alle colorazioni esistenti nella zona.
5. Al di fuori dalle casistiche di cui al comma precedente la colorazione dovrà essere concordata con la CIC.
6. In linea generale tutti i progetti di restauro e ripristino di facciata dovranno prevedere, se già presente, la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi e tecnologici (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, canali di gronda e pluviali ecc.).
7. In presenza di edifici contigui, quando non siano reperibili tracce di colorazione storica, il colore dovrà essere riproposto, nelle parti mancanti, procedendo sulla base dei seguenti criteri:
  - quando risulti inequivocabilmente leggibile che gli edifici non costituiscano un corpo unico, ma siano stati realizzati in momenti successivi, con diversificazione degli allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc., si potrà intervenire con più colori distinti, anche se i corpi di fabbrica sono di un'unica proprietà.
  - quando al contrario l'edificio risulti frazionato in più proprietà, ma conservi inequivocabilmente tipologia originale di un'unica unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica.
8. L'Amministrazione si riserva la possibilità di ordinare, con specifico atto, la ritinteggiatura nel caso in cui non siano state rispettate le disposizioni di cui sopra e quanto realizzato venga ritenuto fortemente negativo in relazione all'impatto sullo spazio pubblico.

## **Art. 69 - Coperture degli edifici**

1. Fatto salvo quanto disposto dallo strumento urbanistico, in linea generale, è prescritto il mantenimento delle coperture originarie (delle relative caratteristiche costruttive, della geometria e della quota di imposta e di colmo) a meno che non siano già state oggetto di rimaneggiamenti e risultino incompatibili con il carattere dell'edificio e/o del contesto.
2. Al fine di conservare un andamento uniforme dei tetti, sia nel patrimonio edilizio esistente che in quello di nuova edificazione, è fatto divieto di interrompere la continuità delle coperture con terrazze a tasca ed altre aperture. E' consentita l'apertura di un passo d'uomo per l'accesso al tetto, sotto forma di lucernario a raso o abbaino in elevazione, delle dimensioni strettamente necessarie per il passaggio di una persona<sup>83</sup>. E' consentita la realizzazione di un lucernario a raso per il soddisfacimento dei rapporti aero-illuminanti, di dimensioni massime di 1 m x 1,20 m. I lucernari o gli abbaini di cui sopra, sono consentiti nella quantità di non più di uno per ogni singola unità immobiliare, salvo il caso in cui si renda necessaria una seconda apertura al solo scopo di accesso alla copertura condominiale da spazio comune (vani scale, ecc.).
3. E' prescritto il mantenimento delle gronde e del manto esistente qualora corrispondano ad una tipologia originaria o comunque tradizionale; è disposta la reintegrazione degli elementi danneggiati del manto con altri dello stesso tipo nonché il ripristino del manto in caso di presenza di elementi e materiali incongrui.

---

83 D.P.G.R. n. 75/R/2013 art. 9

4. I manti di copertura tipici della tradizione toscana sono quelli costituiti da:

- embrici e coppi, esclusivamente in cotto, disposti in file parallele e a elementi separati;
- tegole marsigliesi, limitatamente alle tipologie paleoindustriali e all'architettura del primo novecento.

5. In caso di rimaneggiamento dei manti di copertura di cui sopra è obbligatoria il riutilizzo degli elementi smontati.

6. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire:

- con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile;
- mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi embrici e coppi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili;

#### **7. Soluzione di gronda e inserimento del cordolo strutturale e/o coibentazione.**

7.1 Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatte salve specifiche disposizioni di legge o dello strumento urbanistico, è consentito:

- l'introduzione di un cordolo strutturale (purché non si determini aumento del numero dei piani o delle superfici interne, anche tramite la realizzazione di soppalco) fino a 30 centimetri e venga presentata idonea documentazione tecnica strutturale, a condizione che non sia stato precedentemente realizzato e che ciò non comporti lo snaturamento delle caratteristiche compositive dei prospetti e la rottura degli allineamenti rispetto ai fabbricati contigui, detto intervento non è cumulabile con altre forme di sopraelevazione previste dallo strumento urbanistico; in caso di facciata caratterizzata da elementi a faccia vista il cordolo dovrà essere realizzato omogeneizzando il paramento murario esterno esistente;
- per l'inserimento di materiale coibente (di opportuno spessore come da normativa vigente in materia e verifiche in merito da allegare al progetto), dovranno essere adottati accorgimenti tali da far sì che il maggior spessore dovuto alla coibentazione non risulti visibile nella parte terminale della gronda; in via ordinaria questo dovrà essere realizzato mediante l'interruzione e sfalsamento dei travetti tra parte interna ed esterna del fabbricato. Nel caso in cui la soluzione sopra descritta comporti la rottura degli allineamenti rispetto ai fabbricati contigui potrà essere adottata una soluzione che preveda di rastremare lo strato coibente sulla muratura perimetrale e sulla gronda, purché detta soluzione non risulti incompatibile con il valore storico-architettonico dell'edificio;
- è consentita la realizzazione sia del cordolo che della coibentazione, a condizione che ciò non comporti lo snaturamento delle caratteristiche compositive dei prospetti e la rottura degli allineamenti delle coperture, sia in gronda che nel colmo, rispetto ai fabbricati contigui;

#### **8. Comignoli, sfiati.**

8.1 È obbligatoria la conservazione e il restauro dei comignoli esistenti di interesse, tipologico e documentario. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele conservandone le forme e impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

8.2 È ammessa la costruzione di nuovi comignoli e torrini esalatori a condizione che:

- sia privilegiato il raggruppamento dei medesimi;
- siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali coerenti con l'edificio e il contesto nel quale si inseriscono, come da seguenti casistiche a carattere esemplificativo per i contesti/edifici storici e tradizionali;
  - a) muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici simili, per edifici tutelati e tessuti storici;
  - b) laterizio, secondo le modalità e tipologie presenti, in particolare, negli edifici dei primi del novecento;
  - c) condotte in metallo purché coerenti con le caratteristiche del fabbricato;



8.3 Per gli sfiati su tetti tradizionali, in alternativa ai comignoli, è consentito l'impiego di tegole speciali opportunamente sagomate (fraticini).

8.4 La realizzazione di prese d'aria deve preferibilmente interessare i prospetti secondari o tergalì degli edifici e quelli non visibili da spazi pubblici. Tali prese d'aria dovranno avere dimensioni strettamente necessarie al soddisfacimento della normativa tecnica di riferimento, essere realizzate a filo della muratura e avere la griglia di protezione in rame nei casi di muratura faccia vista; negli altri casi dovranno essere tinteggiate dello stesso colore della facciata. Sulla facciata principale degli edifici sono consentite prese d'aria unicamente ai fini del rispetto della specifica normativa di riferimento e nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative.

## **9. Canne fumarie.**

9.1 Le canne fumarie di impianti termici, caminetti, forni, cappe aspiranti delle cucine, sistemi di aerazione meccanica dei locali, dovranno essere intonacate, tinteggiate analogamente alle facciate e, sui tetti tradizionali, dotate di comignolo in laterizio. È vietato l'utilizzo di comignoli in calcestruzzo vibrato e di sistemi di aspirazione in vista sulle canne fumarie di tetti tradizionali.

9.2 Negli interventi di “nuova edificazione” non sono ammessi impianti per l'esalazione di fumi e di vapori, quali le canne fumarie, esterni alla muratura.

9.3 Negli interventi sul “patrimonio edilizio esistente” tali impianti dovranno, preferibilmente, essere alloggiati nelle canne fumarie esistenti. Le canne fumarie dovranno, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura dovrà rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli e i torrini esalatori.

9.4 Soltanto laddove non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio, si potrà ammettere la costruzione di canne fumarie esterne, a condizione che presentino i seguenti requisiti:

- siano addossate alle pareti perimetrali tergalì o laterali, preferibilmente in posizione angolare, opportunamente collocate in modo da mitigarne la visibilità dalla pubblica via e tenendo conto dei caratteri architettonici dell'edificio e del prospetto;
- le dimensioni siano le più contenute possibili;
- presentino andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura;
- siano realizzate o rivestite in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inseriscono, salvo il caso di edifici con muratura a faccia a vista per i quali è ammissibile l'utilizzo di condotte in metallo coerenti con le caratteristiche dell'edificio;

9.5 È di norma vietato costruire canne fumarie esterne alle facciate prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.

9.6 Soluzioni diverse, adeguatamente documentate e motivate, potranno essere valutate ed esaminate dalla CIC.

## **Art. 70 - Illuminazione pubblica**

1. Tutti gli impianti di illuminazione esterna pubblica e privata in fase di progettazione, appalto o installazione, dovranno essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico.

2. I sistemi di illuminazione delle piazze e degli spazi pubblici in generale, fatte salve particolari esigenze di sicurezza, dovranno garantire la compatibilità con il contesto evitando esaltazioni scenografiche privilegiando luce diffusa e soffusa tendendo al miglior risparmio energetico.

3. Al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno, tale attenzione deve essere posta anche per l'illuminazione delle aree pubbliche o di uso pubblico poste in territorio aperto.

4. Nel perseguire quanto precedentemente indicato è necessario che:

- tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, siano realizzati in conformità ai criteri di antinquinamento luminoso dettati dalla normativa vigente nazionale (norme UNI), regionale con particolare riferimento alla L.R. n. 37/2000 “Norme per la prevenzione dell’inquinamento luminoso”, e comunale in caso di vigenza del Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (PRIC o Piano della Luce) al quale gli impianti dovranno rigorosamente attenersi;
- tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dovranno essere realizzati in conformità ai criteri di ridotto consumo energetico;
- tutti gli interventi, anche se di piccola entità, dovranno essere armonizzati con gli impianti esistenti per caratteristiche e tipologia delle apparecchiature;
- tutti gli impianti dovranno essere inserirsi armonicamente in funzione degli elementi architettonici dei fabbricati e del contesto urbano evitando intensità luminose eccessive e rese cromatiche incoerenti con il sito di riferimento.

## **Art. 71 - Impianti tecnologici a servizio degli edifici**

### **1. Impianti tecnologici.**

1.1 La collocazione di impianti tecnologici a vista (quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili), è ammissibile a condizione che siano garantiti i requisiti precisati per ciascuna delle seguenti possibilità:

- siano posizionati su coperture piane, ovvero in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura, arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dai coni ottici limitrofi più significativi e siano occultati da appositi manufatti realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità e garantirne il miglior inserimento nel contesto;
- siano collocati sulla copertura di corpi edilizi minori e questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio;
- siano collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante la falda della copertura, schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;
- siano inseriti su terrazzi con parapetto pieno, qualora posti in facciate prospicienti la pubblica via o spazi pubblici, in modo che sia schermato il manufatto o comunque occultato alla vista con strutture di vario genere.

1.2 Per tutte le installazioni di impianti e macchinari a servizio di un edificio che non diano luogo a vibrazioni, dovranno essere messi in atto accorgimenti tecnici necessari (ad esempio idonei supporti antivibranti, giunti antivibranti, ecc.) affinché l'impianto e relativi macchinari siano disaccoppiati dalla struttura dell'edificio e quindi non vi sia propagazione di vibrazioni per via strutturale.

1.3 Salvo i casi di cui sopra non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate.

1.4 La collocazione di caldaie, pompe di calore, condizionatori e unità motocondensanti all'esterno dell'edificio è ammessa su prospetti secondari non prospicienti la pubblica via opportunamente schermate se visibili dalla stessa.

### **2. Antenne e parabole.**

2.1 L'installazione degli elementi di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari dovrà salvaguardare l'aspetto estetico dell'edificio e l'ambito territoriale in cui è inserito.

2.2 Secondo le disposizioni della normativa vigente, tutti i nuovi edifici e quelli sottoposti a ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione composti da più unità immobiliari si dovranno avvalere di impianti centralizzati per quanto concerne sia la ricezione televisiva tradizionale che quella satellitare.

2.3 Parimenti negli immobili esistenti in caso di interventi a partire dalla manutenzione straordinaria del tetto dovranno essere installati impianti centralizzati sia per la ricezione televisiva tradizionale che per quella satellitare pertanto in ogni edificio condominiale non potrà essere installata più di un'antenna.

2.4 Le antenne e le parabole riceventi della radio e della televisione dovranno essere collocate sulla copertura degli edifici; sono ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura, a condizione che l'antenna o la parabola non sia visibile dalla pubblica via.

2.5 Per gli immobili tutelati dalla parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e per quelli tutelati dallo strumento urbanistico, l'installazione delle stesse dovrà avvenire in posizione non visibile dalla pubblica via e da aree di valore paesaggistico. Non sarà consentita la loro installazione su terrazze, logge, balconi.

2.6 Le antenne e le parabole dovranno essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via o spazi pubblici; è ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalle strade e da luoghi pubblici.

2.7 Solo quando non sia possibile il posizionamento prescritto dai punti precedenti, per ragioni di carattere tecnico adeguatamente motivate, e si debbano pertanto installare antenne e parabole su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate a una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla pubblica via.

2.8 Le parabole dovranno avere una colorazione tale da minimizzarne l'impatto visivo ed essere prive di logotipi, fregi, scritte ecc.

### **3. Impianti di smaltimento acque reflue.**

3.1 Si rimanda all'Allegato n. 6 al presente regolamento ed al "Regolamento comunale relativo alle procedure per il rilascio dell'autorizzazione allo scarico"<sup>84</sup>.

### **Art. 72 - Serramenti esterni degli edifici**

1. Fatte salve ulteriori prescrizioni per gli immobili tutelati della parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e dallo strumento urbanistico comunale, valgono le disposizioni di cui ai commi successivi.

2. Per l'installazione di nuovi infissi, il recupero o il rifacimento degli infissi esistenti dovranno essere utilizzati materiali congruenti con le caratteristiche dell'edificio e la loro colorazione non dovrà essere contrastante con la tipologia delle aperture e con la connotazione dell'immobile e del contesto.

3. Gli infissi esterni della stessa unità edilizia dovranno avere la medesima tinta e tonalità.

4. Nel caso di sostituzione degli infissi dovranno essere scelti materiali e colorazione coerenti con la tipologia del fabbricato e con il contesto di riferimento.

5. Gli infissi e le persiane dovranno avere colorazione dedotta dalle tracce originali, o in mancanza di queste l'intervento dovrà essere concordato CIC.

6. Nel rispetto di quanto previsto ai comma precedenti saranno ammessi i seguenti interventi:

- installazione di zanzariere anche con struttura metallica, a condizione che siano realizzate con profili sottili e purché totalmente avvolgibili;

---

<sup>84</sup> Regolamento per la disciplina relativa al rilascio delle autorizzazione allo scarico di competenza comunale stabilite dalla LRT 20/2006 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 8 del 29/01/2013

- installazione di controfinestre, a condizione che siano realizzate con profili sottili, verniciati con colori tradizionali e comunque uguali a quelli dell'infisso principale, preferibilmente collocate tra l'infisso e il dispositivo di oscuramento esterno e comunque non posizionate sul filo esterno della facciata;
- sostituzione di persiane con avvolgibili o viceversa, purché la tipologia prescelta non sia in contrasto con le caratteristiche architettoniche e compositive dell'edificio e che riguardi l'intera facciata.

7. È comunque vietata su tutto il territorio comunale:

- l'installazione di nuovi infissi o la sostituzione di quelli esistenti utilizzando l'alluminio anodizzato nelle gradazioni di bronzo/oro/argento;
- la modifica parziale e/o l'installazione dei dispositivi di oscuramento esterno di un immobile quando ciò non rientri in un progetto globale che giustifichi le scelte progettuali.

8. Nel caso di chiusura delle altane, l'infisso, al fine di ridurre l'impatto estetico, dovrà essere posizionato possibilmente sul filo interno del muro e comunque il telaio non dovrà essere visibile.

9. Tutte le porte che prospettino sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito dovranno aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio, quando ciò non sia possibile, per il rispetto di normative specifiche, le porte dovranno essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.

10. Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere su spazi pubblici e altri elementi di chiusura con le medesime caratteristiche, potranno aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno 2,30 metri dal marciapiede o dal piano di campagna in aderenza all'edificio, in alternativa sarà consentita l'installazione di persiane scorrevoli lungo la facciata con una sporgenza massima di 6 centimetri.

11. Le inferriate installate ai piani terra prospicienti vie o spazi pubblici non potranno sporgere dal filo facciata oltre i 6 centimetri cui sopra.

12. Le finestre a tetto dovranno essere integrate nella copertura.

#### **Art. 73 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe, cartelli pubblicitari**

1. Si rimanda a quanto disposto dal Piano Generale degli Impianti Pubblicitari (P.G.I.P) e dal regolamento pubblicità e pubbliche affissioni<sup>85</sup>.

2. Per l'installazione di tende frangisole, da collocare a servizio esclusivo dei negozi, si richiamano le disposizioni di cui all'art. 66 del presente Regolamento edilizio.

#### **Art. 74 - Muri di cinta, recinzioni e cancelli**

1. Le prescrizioni del presente articolo si applicano a tutto il Territorio Comunale, restano comunque fatte salve le disposizioni per il Territorio rurale delle NTA del Piano operativo.

2. In territorio urbanizzato, laddove non espressamente vietata dalle NTA del Piano operativo, la realizzazione di recinzioni o muri a delimitazione delle pertinenze di proprietà dovrà avvenire, di norma, privilegiando la soluzione del tipo a muretto basso in pietra faccia a vista o intonacato di altezza massima di 60 centimetri, anche sormontato da ringhiera metallica con disegno lineare, approntato alla massima semplicità, per un'altezza complessiva massima di 1,60 metri.

---

85 Delibera C.C. n. 33/2019

3. In tutto il Territorio Comunale l'installazione di cancelli pedonali e carrabili dovrà seguire un disegno lineare con caratteristiche tipologiche rapportate all'architettura dell'edificio principale e dovranno avere altezza non superiore 3 metri.

4. In relazione alle distanze da mantenere rispetto al filo stradale sono fatte salve le disposizioni di cui al Codice della Strada: dovrà essere comunque garantito l'allineamento rispetto a recinzioni/muretti contigui precedentemente realizzati.

5. Eventuali tipologie differenti rispetto a quelle sopraindicate potranno essere valutate dalla CIC in relazione alla apposizione di recinzioni e cancelli in tessuti a prevalente funzione produttiva o specialistica.

#### **Art. 75 - Beni culturali ed edifici storici**

1. Per gli interventi eseguibili sui Beni Culturali di cui all'art. 10 D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e sugli edifici storici si rinvia integralmente alla normativa di settore, alle disposizioni nazionali e/o regionali elencate ai punti "C" e "D" dell'allegato C della D.G.R. n.524/2018 nonché alle disposizioni dello strumento urbanistico.

#### **Art. 76 - Cimiteri monumentali e storici**

1. Per gli interventi eseguibili sui cimiteri monumentali e/o storici nonché sulle relative fasce di rispetto si fa riferimento alla normativa di settore e a quanto disposto dallo strumento urbanistico.

#### **Art. 77 - Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani**

1. Tutti i luoghi pubblici urbani dovranno essere progettati nel rispetto delle vigenti normative in materia di sicurezza.

## **Capo VI – Elementi costruttivi**

#### **Art. 78 - Barriere architettoniche, rampe e altri dispositivi per l'accessibilità**

1. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati in ottemperanza alle disposizioni di cui alla normativa vigente in tema di superamento delle barriere architettoniche, in particolare:

- D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. in relazione agli edifici sia pubblici sia privati;
- Legge n. 13/1989 e s.m.i. e D.M. n. 236/1989 e s.m.i.;
- D.P.R. n. 503/1996 e s.m.i.;
- Legge n. 104/1992 e s.m.i.;
- L.R. n. 49/1992 e s.m.i. e Delibera C.R. n. 417/1993 per gli impianti e le attrezzature per l'esercizio di attività motorio/ricreative;
- L.R. n. 47/1991 e s.m.i., integrata dalla L.R. n. 34/2000 e s.m.i.;
- D.M. del 28.03.2008 e s.m.i. "Linee guida per il superamento delle barriere architettoniche nei luoghi di interesse culturale";
- D.P.G.R. n. 41/R/2009 in attuazione dell'art. 37, c. 2, lettera g) e c. 3 della L.R. n. 1 del 03.01.2005;

2. La specifica normativa nazionale e regionale relativa all'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche è da intendersi come requisito minimo prestazionale, ove possibile, dovranno essere adottate soluzioni ulteriormente migliorative che favoriscano la fruizione, garantendo un maggior comfort alle persone diversamente abili.

3. Per l'installazione di elevatori in corpi scala esistenti, quando per dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici da valutare a cura e responsabilità del tecnico asseverante, si renda necessario ridurre l'ampiezza delle scale condominiali esistenti, dovrà comunque essere garantita un'ampiezza finale, ad opere concluse, non inferiore a 90 centimetri.

#### **Art. 79 - Serre bioclimatiche**

1. La serra solare<sup>86</sup>, è elemento di architettura bioclimatica finalizzata esclusivamente a introitare la radiazione solare nonché impianto da installare nel caso si ritenga opportuno, di interventi di trasformazione relativi all'intero edificio.

2. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nel progetto.

3. La realizzazione di serre solari sarà consentita sia nel caso di interventi di nuova edificazione che di interventi sul patrimonio edilizio esistente, nel rispetto della classificazione degli edifici disciplinata dalle NTA del Piano operativo. La soluzione progettuale potrà anche essere valutata dalla CIC.

#### **Art. 80 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici**

##### **1. Pannelli solari e fotovoltaici.**

1.1 L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici è consentita nel rispetto di quanto disciplinato dalle NTA del Piano operativo.

1.2 I pannelli solari termici e fotovoltaici sulle falde di coperture piane dovranno essere collocati preferibilmente in corrispondenza di parapetti o simili.

1.3 Sugli edifici storici e tutelati dalle norme tecniche del Piano operativo e nelle aree storiche non è consentita l'installazione a vista di serbatoi di accumulo di pannelli solari termici.

1.4 L'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici sulle falde di coperture inclinate dovrà garantire i seguenti requisiti di dettaglio:

- complanarità o integrazione alla falda del tetto in base a quanto disciplinato dallo strumento urbanistico;
- realizzazione con materiale antiriflettente;
- arretramento dei pannelli rispetto a gronda e colmo in maniera proporzionata con l'estensione della falda, in modo da ottenere un corretto inserimento paesaggistico
- estensione dei pannelli sulla falda in forma di quadrilatero regolare.

#### **Art. 81 - Strade e passaggi privati, cortili**

1. La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative, i soggetti proprietari delle strade devono provvedere:

- alla manutenzione e pulizia;
- all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
- all'illuminazione, ove prescritta, secondo la normativa vigente;

---

86 D.P.G.R. n. 39/R/2018

2. Ove occorra, le strade private dovranno essere aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

3. Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non dovranno avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non potrà essere superiore al 15%.

4. Nella realizzazione delle strade private al servizio di più lotti edificabili dovrà essere individuata, in fase di progettazione, la posizione di tutti i servizi e dei contatori.

#### **5. Cortili.**

5.1 Fatte salve le distanze di cui al precedente art. 33, le pareti prospicienti sul cortile, definito come spazio interno circondato da edifici per almeno tre lati o porzioni di lato, dovranno distare in ogni loro punto di almeno 6 metri dalla parete opposta; a tal fine si considerano pareti anche i limiti esterni dei balconi con aggetto superiore a 80 centimetri, si prescinde altresì dall'eventuale diversa proprietà delle varie pareti.

5.2 Nei cortili possono essere aperte, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile, le finestre per ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla presenza continuativa di persone.

5.3 Laddove il cortile abbia dimensioni variabili al variare dei piani, le prescrizioni del presente articolo vanno verificate ad ogni variazioni di sezione e le loro parti dovranno essere considerate singolarmente.

5.4 Nel caso in cui non siano rispettati i requisiti di cui al punto precedente i vani dotati di finestra non potranno cambiare l'utilizzo da locali secondari a locali primari.

5.5 L'immissione di fumi e sostanze gassose all'interno dei cortili, è consentita a condizione che siano adottati sistemi di intercettazioni e abbattimento dei residui indesiderati, nel rispetto delle vigenti normative di settore.

### **Art. 82 - Chiostrine e cavedi**

#### **1. Chiostrine.**

1.1 Ai fini del presente regolamento si definisce chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici, le cui caratteristiche dimensionali, insufficienti a qualificarlo come cortile, rispondano alle prescrizioni del presente articolo fermo restando che il lato minimo dovrà avere dimensione non inferiore a 3,50 metri.

1.2 Laddove non siano rispettati i requisiti di cui ai punti precedenti i vani dotati di finestra non potranno cambiare l'utilizzo da locali secondari a primari.

1.3 Sulle chiostrine potranno essere aperte finestre di locali di abitazione non permanente.

1.4 Al fine della verifica dei requisiti igienico – sanitari non è ammesso aprirvi finestre di locali di abitazione permanente, salvo che lo stesso locale sia dotato di altra finestratura (prospettante su spazio aperto o su cortile regolamentare) di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente regolamento.

1.5 E' comunque fatto salvo il rispetto delle misure che garantiscano la salvaguardia da ogni forma di introspezione.

1.6 Non sono ammesse le finestre o "bocche d'aria" di locali che ospitano attività che possono essere causa di insalubrità nonché per l'espulsione di aria calda o viziata.

1.7 L'immissione di fumi e sostanze gassose è consentita a condizione che siano adottati sistemi di intercettazione e convogliamento in copertura dei residui indesiderati, nel rispetto delle vigenti normative di settore.

## **2. Cavedi.**

2.1 Ai fini del presente regolamento si definisce cavedio lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina.

2.2 I cavedi sono di regola riservati al passaggio e alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani non destinati alla presenza di persone o ad abitazione.

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

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

## **Art. 83 - Intercapedini e griglie di areazione**

1. Ai fini del presente articolo è definito intercapedine lo spazio variamente configurato, delimitato da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, avente funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico, alla climatizzazione dei locali dell'edificio, o avente funzione tecnologica, finalizzata all'alloggiamento di tubazioni o impianti e la cui accessibilità sia limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione.

2. Le intercapedini di servizio o di isolamento dovranno essere protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili e carrabili.

3. E' necessario adottare accorgimenti tecnici per evitare la l'intrusione di animali in genere.

4. Le intercapedini dovranno essere dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche.

5. Tutte le aperture presenti nelle cantine, nei sottotetti e nei vespai con intercapedine ventilata, così come gli imbocchi delle canne di aspirazione, dovranno essere protette da idonee reti indeformabili a maglia fitta.

6. Le canalizzazioni contenenti cablaggi di ogni tipo dovranno risultare stagne e prive di qualsiasi comunicazione con il corpo della muratura: ove possibile dovranno essere inseriti appositi elementi tronco-conici o tronco-piramidali per impedire la risalita degli animali.

## **Art. 84 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza e agli interventi pertinenziali**

1. Per le disposizioni inerenti le pertinenza degli edifici e relativi interventi si rimanda a quanto disciplinato dalle NTA del Piano operativo.

2. L'ampliamento di un edificio che, per relazioni di collegamento fisica e funzionale, costituisca parte di esso quale elemento essenziale dell'immobile non può ricondursi alla nozione di pertinenza edilizia. In questa tipologia si intendono pertanto individuate le costruzioni che, anche possedendo una propria riconoscibilità fisica e strutturale, non sono fisicamente parte integrante o costitutiva del fabbricato principale. La relazione con la costruzione preesistente deve essere di servizio e con funzioni accessorie.



Tali volumi dovranno rispettare i seguenti requisiti:

- altezza utile (HU) non superiore a 2,40 ml;
- accessibilità esclusivamente dall'esterno;

3. Fanno eccezione le logge e i porticati<sup>87</sup> che, pur costituendo manufatti riconducibili agli interventi pertinenziali di cui alla normativa vigente<sup>88</sup>, sono posti in aderenza all'edificio di riferimento e direttamente collegati allo stesso. Essi potranno avere altezza utile (HU) superiore a 2,40 ml.

4. I volumi pertinenziali sono privi di autonomo valore di mercato in quanto preordinati ad una oggettiva esigenza dell'edificio principale.

## **Art. 85 - Piscine ed altre opere a corredo degli edifici**

1. Le opere di carattere sportivo come piscine, campi da tennis, calcetto e simili, anche se riconducibili ad interventi di tipo pertinenziale, si configurano come nuove costruzioni e sono realizzabili mediante Permesso di costruire.

### **2. Piscine. e attrezzature assimilabili**

2.1 Gli impianti natatori pertinenziali, nonché i laghetti, i biolaghi e gli invasi comunque denominati, laddove utilizzati per scopi ludici o per attività ricreative e del tempo libero, ovvero per fini ornamentali, sono assimilati alle piscine la cui realizzazione sarà consentita nei casi e nelle modalità disciplinate dal Piano operativo.

2.2 L'approvvigionamento idrico dovrà avvenire con sistema autonomo e il ciclo idraulico dovrà essere a circuito chiuso.

2.3 Si fa riferimento alla normativa regionale vigente in materia<sup>89</sup> per gli aspetti concernenti i requisiti igienico-sanitari delle piscine ad uso natatorio, di proprietà pubblica o privata, destinate ad un'utenza pubblica, o facenti parte di condomini e destinate esclusivamente all'uso privato degli aventi titolo e dei loro ospiti ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, laddove oltre alla destinazione d'uso residenziale siano presenti altre destinazioni non residenziali.

2.4 Si rimanda alla normativa vigente<sup>90</sup> per lo smaltimento delle acque reflue e per le modalità di autorizzazione allo scarico a servizio delle piscine ad uso natatorio.

2.5 Per le piscine dalle quali hanno origine scarichi di acque reflue assimilabili alle domestiche, si osserveranno le disposizioni della normativa regionale vigente in materia.

2.6 Per la realizzazione di piscine a servizio di abitazioni isolate o di insediamenti residenziali (civili abitazioni, condomini, ecc.) ubicati in zone non servite dalla pubblica fognatura, gli elaborati progettuali dovranno specificare quanto segue:

- le modalità di smaltimento dell'acqua derivante dal controlavaggio dei filtri;
- le modalità dell'eventuale svuotamento della vasca, se previsto (ad esempio, scarico in corpo idrico superficiale, ecc.);
- la dichiarazione preventiva dell'acqua (nel caso in cui sia previsto il recapito finale in corpo idrico superficiale, in fosso campestre o nel suolo), nel rispetto delle disposizioni di cui alla Tabella 1, Allegato n. 3 al D.P.G.R. n. 46/R/2008 e s.m.i.;

2.7 La vuotatura, occasionale o programmata, delle vasche dovrà avvenire decorsi 15 giorni dall'ultima disinfezione dell'acqua.

---

87 D.P.G.R. 39R/2018

88 L.R. 65/2014 e s.m.i.

89 L.R. n. 8/2006

90 L.R. n. 20/2006

### **3. Altre attrezzature sportive.**

3.1 Il fondo dei campi da tennis, dei maneggi o delle altre attrezzature consimili dovrà essere realizzato in terra battuta, erba o altre modalità atte a garantire l'infiltrazione nel terreno delle acque di pioggia.

3.2 Per maneggi si intendono esclusivamente gli spazi aperti, utilizzati per attività di equitazione, delimitati da staccionate in legno di altezza adeguata e di tipologia tradizionale.

## **Titolo IV – Vigilanza e sistemi di controllo**

### **Art. 86 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni**

1. La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale, volta alla repressione dell'abusivismo edilizio, è esercitata dal dirigente del competente ufficio per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ai regolamenti vigenti ed alle modalità esecutive contenute nel titolo edilizio.

2. Il Comune può esercitare la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia anche mediante ispezioni, sia a campione nei cantieri in corso, sia per opere già eseguite e a tal fine il dirigente dell'area tecnica di riferimento stabilisce ove sia necessario l'esecuzione delle ispezioni suddette.

3. Il Comune esegue inoltre i sopralluoghi volti ad accertare eventuali interventi illegittimi anche a seguito di esposti presentati e sottoscritti dai cittadini presso il Comando di Polizia Municipale, ovvero presso l'area tecnica comunale di riferimento.

### **Art. 87 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

1. Il titolare del titolo abilitativo è tenuto ad effettuare comunicazione all'Amministrazione Comunale per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

2. Nel cantiere dovrà essere permesso il libero accesso, oltre che al personale comunale incaricato, al personale dell'Azienda ASL, agli ispettori del lavoro, ed ai soggetti istituzionalmente competenti che leggi e/o normative individuano per i controlli di loro spettanza.

3. Il mancato rispetto di quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'Allegato n. 4.

4. Restano ferme le tolleranze di cui alla normativa vigente.

### **Art. 88 - Sanzioni per le violazioni delle norme regolamentari**

1. Per le violazioni del Regolamento edilizio diverse da quelle disciplinate dalle normative nazionali, regionali o da altri regolamenti comunali, si applicano le disposizioni di cui all'Allegato n. 4 di cui al presente regolamento.

2. Con provvedimento motivato, oltre all'applicazione della sanzione, viene intimato al trasgressore di conformarsi alle disposizioni delle norme regolamentari.

## **Titolo V – Norme transitorie**

### **Art. 89 - Aggiornamento del Regolamento Edilizio**

1. Le disposizioni del presente articolo si limitano a richiamare le normative e regolamenti di ordine nazionale e regionale relativi agli usi e alle trasformazioni del territorio, alle quali si rinvia integralmente; pertanto eventuali modifiche o integrazioni alle disposizioni richiamate si intendono recepite dal presente Regolamento anche in assenza di esplicito atto da parte del comune.

### **Art. 90 - Disposizioni transitorie**

1. Il presente Regolamento, divenuta esecutiva la delibera di approvazione definitiva, verrà depositato nella Segreteria Comunale per 15 (quindici) giorni consecutivi, per una libera visione al pubblico, ed entrerà in vigore il giorno successivo alla scadenza dei termini di pubblicazione.

2. Al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento è abrogato il precedente regolamento edilizio.

3. Alla data di entrata in vigore di cui al c. 1 restano disciplinati dal regolamento edilizio previgente i seguenti interventi edilizi:

- le opere pubbliche già approvate;
- i Permessi di costruire già rilasciati;
- le segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), comunicazioni di inizio lavori asseverate (CILA) e le comunicazioni di inizio lavori (CIL) di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e alla L.R. n. 65/2014 e s.m.i. già presentate.

4. Le varianti in corso d'opera agli interventi di cui al precedente comma presentate successivamente alla data di cui al c. 1 sono realizzate secondo il presente regolamento.

## **PARTE III – Allegati**

- Allegato 1 – Elenco degli elaborati da allegare alle pratiche edilizie**
- Allegato 2 – Installazioni esterne per attività economiche**
- Allegato 3 – Sanzioni amministrative pecuniarie**
- Allegato 4 – Criteri per la determinazione del contributo di costruzione**
- Allegato 5 – Disposizioni per lo smaltimento delle acque reflue fuori fognatura**
- Allegato 6 – Elenco specie arboree arbustive autoctone**
- Allegato 7 – Regolamento Vincolo Idrogeologico**
- Allegato 8 – Criteri per la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali**
- Allegato 9 – Criteri per la determinazione del contributo straordinario**
- Allegato 10 – Criteri per la monetizzazione delle aree standard**

### ELENCO DEGLI ELABORATI DA ALLEGARE ALLE PRATICHE EDILIZIE

Fermo restando quanto previsto dalle disposizioni di cui al D.P.G.R. n. 88/R/2020, a cui si rimanda integralmente, di seguito si riportano, in via riepilogativa, le Tabelle sintetiche descrittive della documentazione minima da allegare alla presentazione delle istanze edilizie e paesaggistiche.

La **Tabella 1** riporta una breve sintesi esplicativa e descrittiva della documentazione e degli elaborati da allegare alla presentazione delle istanze edilizie.

La **Tabella 2** riporta gli specifici elaborati da allegare alle istanze paesaggistiche.

La **Tabella 3** riepiloga la documentazione e gli elaborati “obbligatori/se necessari/non necessari” suddivisi per tipologia di istanza.

**Tabella 1**

<b>DOCUMENTI</b>	
<b>Modulistica</b>	Modulistica idonea alla tipologia di istanza presentata
<b>Marca da bollo</b>	Se dovuta (vedi Tabella 3)
<b>Ricevuta pagamento diritti di segreteria</b>	Dovuta
<b>Ricevuta pagamento sanzioni</b>	Se dovuta (vedi Tabella 3)
<b>Autocalcolo oneri</b>	Dovuto per interventi onerosi. L'autocalcolo dovrà essere corredato da relativo elaborato grafico dimostrativo di tutti i valori numerici inseriti
<b>Ricevuta pagamento oneri</b>	Se dovuta (vedi Tabella 3)
<b>Procura digitale</b>	Dovuta. La procura digitale è un file firmato digitalmente dal tecnico incaricato dalla committenza che contiene le firme di tutti i proprietari con allegati i relativi documenti di riconoscimento
<b>ELABORATI PER LE ISTANZE EDILIZIE</b>	
<b>Elenco elaborati</b>	Dovuto. L'elenco dovrà essere redatto come da indicazioni allegate alla Determina Dirigenziale n. 484 del 06/05/2021
<b>Relazione tecnica</b>	<p>La Relazione Tecnica deve contenere, di norma:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i dati della proprietà,</li> <li>• l'identificazione dell'immobile,</li> <li>• i dati catastali,</li> <li>• la destinazione urbanistica,</li> <li>• la legittimità dello stato attuale con riferimento alle precedenti pratiche edilizie, l'illustrazione del progetto e la dimostrazione di conformità del medesimo ai vincoli insistenti sull'immobile, alle diverse normative incidenti sull'attività edilizia, alla disciplina dello strumento urbanistico e del Regolamento Edilizio,</li> <li>• gli elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto e le caratteristiche dei materiali.</li> </ul> <p>Nel caso di Accertamento di Conformità la relazione dovrà contenere esplicito riferimento alla conformità dell'intervento edilizio agli strumenti urbanistici vigenti e adottati sia al momento della realizzazione delle opere che al momento della presentazione dell'istanza</p>
<b>Relazione analisi storico-critica</b>	Descrizione dell'intervento con riferimento alla storia dell'immobile, al suo inserimento nel

	contesto, ai criteri ed alle scelte progettuali e dei materiali da utilizzare (caratteri distribuitivi e costruttivi, tipologia edilizia, tipologia dei materiali da utilizzare, ecc.)
<b>Inquadramento</b>	Estratto di mappa catastale e tavole del Piano Operativo, con chiara indicazione dell'area oggetto dell'intervento
<b>Documentazione fotografica</b>	Deve contenere immagini a colori, nitide e numerate riguardanti gli esterni, gli interni e il contesto edilizio circostante, in maniera proporzionata alla natura e complessità dell'intervento, comprensiva di planimetria schematica dei punti di ripresa
<b>Planimetria generale</b>	La Planimetria generale, in scala appropriata a seconda dell'ampiezza dell'intervento, deve riportare: <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'orientamento,</li> <li>• le quote altimetriche e planimetriche riferite a punti fissi e facilmente identificabili,</li> <li>• il lotto interessato,</li> <li>• l'indicazione di tutti gli elementi che possono condizionare la progettazione quali: edifici adiacenti, pareti finestrate, strade, ferrovie, corsi d'acqua, servitù, alberature, confini, urbanizzazioni, linee elettriche, passi carrabili, posti auto, elementi di arredo e finiture, ecc.</li> </ul>
<b>Piante</b>	Disegni quotati, in scala appropriata, delle piante di tutti i piani dell'unità immobiliare interessata dall'intervento, contenenti le funzioni dei locali, le loro superfici, le quote altimetriche e planimetriche di ciascun vano e le dimensioni delle aperture - (Stato Legittimo/Attuale – Stato Rilevato/Progetto – Stato Sovrapposto)
<b>Prospetti</b>	Disegni quotati, in scala appropriata, dei prospetti dell'edificio interessati dall'intervento, con l'indicazione di tutte le finiture significative, per forma, colore o materiale (qualora il progetto incida sugli elementi suddetti) - (Stato Legittimo/Attuale – Stato Rilevato/Progetto – Stato Sovrapposto)
<b>Sezioni</b>	Disegni quotati, in scala appropriata, delle sezioni, longitudinali e/o trasversali, dell'unità immobiliare interessata dall'intervento, contenenti le altezze complessive dell'edificio, delle quote altimetriche e all'altezza netta dei piani - (Stato Legittimo/Attuale – Stato Rilevato/Progetto – Stato Sovrapposto)
<b>Relazione Geologica / Geotecnica</b>	Relazione geologica / geotecnica, nei casi e nei termini prescritti dalle specifiche normative di settore e dallo strumento urbanistico, comprensiva delle relative indagini preliminari

<b>Relazione clima/valutazione impatto acustico</b>	Relazione sulla protezione acustica, nei casi e nei termini prescritti dalle specifiche normative di settore e dallo strumento urbanistico
<b>Relazione sul contenimento dei consumi energetici</b>	Relazione sul contenimento dei consumi energetici, nei casi e nei termini prescritti dalle specifiche normative di settore e dallo strumento urbanistico
<b>Relazione sulla sicurezza dei lavori in copertura (linee vita)</b>	Relazione sulla sicurezza dei lavori in copertura, nei casi e nei termini prescritti dalle specifiche normative di settore e dallo strumento urbanistico, comprensiva della dichiarazione di conformità e di specifico elaborato grafico
<b>Particolari tecnici</b>	Particolari tecnici, In scala appropriata, di tutti gli elementi ritenuti significativi
<b>Parametri urbanistico-edilizi</b>	Elaborato tecnico esplicativo dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia, scomposti in figure geometriche elementari quotate con relative verifiche
<b>Barriere architettoniche</b>	Verifica delle barriere architettoniche, nei casi e nei termini prescritti dalla vigente normativa, in funzione della tipologia di intervento, comprensiva della dichiarazione di conformità e di specifico elaborato grafico
<b>Distanze</b>	Verifica delle distanze, nei casi e nei termini prescritti dalla vigente normativa e dallo strumento urbanistico, comprensiva di planimetria in scala appropriata, con indicazione della distanze da confini, edifici, strade, elettrodotti, ecc, tramite un apposito elaborato grafico
<b>Superficie Permeabile</b>	Verifica della superficie permeabile, nei casi e nei termini prescritti dalla vigente normativa e dallo strumento urbanistico, tramite un apposito elaborato grafico
<b>Superficie coperta</b>	Verifica della superficie coperta, nei casi e nei termini prescritti dalla vigente normativa e dallo strumento urbanistico, tramite un apposito elaborato tecnico
<b>Posti auto</b>	Verifica dei posti auto, nei casi e nei termini prescritti dalla vigente normativa e dallo strumento urbanistico, tramite un apposito elaborato grafico
<b>Schema smaltimento liquami/acque meteoriche</b>	Verifica degli smaltimenti dei liquami/acque meteoriche, nei casi e nei termini prescritti dalla vigente normativa e dallo strumento urbanistico, tramite un apposito elaborato tecnico-grafico.
<b>Terre e rocce da scavo</b>	Verifica del riutilizzo delle terre e rocce da scavo, nei casi e nei termini prescritti dalla vigente normativa e dallo strumento urbanistico, tramite un apposito elaborato grafico



<b>Standard igienici</b>	Verifica degli standard igienici, nei casi e nei termini prescritti dalla vigente normativa e dal Regolamento Edilizio, tramite un apposito elaborato grafico
<b>Verifica doppia conformità (solo in caso di sanatoria)</b>	Si rimanda all'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014. Si ricorda che dovrà essere dimostrata con apposito elaborato grafico o descrittivo
<b>Genio civile</b>	Se dovuto, deposito o rilascio del parere del Genio Civile comprensivo anche delle tavole strutturali allegata all'autorizzazione
<b>ASL</b>	Se dovuto, Nulla osta relativo comprensivo degli elaborati grafici allegati al parere
<b>Gestore servizio idrico integrato</b>	Se dovuto, Nulla osta comprensivo degli elaborati grafici allegati al parere
<b>Modifiche catastali</b>	Se dovute, comprensive di elaborato grafico

**Tabella 2**

<b>SPECIFICI ELABORATI PER LE ISTANZE PAESAGGISTICHE</b>	
<b>Relazione tecnica</b>	Vedi Tabella 1
<b>Relazione paesaggistica</b>	La relazione paesaggistica, nel caso di procedimento semplificato di cui al DPR 31/2017, dovrà essere redatta utilizzando apposito modulo pubblicato sul sito istituzionale dell'amministrazione. Nel caso di procedimento ordinario di cui all'art. 146 D.L.gs 42/2004, la relazione paesaggistica dovrà essere redatta ai sensi delle disposizioni di cui al D.P.C.M. 12/12/2005
<b>Stato attuale</b>	<p>Elaborati grafici che rappresentino lo Stato attuale dei luoghi esteso ad un adeguato intorno, pubblico o privato, in relazione al luogo oggetto di intervento.</p> <p>Gli elaborati grafici inerenti lo stato attuale devono comprendere:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Inquadramento territoriale: estratto dello strumento urbanistico vigente, planimetria catastale, ortofoto di inquadramento territoriale con indicazione dell'area e/o dell'edificio oggetto di intervento</li> <li>2. Planimetria generale e sezioni ambientali in cui devono essere rappresentati l'area e/o l'immobile nonché tutti gli elementi atti a descrivere i luoghi ed il contesto territoriale in cui è inserito l'oggetto dell'intervento. La rappresentazione dei luoghi d'intervento deve riportare le curve di livello e deve essere estesa ad un adeguato intorno, pubblico o privato, evidenziando la viabilità circostante il lotto, gli accessi e le dimensioni del lotto, le distanze dell'immobile dal confine, le sistemazioni esterne, i percorsi, le recinzioni, gli ingressi, la vegetazione esistente con indicazione delle specie arboree; il tutto corredato da apposita legenda.</li> <li>3. Pianta/e debitamente quotata/e (quote planimetriche e le principali quote altimetriche) con indicate le destinazioni d'uso dei locali, i materiali, le finiture presenti, ecc.</li> <li>4. Prospetti: rappresentazione dei quattro prospetti con indicazione dei materiali di finitura</li> <li>5. Sezioni debitamente quotate</li> <li>6. Documentazione fotografica effettuata da più punti di vista e da percorsi panoramici, dai quali sia possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali</li> </ol>

	<p>dello stato attuale dell'area e/o dell'immobile oggetto di intervento e del territorio. Il tutto corredato da planimetria in cui devono essere indicati i punti di ripresa fotografica</p>
<p><b>Stato di progetto</b></p>	<p>Elaborati grafici che rappresentino lo Stato di progetto dei luoghi esteso ad un adeguato intorno, pubblico o privato, in relazione al luogo oggetto di intervento.</p> <p>Gli elaborati grafici inerenti lo stato di progetto devono comprendere:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planimetria generale e sezioni ambientali__in cui devono essere rappresentati l'area e/o l'immobile nonché tutti gli elementi atti a descrivere i luoghi ed il contesto territoriale in cui è inserito l'oggetto dell'intervento. La rappresentazione dei luoghi d'intervento deve riportare le curve di livello e deve essere estesa ad un adeguato intorno, pubblico o privato, evidenziando la viabilità circostante il lotto, gli accessi e le dimensioni del lotto, le distanze dell'immobile dal confine, le sistemazioni esterne, i percorsi, le recinzioni, gli ingressi, la vegetazione con indicazione delle specie arboree. Devono essere riportati tutti gli elementi e le caratteristiche che compongono la soluzione progettuale, la quale deve garantire la continuità paesaggistica con le caratteristiche dei luoghi e che, pur nelle trasformazioni e con le opere di mitigazione proposte, deve essere coerente con gli obiettivi di conservazione e/o valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica in riferimento alla compatibilità paesaggistica. Il tutto corredato da apposita legenda</li> <li>2. Pianta/e: devono essere evidenziate e descritte le opere di progetto, le nuove caratteristiche spaziali e distributive dell'immobile, riportando le nuove destinazioni d'uso dei locali, le quote planimetriche e le principali quote altimetriche, corredando il disegno con informazioni aggiuntive quali l'indicazione e la descrizione di materiali, finiture, tipo di infissi, caratteristiche dei muri, ecc.</li> <li>3. Prospetti: rappresentazione dei quattro prospetti con indicazione dei materiali di finitura</li> <li>4. Sezioni debitamente quotate</li> <li>5. Particolari costruttivi quando di ausilio</li> </ol>

	<p>alla descrizione dell'intervento</p> <p>6. Fotoinserimento/Rendering obbligatorio nel caso di procedimento ordinario. In riferimento alle opere di progetto, devono essere rappresentate simulazioni dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto attraverso foto-modellazioni realistiche (fotoinserimento nel contesto, rendering computerizzato, ecc.) comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, presentando un confronto, dagli stessi punti di osservazione, tra le foto dello stato attuale e le immagini delle simulazioni. L'elaborato deve avere sempre una planimetria di riferimento con riportati i punti di osservazione e rappresentazione.</p>
<p><b>Stato sovrapposto</b></p>	<p>Lo stato sovrapposto di cui agli elaborati precedenti.</p>



DOCUMENTAZIONE MINIMA RICHIESTA	CIL	CILA TARDIVA				SCIA SOSTITUTIVA DI PERMESSO DI COSTRUIRE +VARIANTI	PERMESSO DI COSTRUIRE + VARIANTI	AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA ORDINARIA	AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA	ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA	ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'	PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA	SCIA IN SANATORIA	DICHIARAZIONE VINCOLO IDROGEOLOGICO	AUTORIZZAZIONE VINCOLO IDROGEOLOGICO	SANATORIA VINCOLO IDROGEOLOGICO	PARERI PREVENTIVI
	CILA																
Particolari Tecnici		O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
Parametri Urbanistico - Edilizi		O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
Barriere Architettoniche				O	O	O				O	O	O					
Distanze		O	O	O	O	O				O	O	O	O	O	O	O	O
Superficie Permeabile		O	O	O	O	O				O	O	O	O	O	O	O	O
Superficie Coperta		O	O	O	O	O				O	O	O	O	O	O	O	O
Verifica Posti Auto		O	O	O	O	O				O	O	O					O
Schema Smaltimento Liquami		O	O	O	O	O				O	O	O	O	O	O	O	
Terre e Rocce da Scavo		O	O	O	O	O				O	O	O	O	O	O	O	
Standard Igienici		O	O	O	O	O				O	O	O					O
Verifica doppia conformità										X	X	X					
Aggiornament o catastale										O	O	O					
Pareri Vari (Genio Civile, ASL, Pubblicaacqua, ecc.)		O	O	O	O	O				O	O	O					O

X = Elaborato obbligatorio

O = Elaborato se necessario

Non necessita

## INSTALLAZIONI ESTERNE PER ATTIVITA' ECONOMICHE

### PARTE PRIMA

#### INSTALLAZIONI ESTERNE A SERVIZIO DI ATTIVITA' ECONOMICHE

La presente Parte costituisce l'insieme delle norme relative alle occupazioni di spazi e aree pubbliche per ristoro all'aperto, con la finalità di consentire il riordino dell'uso del suolo pubblico, di pianificare, regolamentare le tipologie per le categorie indicate nella seguente lettera A).

##### A) Definizione

1. L'installazione esterna di attività economiche è costituita dall'insieme degli elementi mobili posizionati sul suolo pubblico, uso pubblico o privato aperto al pubblico, che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un esercizio di somministrazione alimenti e bevande o ad un esercizio di attività alimentare artigianale.
2. Ai fini dell'installazione esterna gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande devono avere oltre ai locali adibiti alla preparazione almeno uno spazio interno dedicato al servizio di somministrazione;
3. Gli elementi potranno essere costituiti da tavoli di piccola dimensione, sedute, ombrelloni, pedane al suolo, elementi di delimitazione laterali, strutture di copertura, strutture prefabbricate ed altri elementi accessori. In ogni caso dovrà essere garantita l'accessibilità degli spazi pubblici o privati di uso pubblico e non dovrà esservi interferenza con gli accessi agli edifici pubblici.

##### B) Tipologia delle installazioni

1. Le installazioni sono classificate come segue, sulla base della caratterizzazione che prevede:
  - tipo A - congiuntamente o disgiuntamente sedie e tavolini, ombrelloni, delimitazioni removibili;
  - tipo B - pedane in aggiunta agli altri elementi di tipo A;
  - tipo C - elementi facilmente amovibili quali paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, prive di parti in muratura o di strutture stabilmente ancorate al suolo, strutture intelaiate a supporto della copertura che possono essere abbinata in aggiunta alle installazioni di tipo A o B;
  - tipo D - verande e strutture poste all'esterno (*dehors*), tali da configurare spazi chiusi funzionali all'attività: questa tipologia potrà essere abbinata solo all'installazione di tipo A.Le tipologie di installazioni sono specificate in dettaglio nella successiva Tabella A.

### **C) Elementi costruttivi**

1. Gli elementi per le installazioni dovranno essere realizzati con materiali di tipo ignifugo, certificato di classe 1 ai sensi del D.M. 26 giugno 1984. Nelle aree aperte sistemate a prato l'allestimento sarà consentito utilizzando pavimentazioni semipermeabili.

2. Tutti gli elementi relativi alle installazioni dovranno avere spessori contenuti con disegno semplice, di facile e rapido montaggio e smontaggio.

3. I medesimi componenti dovranno rapportarsi al contesto nel quale si inseriscono e dovranno formare un insieme coerente per forme e materiali. Sono sempre ammessi gli insiemi costituiti da elementi coerenti con la tradizione storica (quali ferro lavorato, ghisa, legno e simili).

Sulle installazioni non saranno ammessi messaggi pubblicitari, ad esclusione di quelli aventi le caratteristiche proprie del logo d'esercizio e purché di tipo non luminoso.

4. Eventuali corpi illuminanti, scelti in modo coerente rispetto alla progettazione dello spazio esterno, saranno applicati alla struttura ed integrati il più possibile con essa, senza interferire con il contesto ambientale di riferimento. In ogni caso, dovrà essere evitata un'illuminazione che produca fenomeni di abbagliamento in direzione delle aree a transito pedonale o delle zone di traffico veicolare. Il valore del livello di illuminazione massimo può essere indicativamente assunto pari a 200 lux sui piani dei tavoli (norma DIN 5035), e comunque rispondente alle norme vigenti in materia di illuminazione.

5. L'impiego di apparecchi per il riscaldamento (elementi accessori) sarà limitato a sistemi riscaldanti a bassa dispersione di calore e a basso consumo energetico (ad esempio lampade a raggi infrarossi a onda corta). Non saranno consentiti sistemi di climatizzazione per il raffrescamento ad eccezione dei nebulizzatori.

6. Gli elementi di delimitazione dovranno essere realizzati per definire lo spazio assegnato rispetto alle strade carrabili o alle aree di sosta, e, qualora sia presente una pedana, le delimitazioni dovranno rendere immediatamente riconoscibile in qualsiasi momento il perimetro dell'occupazione; le pedane non dovranno essere facilmente spostabili o soggette a caduta a causa della loro leggerezza e non dovranno essere soggette a "dispersione" nell'ambiente. Esse andranno inserite all'interno dell'area data in concessione. Le strutture installate su sede stradale dovranno riportare elementi catarifrangenti per consentirne la visibilità in orario notturno.

Le delimitazioni potranno essere dotate di pannellature di vetro di tipo "antifortunistico", trasparente e non colorato, in modo da garantire sempre una diffusa permeabilità visiva.



Tipologia installazioni	Materiali e forma	Colori	Dimensioni
<p><b>Tipologia A:</b> comprendono congiuntamente o disgiuntamente i seguenti elementi:</p> <p>1) tavolini, sedie e panche</p> <p>2) ombrelloni (se più di uno devono avere stessa tipologia costruttiva e colore)</p> <p>3) cestini per la differenziazione dei rifiuti (obbligatori)</p> <p>4) elementi di delimitazione laterali: - fioriere - balaustra</p>	<p>materiali metallici (ferro o alluminio) eventualmente rivestiti in midollino sintetico, legno, materiali plastici di qualità</p> <p>costituiti da un sostegno portante, da un basamento e da una capote, in grado di garantire adeguata stabilità</p> <p>il sostegno potrà essere in legno o metallo; il basamento, in legno, metallo o pietra, dovrà essere appoggiato al suolo in un unico punto interno all'area di pertinenza</p> <p>ferro, terracotta, materiali plastici di qualità</p> <p>fioriere: dimensione minima cm 40, massima cm 90</p> <p>balaustre: semplici ringhiere lineari in acciaio o legno verniciato altezza massima cm 90</p>	<p>colori grigio, marrone/testa di moro</p> <p>marrone, bordeaux, beige e grigio. Sono vietati colori dalle tonalità accese e non armonizzate con il contesto</p> <p>tonalità scure</p>	<p>dimensione massima del tavolo: quadrato cm 90x90, tondo diametro cm100, rettangolare cm 120x80</p> <p>panche: non superiori a cm 120</p> <p>altezza complessiva non superiore a cm 315 dal piano stradale</p> <p>estensione lungo il fronte edificato non superiore a m 8,00.</p>

Tipologia installazioni	Materiali e forma	Colori	Dimensioni
<p><b>Tipologia B:</b> pedane in aggiunta agli elementi della tipologia A</p> <p><b>Tipologia C:</b> elementi facilmente amovibili quali paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, prive di parti in muratura o strutture stabilmente ancorate al suolo o strutture intelaiate a supporto della copertura</p>	<p>legno, pietra o metallo anche combinati</p> <p>struttura in ferro o altro metallo verniciato</p> <p>copertura in tessuto idrorepellente</p> <p>paratie laterali in metallo e plexiglas o vetro</p>	<p>strutture metalliche con tonalità scure: testa di moro, antracite, grafite, piombaggine, grigio ferro o simili</p> <p>telo di copertura panna, avorio o tonalità simili</p>	<p>altezza dal piano stradale non superiore a cm 20</p> <p>non deve costituire barriera architettonica e devono essere adottati accorgimenti che consentano eventuali superamenti di dislivello</p> <p>estensione lungo il fronte edificato non superiore a m 8,00.</p> <p>estensione lungo il fronte edificato non superiore a metri 8,00, estensione perpendicolare al filo fronte edificato non superiore a 4 metri, purché contenuta entro il filo della carreggiata viabile, copertura inclinata a padiglione, altezza in gronda non superiore a metri 2,30 e purché il colmo della copertura rimanga al di sotto di un metro rispetto alla linea dei davanzali delle aperture presenti al primo piano</p>
<p><b>Tipologia D:</b> strutture tali da configurare spazi chiusi funzionali all'attività (dehors)</p>	<p>struttura in ferro o altro metallo verniciato</p> <p>copertura in metallo</p>	<p>strutture metalliche con tonalità scure: testa di moro, antracite, grafite, piombaggine, grigio ferro o simili</p> <p>tonalità scure: testa</p>	<p>estensione lungo il fronte edificato non superiore a 8 metri, estensione perpendicolare al filo fronte edificato non superiore a 5 metri, purché contenuta</p>

	pareti laterali con struttura in metallo o vetro	di moro, antracite, grafite, piombaggine, grigio ferro o similari	entro il filo della carreggiata viabile, altezza: con copertura inclinata in gronda non superiore a metri 2,30 e purché il colmo rimanga al di sotto del marcapiano del primo livello dell'edificio ovvero, in mancanza, al di sotto di un metro rispetto alla linea dei davanzali delle aperture presenti al primo piano
--	--	---	---

#### D) Prescrizioni specifiche

1. L'uso di attrezzature differenti da quelle indicate nella tabella precedente, specie per quanto riguarda le forme, i materiali e/o i colori utilizzati, sarà consentito previo parere favorevole della Giunta Comunale, in base a valutazioni complessive sulla tipologia dello spazio pubblico e sul corretto inserimento nel contesto urbano.
2. Tutti i pubblici esercizi e le attività artigianali alimentari potranno richiedere la concessione di suolo pubblico per le installazioni esterne a corredo delle attività economiche.
3. Le attività commerciali su area pubblica esercitate in chioschi potranno chiedere l'installazione di strutture di tipo A o B purché stagionali per una superficie aggiuntiva pari a quella avuta in concessione. La concessione di suolo pubblico potrà prescrivere obblighi di manutenzione ordinaria degli spazi adiacenti.

#### E) Localizzazione

1. Nelle piazze e nelle aree pedonali o ad alta pedonalità sarà possibile chiedere qualsiasi tipologia di installazione. Nelle strade e nelle aree percorse da veicoli sarà possibile chiedere qualsiasi tipo di installazione purché l'ubicazione avvenga all'esterno delle carreggiate senza creare ostacolo alla viabilità. Non è consentito l'allestimento sulle sedi stradali in corrispondenza delle aree di intersezione ed in prossimità delle stesse a meno di 5 metri dal prolungamento del bordo più vicino della carreggiata trasversale.
  2. Nelle aree in cui si svolgono i mercati comunali potranno essere richieste installazioni solo di tipo A e B, con obbligo di rimozione e pulizia del suolo per consentire il normale svolgimento del mercato.
  3. Nelle aree di rilevante interesse cittadino potrà essere ordinata la rimozione dell'installazione in occasione di determinati eventi o di particolare interesse pubblico o collettivo, con ordine impartito dall'Amministrazione.
  4. Nello spazio antistante gli edifici di interesse storico e architettonico come individuati dal Piano Operativo sarà effettuata anche una verifica di compatibilità ed omogeneità con l'edificio ed area circostante.
- La collocazione dovrà sempre tener conto della circolazione o sosta dei veicoli con i limiti derivanti dal Codice della Strada o dalle norme e dagli atti di programmazione comunali in

materia di traffico e pedonalità.

5. La collocazione delle installazioni di qualunque tipologia dovrà garantire una fascia di rispetto da arredi urbani e monumenti di almeno m 2,00.

#### **F) Collocazione**

1. La collocazione dovrà avvenire nello spazio pubblico, uso pubblico o privato aperto al pubblico antistante l'attività con uno sviluppo massimo pari all'estensione dei locali dell'attività sulla strada. Dimensioni maggiori potranno essere concesse solo previo ottenimento dell'autorizzazione dei proprietari frontisti; di norma non potranno estendersi in corrispondenza di qualsiasi accesso a proprietà privata o pubblica salvo diverso accordo.

2. Nel caso non sia possibile l'occupazione antistante il proprio esercizio, sarà ammessa l'occupazione di aree e spazi nel raggio di 20 metri lineari dall'ingresso dell'esercizio interessato, previo ottenimento del consenso dei proprietari di accessi o eventuali esercizi e attività prospicienti l'area oggetto di occupazione. Sarà possibile la collocazione anche nello spazio pubblico, uso pubblico o privato aperto al pubblico sul lato prospiciente o antistante la strada rispetto ai locali dell'esercizio di attività economiche.

3. Nel caso in cui venga effettuata attività di somministrazione di bevande e/o alimenti i nuovi posti tavola previsti dovranno rispettare le norme igieniche sanitarie ai sensi della normativa vigente in materia. L'Amministrazione Comunale valuterà la compatibilità delle richieste anche in relazione alla presenza o alla programmazione della collocazione di altri oggetti di arredo o servizio urbano.

#### **G) Distanze**

1. E' obbligatorio garantire lo spazio necessario al passaggio di mezzi di soccorso e per la sicurezza (minimo m 3,50). Tutte le installazioni dovranno avere una distanza minima di m 1,50 dalla parete dell'edificio nel quale è localizzato l'esercizio ovvero dallo spazio del marciapiede.

2. Nel caso di strutture installate in area pedonale o comunque in area destinata esclusivamente al transito dei pedoni, l'installazione potrà essere consentita in adiacenza all'edificio sede dell'attività purché rimanga uno spazio idoneo al passaggio dei pedoni.

3. In ogni caso nelle aree pedonali, o comunque in aree destinate esclusivamente al transito dei pedoni, la sommatoria delle installazioni concesse non potrà essere superiore al 50% della superficie complessiva dell'area.

Le installazioni dovranno essere distanziate di m 1,00 suddivisi, in caso di esercizi confinanti, in parti uguali e salvo diverso accordo fra privati.

4. In caso di necessità di ordine pubblico, di sicurezza e/o per garantire l'incolumità pubblica, la rimozione potrà essere richiesta d'urgenza entro le successive 24 ore.

#### **H) Norme inerenti la concessione**

1. La richiesta di concessione per l'occupazione del suolo pubblico è presentata allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), accompagnata dalla documentazione necessaria per l'acquisizione di tutti i pareri e delle eventuali autorizzazioni, nulla osta o atti d'assenso comunque denominati.

2. La richiesta dovrà rispettare e contenere le seguenti indicazioni:

a) durata della concessione;

b) delimitazione dell'area richiesta in concessione, in scala;

c) caratteristiche tipologiche della installazione, con riferimento a quanto disposto dal paragrafo "Tipologia di installazione" di cui al presente allegato.

3. La concessione di suolo pubblico per installazioni esterne di attività economiche è rilasciata dal Settore Sviluppo economico dell'Amministrazione comunale, tramite il SUAP

sotto forma di atto unico, entro il termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza, salvo eventuali interruzioni dei termini per richiesta di integrazioni documentali, nonché in relazione all'acquisizione degli atti di assenso e/o nulla osta sopra citati.

4. Il richiedente la concessione, qualora l'attività preveda la somministrazione di bevande e/o alimenti, unitamente all'istanza dovrà presentare la notifica sanitaria ai sensi del Reg. CE n. 852/2004, che sarà trasmessa dal SUAP alla competente ASL.

5. Fermo restando l'applicazione di quanto stabilito dall'art. 106 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., per le installazioni di tipo A e B, non sarà richiesto alcun titolo abilitativo edilizio. Ottenuta la concessione per l'occupazione del suolo pubblico, il richiedente procederà con l'installazione, fermo restando la eventuale trasmissione della comunicazione di attività edilizia libera, qualora tale fattispecie sia prevista dalla normativa statale o regionale per la tipologia di installazione adottata.

6. Per le installazioni di tipo C, laddove sia previsto un periodo di permanenza inferiore a 180 giorni, valgono le condizioni espresse al precedente comma.

Per le installazioni di tipo C, laddove sia previsto un periodo di permanenza superiore a 180 giorni, e per le installazioni di tipo D, unitamente all'istanza di occupazione del suolo pubblico, il richiedente dovrà allegare la documentazione necessaria per il rilascio del permesso di costruire. In tal caso, il SUAP, a conclusione del procedimento, rilascerà l'atto unico contenente la concessione di suolo pubblico e il permesso di costruire, nel rispetto dei termini concessi dalla legislazione urbanistico edilizia vigente.

7. Durata della Concessione: le occupazioni per spazi di ristoro di cui alla presente parte possono essere rilasciate per un massimo di cinque anni, con la possibilità di essere rinnovate, salva la facoltà da parte dell'Amministrazione Comunale di sospenderle e revocarle. Le istanze di rinnovo per i soggetti già titolari di concessione, dovranno essere presentate almeno 30 giorni prima della scadenza.

8. Cessione della concessione: in caso di subingresso nel pubblico esercizio, il subentrante interessato al mantenimento dell'installazione esistente dovrà comunicare all'Amministrazione comunale la cessione ed il possesso dei requisiti. Il richiedente subentrerà nel periodo della concessione già rilasciata, annotando in calce il subentro del titolare, confermando i contenuti e le prescrizioni ed obbligandosi al pagamento dei canoni di occupazione dal subentro fino alla cessazione della concessione.

Nei casi di cessazione dell'attività del pubblico esercizio, l'installazione dovrà essere rimossa a cura del soggetto cessante l'attività e previa comunicazione all'Amministrazione di almeno 30 giorni antecedente alla cessazione. Gli obblighi dei pagamenti si interrompono al momento della rimozione. L'inadempienza all'obbligo di rimozione costituisce illecito edilizio. In tale fattispecie, l'Amministrazione comunale procederà alla rimozione coattiva a spese del soggetto cessante in base alle disposizioni della normativa regionale vigente in materia edilizia.

9. Modifiche della concessione: la concessione di suolo pubblico o privato per l'installazione potrà essere sospesa, con congruo preavviso e previa insindacabile valutazione dell'Amministrazione comunale, nei seguenti casi

a) effettuazione dei lavori per esecuzione di opere di pubblico interesse;

b) manutenzione delle proprietà comunali, interventi di enti erogatori di servizi, lavori sull'edificio/condominio ove ha sede il pubblico esercizio o di edifici/condomini nelle immediate vicinanze, interventi di manutenzione straordinaria sulle piante del verde pubblico nelle vicinanze;

c) inutilizzo dell'area per un periodo superiore a quindici (15) giorni consecutivi escluso il periodo di chiusura dell'esercizio per ferie;

- d) omesso o parziale pagamento del canone di occupazione di suolo pubblico;
- e) mancato rispetto delle prescrizioni sul mantenimento di condizioni di igiene e assetto delle aree occupate negli orari di chiusura degli esercizi.

10. La concessione cessa con provvedimento espresso di revoca nei casi in cui sussistono:

- a) difformità della struttura in essere rispetto a quella dichiarata e concessa;
- b) motivo di pubblico interesse tra cui il sopravvenuto contrasto/incompatibilità con l'autorizzazione di manifestazioni su area pubblica, ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario;
- c) mancanza di manutenzione delle strutture o dell'area oggetto di concessione che contrasti col decoro o costituisca minaccia o pericolo per l'incolumità di persone e cose;
- d) le attività svolte siano causa di disturbo alla quiete pubblica o compromettano la sicurezza urbana;
- e) cessazione dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande per rinuncia da parte del titolare oppure in caso di provvedimento di decadenza/revoca dell'autorizzazione amministrativa da parte dell'Amministrazione.

11. I provvedimenti di sospensione o revoca, salvi casi di particolare urgenza, sono preceduti da comunicazione di avvio di procedimento, che preveda l'assegnazione di un termine per l'esecuzione della rimozione dell'occupazione e la conseguente rimessa in pristino dello stato dei luoghi. In caso di mancata ottemperanza a tale obbligo di rimozione, l'Amministrazione comunale provvederà ai sensi del comma 2 dell'art. 9 del presente regolamento. La sospensione e/o revoca della concessione comportano la cessazione dell'obbligazione di pagamento del canone senza che sia dovuto dall'Amministrazione alcun indennizzo e/o risarcimento per il danno emergente o mancato guadagno.

### **I) Manutenzione ordinaria**

Le installazioni dovranno essere mantenute in condizioni di decoro ed igiene, adeguate al servizio; la superficie occupata, in particolare se coperta da pedane, deve essere sottoposta a trattamenti di sanificazione almeno una volta all'anno. In sede di vigilanza, l'autorità competente può ordinare interventi straordinari ed urgenti di manutenzione, pulizia e sanificazione.

### **L) Manutenzione straordinaria**

Gli arredi e le strutture relative alle installazioni non possono costituire elemento di intralcio alla circolazione delle persone né trovarsi in condizioni di degrado nelle ore di chiusura dei locali. Gli ombrelloni dovranno essere chiusi al termine di ogni giornata così come per periodi di chiusura per ferie, riposi settimanali o altre chiusure brevi. In ogni caso le attrezzature installate dovranno essere adeguatamente protette negli orari di chiusura, anche al fine di evitare che gli oggetti e arredi installati nello spazio della concessione possano essere causa di danni a cose e persone.

### **M) Controlli**

Le strutture relative alle installazioni non dovranno subire modifiche rispetto a quanto dichiarato e presentato nel provvedimento di concessione. Le autorità competenti vigilano sul rispetto delle condizioni di igiene, sicurezza, decoro e sull'osservanza del presente Regolamento.

In caso di accertate situazioni di irregolarità, l'Amministrazione comunale ordina il ripristino immediato delle condizioni prescritte dalla concessione e commina specifica sanzione amministrativa pecuniaria da 25 euro a 500 euro ai sensi dell'art.7 bis D.Lgs. 267/2000 e fatta salva diversa disposizione di legge.

## **N) Norme finali**

Le concessioni di suolo pubblico già rilasciate restano vigenti salvo quanto previsto nel precedente paragrafo relativo alle "Norme inerenti la concessione"; per quanto concerne la loro scadenza il termine di cinque anni decorre dall'entrata in vigore del Regolamento Edilizio.

I concessionari di suolo pubblico di cui al comma precedente che, entro 1 anno dall'entrata in vigore del presente regolamento, adeguino alle nuove disposizioni le installazioni già presenti di tipo C e D (come descritto al precedente punto "Tipologia delle installazioni"), potranno usufruire di riduzioni della Tosap e della parte variabile della Tari in misura pari al 50% per i 5 anni successivi alla data di ultimazione dei lavori.

## **PARTE SECONDA**

### **CHIOSCHI CON INSTALLAZIONE SU AREE PUBBLICHE DEL COMMERCIO**

#### **A) Definizione**

Si definiscono chioschi le installazioni a servizio del pubblico realizzate mediante strutture e manufatti semplicemente appoggiati al suolo su massicciata cementizia e/o su piattaforme in legno, con ancoraggio, senza opere di fondazione, per lo svolgimento delle attività di commercio e somministrazione di alimenti e bevande.

Per la collocazione dei chioschi sul territorio si rimanda allo strumento urbanistico vigente e al Piano del commercio su area pubblica.

All'interno dei chioschi è possibile lo svolgimento delle seguenti attività economiche:

- A) commercio settore alimentare con eventuale abilitazione alla somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 39 Legge R.T. 62/2018;
- B) commercio settore non alimentare con eventuale specializzazione merceologica di fiori e piante e di prodotti cimiteriali;
- C) vendita di giornali e riviste;
- D) somministrazione di prodotti alimentari e bevande.

Le attività economiche sopra elencate possono essere svolte in chioschi installati su area pubblica ai sensi di quanto disposto al successivo paragrafo relativo alla "Concessione temporanea di suolo pubblico".

L'installazione di chioschi di cui alla tipologia di attività economiche lett. D) è ammessa esclusivamente nelle zone individuate come "verde pubblico" o in aree ove risultano installate attrezzature pubbliche o di uso pubblico anche su sedime privato di aree specialistiche come individuate dallo strumento urbanistico vigente.

L'installazione di chioschi di cui alla tipologia di attività economiche lett. B) con specializzazione merceologica di fiori, piante e prodotti cimiteriali, è consentita, oltre che nelle aree individuate nel Piano del Commercio Area Pubblica, anche entro la fascia ridotta di vincolo cimiteriale così come normato dallo strumento urbanistico vigente.

L'installazione di chioschi è soggetto a Permesso di Costruire e alla "Concessione permanente di suolo pubblico" come riportato nei successivi paragrafi; in riferimento all'attività esercitata all'interno del chiosco, è necessario effettuare le Comunicazioni,

Segnalazioni Inizio Attività amministrativa, notifica alimentare ove prevista ed ottenere i titoli previsti dalle specifiche normative di riferimento.

Per le attività del settore alimentare, il rispetto dei requisiti igienico sanitari è verificato tramite le procedure previste dalla normativa di cui ai Regolamenti CE n. 852/2004 ed 853/2004, e relativi provvedimenti di attuazione.

## **B) Documentazione a corredo del Permesso di costruire**

L'istanza, da inoltrarsi da parte di soggetto avente titolo all'esercizio dell'attività, dovrà essere corredata di tutti gli elaborati progettuali necessari, e più specificatamente:

- dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto allo strumento urbanistico vigente, al regolamento edilizio vigente e alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. Dovrà anche essere effettuato l'eventuale deposito del progetto strutturale e antisismico all'Ufficio regionale del Genio Civile (se necessario), dando comunicazione dell'avvenuta ricezione;
- elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi, in scala appropriata, sia relativi al manufatto, sia all'area circostante ed interessata all'installazione dello stesso;
- documentazione fotografica dello stato di fatto con l'indicazione dei punti di ripresa;
- relazione geologica di fattibilità dell'intervento, se necessaria;
- tutti gli atti di assenso alla effettuazione degli eventuali allacci ai servizi pubblici;
- Copia concessione di suolo pubblico (se installati in area pubblica).

Ove l'intervento ricada in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs.42/04, dovrà essere preventivamente acquisita la relativa Autorizzazione paesaggistica. In alternativa, a corredo dell'istanza di Permesso di Costruire, dovrà essere allegata tutta la documentazione necessaria all'ottenimento della stessa.

Il Comune può disporre la revoca del Permesso di Costruire in qualsiasi momento, con provvedimento motivato, ordinando la rimozione del manufatto previo preavviso di mesi sei.

Per tutto quanto non previsto dalle norme del presente allegato è necessario fare riferimento sia alle norme che disciplinano le diverse attività commerciali e/o artigianali che vengono svolte all'interno dei chioschi, sia alle norme in materia igienico-sanitaria ed urbanistico-edilizia.

L'installazione dei chioschi dovrà avvenire nel rispetto delle norme del Nuovo Codice della Strada e successive modifiche.

Non sono ammesse installazioni di chioschi nell'ambito di pertinenza degli impianti per distribuzione di carburante.

## **C) Concessione temporanea di suolo pubblico**

La procedura per il rilascio della concessione temporanea di suolo pubblico, finalizzata all'installazione del chiosco, si diversifica in relazione alla tipologia di attività economica in esso effettuata:

a) chiosco utilizzato per attività economica di cui alla tipologia lett. A) e B) : la localizzazione e le procedure per il rilascio della concessione di suolo pubblico sono disciplinate dall'apposito Regolamento del Commercio su Area Pubblica e relativo Piano;

b) chiosco utilizzato per attività economica di cui alla tipologia lett. D): le procedure per il rilascio della concessione di suolo pubblico, sentiti i settori tecnici comunali competenti per la localizzazione e le eventuali interferenze con le infrastrutture, impianti e gli spazi



pubblici, verranno espletate a seguito di apposito bando a evidenza pubblica.

c) chiosco utilizzato per la vendita di giornali e riviste (attività economica lett. C): il chiosco attualmente esistente è ubicato in località Croce a Varliano P.zza della Croce.

Per le tipologie di attività economiche di cui alla lettera A) e D) può essere richiesta, con le modalità di cui al Titolo Allegato dehor, la concessione di un'ulteriore area di pertinenza a servizio del chiosco medesimo limitatamente alla tipologia A e B purché a carattere stagionale per una superficie aggiuntiva pari a quella avuta in concessione. La concessione di suolo pubblico potrà prescrivere obblighi di manutenzione ordinaria degli spazi adiacenti.

La ditta intestataria della concessione di suolo pubblico deve essere la medesima titolare dell'attività svolta all'interno del chiosco.

#### **D) Tipologie e dimensioni dei chioschi**

La tipologia dei chioschi deve rispettare le seguenti caratteristiche di base:

- forma regolare (rettangolare, esagonale, ottagonale o altro) con i lati che dovranno rispettare, in linea di massima, la proporzione di 2/3 per quella rettangolare;
- simmetria delle aperture;
- tetto piano oppure ad una o più falde, ove il tetto risulti a due falde il colmo dovrà risultare parallelo al lato più lungo e le falde dovranno avere pendenza non superiore al 30%;
- la linea di gronda dovrà sporgere lungo tutto il perimetro del chiosco e posizionata alla stessa quota su tutti i lati;
- il materiale di costruzione dovrà essere di tipo leggero (legno, ferro, acciaio) con struttura portante in pilastri, partiture in pannelli lisci, escludendo murature e calcestruzzo;
- gli impianti tecnologici (aspiratori, condizionatori, ecc.) dovranno essere posizionati all'interno della sagoma del chiosco;
- tutti i materiali, i colori e gli elementi di finitura dovranno comunque essere contestualizzati rispetto al luogo di ubicazione del chiosco.

#### **E) Deroghe per i chioschi già esistenti**

I chioschi già esistenti e autorizzati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, che intendano proseguire nello svolgimento dell'attività già autorizzata senza apportare alcun tipo di modifica alle strutture, agli impianti, alle attrezzature, al numero degli addetti non dovranno adeguarsi ai requisiti igienico-sanitari ed igienico-edilizi previsti dal presente allegato, salvi gli adeguamenti imposti da altre norme.

Non vi è obbligo di adeguamento anche in caso di subingresso senza modifiche dei locali e delle attrezzature; le nuove attività ovvero le attività esistenti che apportino variazioni e/o modifiche significative, sono tenute al rispetto dei requisiti di cui al presente allegato.

#### **Attività di commercio settore alimentare**

#### **F) Esercizio dell'attività**

L'attività di commercio di prodotti alimentari su area pubblica di cui alla tipologia lett. A), può essere esercitata dai soggetti in possesso della "*autorizzazione/concessione del commercio su area pubblica*" ottenuta secondo i disposti del "Regolamento comunale sul commercio su area pubblica". Tale titolo abilitativo è idoneo anche per la somministrazione

qualora il titolare sia in possesso dei requisiti prescritti per tale attività. L'abilitazione alla somministrazione deve risultare da apposita annotazione sul titolo abilitativo. La suddetta attività è soggetta al rispetto delle disposizioni previste dal DPGR 40/R/ 2006.

L'abilitazione alla vendita di prodotti alimentari consente il consumo immediato dei medesimi prodotti con esclusione del servizio assistito di somministrazione e con l'osservanza delle normative vigenti in materia igienico sanitaria.

### **G) Requisiti edilizi ed igienico-sanitari dei chioschi**

L'attività economica di commercio del settore alimentare di tipologia lett. A), può essere esercitata in chioschi che abbiano i seguenti requisiti:

- a) i locali per la vendita e laboratorio dovranno avere altezza utile non inferiore a m 2,70 e comunque altezza minima non inferiore a m 2,00;
- b) la superficie calpestabile dei chioschi non dovrà essere inferiore a mq 9,00. A tale superficie va aggiunto il servizio igienico ad uso del personale;
- c) il servizio igienico deve essere composto da un bagno ed un antibagno/spogliatoio, aventi altezza utile non inferiore a m 2,40 e comunque altezza minima non inferiore a m 2,00 e superficie di mq 3,50;
- d) i materiali utilizzati per pavimentazioni, tramezzi, tamponature, ecc. non dovranno emettere gas o particelle nocive per gli operatori e per la preparazione dei cibi. I titolari dell'attività dovranno mettere in pratica ogni accorgimento tecnologico atto a limitare l'emissione verso l'esterno di rumori, fumi o odori che possano arrecare disturbo;
- e) il rapporto areoilluminante della zona di vendita e/o del laboratorio dovrà essere non inferiore ad 1/8 della superficie del vano, mentre nei bagni non dovrà essere inferiore ad 1/12 o, in alternativa, si dovrà ricorrere per questi ultimi ambienti ad impianto di aspirazione forzata ed illuminazione artificiale;
- f) i chioschi dovranno garantire una separazione fisica o funzionale tra la zona di preparazione e la zona di vendita;
- g) il chiosco non dovrà consentire l'accesso al suo interno da parte degli avventori;
- h) i nuovi chioschi dovranno essere obbligatoriamente dotati di servizio igienico accessibile dall'interno, con lavandino dotato di rubinetto a pedale o fotocellula, distributore di sapone liquido e asciugamani a perdere;
- i) all'interno del chiosco dovrà anche essere collocato un lavello con rubinetto a pedale o fotocellula dotato di acqua calda e fredda, distributore di sapone liquido e di asciugamani a perdere nonché un frigorifero per la conservazione delle materie prime (in caso di vendita di bibite i frigoriferi dovranno essere 2) e una cappa di aspirazione attrezzata con idonei sistemi di filtraggio, posizionata sopra il punto di cottura, con attivazione meccanica e sfogo in copertura. Qualora vengano utilizzate stoviglie non monouso, dovranno essere installati idonei sistemi di lavastoviglie e/o lavabicchieri;
- l) all'interno dei chioschi i pavimenti e le pareti, fino ad un'altezza di m 2,00, dovranno essere in materiale lavabile e disinfettabile. Uguali caratteristiche dovranno avere i piani di lavoro e di vendita;
- m) all'interno e all'esterno dovranno essere collocati idonei contenitori per i rifiuti, dotati di coperchi collegati a pedaliera, o comunque attrezzati con chiusura automatizzata.

I manufatti dovranno avere l'allacciamento alla rete idrica dell'acquedotto comunale, alla fognatura comunale ed alla rete di distribuzione di energia elettrica.

La collocazione del chiosco non dovrà pregiudicare la salubrità e sicurezza degli alimenti preparati e commercializzati; il titolare dovrà provvedere alla pulizia dell'area circostante, nella quale dovrà essere altresì tassativamente escluso il deposito di merci e di materiali

inerenti l'attività.

## **Attività di commercio non alimentare**

### **H) Esercizio dell'attività**

L'attività di commercio di prodotti non alimentari su area pubblica di cui alla tipologia lett. B), può essere esercitata dai soggetti in possesso della autorizzazione/concessione ottenuta secondo i disposti del "Regolamento comunale sul commercio su area pubblica". L' "autorizzazione/concessione del commercio su area pubblica" abilita alla vendita di qualsiasi prodotto del settore non alimentare, ad eccezione di quelle relative a specializzazioni merceologiche indicate nel Piano allegato al "Regolamento comunale per il Commercio su Area Pubblica".

### **I) Requisiti igienico-sanitari ed edilizi dei chioschi**

Fatto salvo quanto previsto nelle disposizioni generali di questa parte dell'Allegato, i chioschi di cui alla presente sezione dovranno avere i seguenti requisiti:

- a) altezza utile non inferiore a m 2,70. L'altezza utile dei chioschi già esistenti non deve essere inferiore a m 2,40;
- b) la superficie calpestabile dei chioschi non dovrà essere inferiore a mq 9,00 e non superiore a mq 20,00, escluso bagno ed antibagno ad uso esclusivo del personale (superficie non inferiore a mq 3,50), composto da un locale w.c. ed uno spogliatoio/antibagno aventi altezza utile non inferiore a m 2,40 e comunque aventi altezza minima non inferiore a m 2,00;
- c) il rapporto aeroilluminante della zona di vendita non dovrà essere inferiore ad 1/8 del vano, mentre per il locale w.c. l'apertura finestrata non potrà essere inferiore ad 1/12 o, in alternativa, il vano dovrà essere dotato di impianto di aspirazione forzata ed illuminazione artificiale.

I manufatti dovranno avere l'allacciamento alla rete idrica dell'acquedotto comunale, alla fognatura comunale ed alla rete di distribuzione di energia elettrica; il titolare dovrà provvedere alla pulizia dell'area circostante.

## **Attività di vendita della stampa, quotidiani e periodici**

### **L) Esercizio dell'attività**

Fatto salvo quanto stabilito dal precedente punto "Concessione temporanea di suolo pubblico", l'attività di vendita di stampa, quotidiani e periodici su area pubblica di cui alla tipologia lett. C), può essere esercitata dai soggetti in possesso della autorizzazione/concessione ottenuta.

Per la vendita di prodotti diversi dalla stampa e quotidiani e periodici sono fatte salve le specifiche disposizioni di legge.

Le modifiche ai chioschi esistenti per lo svolgimento di attività non alimentari del presente allegato dovranno corrispondere ai requisiti di cui al precedente punto "Tipologie e dimensioni dei chioschi" e "Requisiti igienico-sanitari ed edilizi dei chioschi".

## **Attività di somministrazione di alimenti e bevande**

### **M) Esercizio dell'attività**

L'attività di somministrazione di alimenti e bevande è disciplinata dal Capo VI della Legge Regionale 62/2018, al quale si rimanda per i requisiti e i titoli abilitativi.

### **N) Norme igienico sanitarie ed edilizie**

Per i chioschi adibiti alla produzione e somministrazione di prodotti alimentari e bevande valgono le norme di cui al precedente punto relativo a "Requisiti edilizi ed igienico-sanitari dei chioschi" per le "Attività di commercio del settore alimentare" del presente Allegato ad eccezione della lettera a) e b) ed inoltre:

- la superficie calpestabile massima dei chioschi di cui alla presente sezione dovrà essere di mq 20,00, escluso il servizio igienico ad uso del personale (superficie minima mq 3,50); dovrà essere previsto anche un servizio igienico ad uso degli avventori (superficie minima mq 3,50); ove non sia possibile realizzare una separazione fisica della zona preparazione/somministrazione da quella di stoccaggio, dovrà comunque essere garantita una separazione funzionale con razionale collocazione dei prodotti alimentari e delle bevande da conservare, tale da evitare possibili rischi di contaminazione;
- il banco bar dovrà essere provvisto di lavello approvvigionato da rete idrica dell'acquedotto comunale;
- dovranno essere presenti idonee attrezzature atte a garantire la conservazione dei prodotti alimentari deperibili in regime di temperatura controllata e gli arredi ed il piano di lavoro dovranno essere in materiale liscio, lavabile e disinfettabile.

## **Fiere ed altre manifestazioni di pubblico intrattenimento comunque denominate**

### **O) Esercizio dell'attività**

Ai fini del presente Allegato sono manifestazioni temporanee di pubblico intrattenimento tutte le iniziative che si svolgono su area pubblica volte a favorire la socializzazione della comunità e la valorizzazione e promozione del territorio.

L'eventuale opera, intervento e/o manufatto che ospiterà queste iniziative potrà essere installato previo rilascio di autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico temporaneo da parte del competente ufficio comunale.

Le strutture destinate a tali attività, se installate per periodi non superiori a 90 giorni, sono considerate opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistica ed edilizia.

Le strutture poste a servizio di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero, se installate per un periodo superiore a 90 giorni e comunque non superiore a 180 giorni, sono considerate opere, interventi e manufatti soggetti ad attività di edilizia libera e potranno essere installate previa comunicazione di inizio lavori (CIL), ai sensi dell'art. 136 della Legge Regionale 65/14 e s.m.i.

La comunicazione di inizio lavori di cui sopra dovrà essere accompagnata da:

- dichiarazione di impegno a rimuovere i manufatti temporanei alla scadenza del termine fissato e ripristinare l'originario stato dei luoghi;
- planimetria di zona in scala 1:1000 o 1:2000;
- rappresentazione grafica del manufatto;
- documentazione fotografica dei luoghi;

- atti di assenso necessari, in caso di beni sottoposti a vincoli sovraordinati;
- perizia di stima sull'entità ed il costo degli interventi necessari per lo smontaggio e la rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

L'eventuale preparazione e/o somministrazione di alimenti e bevande è soggetta alla presentazione al

SUAP di apposita modulistica amministrativa per la somministrazione temporanea di alimenti e bevande e

alla notifica ai sensi del Reg. CE 852 /05 per la verifica del rispetto delle norme igienico-sanitarie.

## **DIVIETI, SANZIONI E REVOCHE**

### **P) Divieti, sanzioni e revoche**

1 E' vietato apportare qualsiasi modifica al chiosco, se non preventivamente richiesta ed autorizzata.

2. Salvo che il fatto non sia altrimenti sanzionato dalla normativa specifica per ogni materia, le violazioni alle

disposizioni contenute nel presente Regolamento sono punite con l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 3 del regolamento disciplinante il procedimento sanzionatorio per le violazioni di competenza comunale allegato alla Del. CC n. 43 del 20 aprile 2006.

3. Le opere realizzate in difformità dal permesso di costruire che comportano il mancato rispetto della tipologia e caratteristiche dei chioschi di cui agli artt. 2 e 4, dovranno essere ripristinate, oltreché assoggettate alle sanzioni previste dalla normativa di riferimento.

4. La mancata acquisizione preventiva del permesso di costruire o della concessione di suolo pubblico, determina la decadenza dell'esercizio dell'attività effettuata nel chiosco. Le eventuali autorizzazioni

ottenute per l'esercizio dell'attività potranno essere trasferite in altro luogo, qualora previsto dalla

normativa di riferimento.

5. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento, si rinvia alle vigenti disposizioni di legge.

## **PARTE TERZA**

### **ALTRE STRUTTURE NON DISCIPLINATE NELLE PARTI PRECEDENTI (A CARATTERE ED UTILIZZO TEMPORANEO)**

Ai sensi dell'art. 136 co 2 lett. c bis) della L.R. 65/2014 e s.m.i., si considerano strutture temporanee le installazioni, ancorché assimilabili per dimensioni e funzioni a manufatti edilizi, destinate ad essere integralmente rimosse entro un termine non superiore a centottanta giorni continuativi (comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio), purché realizzate con caratteristiche fisiche tali da non determinare trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e con modalità costruttive atte a garantirne una facile rimozione.

Le strutture temporanee potranno essere installate laddove coerenti con la destinazione urbanistica dell'area e dovranno presentare tutte le seguenti caratteristiche:

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

Le costruzioni temporanee di cui sopra, non comportando trasformazione permanente del suolo, non sono soggette a titoli edilizi, bensì al deposito di idonea Comunicazione Inizio Lavori (CIL), ai sensi della normativa vigente in materia edilizia, nonché nel rispetto dei principi e della disciplina comunale di igiene, vivibilità, decoro urbano e di tutela dell'aspetto esteriore degli edifici, comprendendo altresì:

- dichiarazione di impegno a rimuovere i manufatti temporanei alla scadenza del termine indicato e ripristinare l'originario stato dei luoghi;
- planimetria di zona in scala 1:1.000-1:2.000;
- rappresentazione grafica del manufatto;
- documentazione fotografica dei luoghi;
- atti di assenso necessari, in caso di beni sottoposti a vincoli sovraordinati.

La realizzazione di tali strutture **per periodi superiori a 180 giorni**, perde il carattere di temporaneità ed è ammessa esclusivamente laddove previsto dallo strumento di pianificazione urbanistica e alle condizioni eventualmente in esso specificate, nonché mediante formazione di idoneo titolo abilitativo in base alla normativa statale e regionale in materia edilizia.

L'inadempienza all'obbligo di rimozione del manufatto costituisce illecito edilizio e pertanto sarà soggetta all'applicazione delle sanzioni previste dalla normativa statale e regionale vigente per le fattispecie corrispondenti realizzate in assenza del titolo abilitativo.

**SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE**

QUADRO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE RELATIVE ALL'ATTIVITA' URBANISTICA/EDILIZIA E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PER OPERE ABUSIVE REALIZZATE IN AREE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO DI CUI ALL'ART. 167 D.LGS. N. 42/2004

## PREMESSA ILLUSTRATIVA DELL'ALLEGATO

Fatte salve le altre tipologie di sanzioni previste dalla normativa vigente, il presente allegato disciplina le sanzioni amministrative pecuniarie relative all'attività URBANISTICA/EDILIZIA, i criteri e le modalità di applicazione alle diverse fattispecie di sanzionamento di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 "Codice del Paesaggio", (di seguito indicato per brevità "Codice") nonché le competenze del Comune in materia di abusi edilizi a protezione delle bellezze naturali nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ed è diviso in tre parti:

### PRIMA PARTE

Riepilogo delle sanzioni previste dalla L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i., con l'eventuale modalità di calcolo delle sanzioni, nonché i limiti minimi e massimi previsti dalla normativa vigente (sanzioni da determinare ed applicare a seguito di attività di vigilanza ed a seguito presentazione di Accertamento di Conformità, Permesso di Costruire in Sanatoria ovvero S.C.I.A. in Sanatoria). Tipologie di sanzioni:

1. Sanzione relativa all'aumento del valore venale dell'immobile, prevista dai seguenti articoli della L.R.T. n. 65/2014:
  - 199 comma 2;
  - 200 comma 1 e comma 6;
  - 201 comma 2;
  - 204;
  - 206 comma 2;
  
2. Sanzione in misura forfettaria, prevista dai seguenti articoli della L.R.T. n. 65/2014:
  - 136 comma 6;
  - 149 comma 3;
  - 199 comma 3;
  - 200 comma 5;
  - 202;
  - 203;
  - 209 comma 6, 6 bis e 6 ter;
  
3. sanzione relativa al costo di produzione dell'opera realizzata in difformità dal titolo edilizio abilitativo, prevista dal seguente articolo della L.R.T. n. 65/2014:
  - 206 bis;

### SECONDA PARTE

Definizione delle sanzioni amministrative pecuniarie in applicazione del Regolamento Edilizio. Fatti salvi i diritti di terzi e le responsabilità civili e penali dei soggetti responsabili delle violazioni.

### TERZA PARTE

Criteri per l'applicazione delle sanzioni per opere abusive realizzate in aree soggette a vincolo paesaggistico di cui all'art. 167 D.Lgs n. 42/2004.



**PRIMA PARTE**  
**SANZIONI IN APPLICAZIONE DELLA L.R.T. n. 65/2014**

**1. Criteri per la determinazione dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione di opere abusive di cui all'art. 199 comma 2, art. 200 comma 1 e comma 6, art. 201 comma 2, art. 204 e art. 206 comma 2, della L.R.T. 65/2014.**

Nei casi in cui la legge ammette il sanzionamento pecuniario in alternativa alla demolizione, lo stesso potrà applicarsi secondo le modalità indicate al presente punto previo deposito di perizia giurata che renda chiara ed adeguatamente argomentata l'impossibilità alla demolizione o l'impossibilità alla demolizione senza pregiudizio delle parti conformi, comprensiva di dettagliato esame delle relative motivazioni; qualora tali motivazioni derivino da aspetti strutturali, le stesse devono essere supportate da specifica relazione strutturale che contenga, oltre alla descrizione delle opere anche le valutazioni conseguenti alla demolizione delle opere abusive anche in relazione alle modalità operative per la realizzazione della demolizione stessa.

Nei casi previsti dalla normativa vigente, ovvero nei casi di cui al precedente comma, il Comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento de valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, così come stabilito dall'art. 199 comma 2 della suddetta Legge regionale.

La sanzione pecuniaria di cui al presente punto è in ogni caso in misura non inferiore a euro 1.000,00.

Per la quantificazione della sanzione, relativa ai casi del presente punto, ci si atterrà ai criteri di seguito esposti.

**1.A - Determinazione del Valore Venale**

**1.A.1 – Criteri generali**

L'aumento del valore venale (VV) dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere abusive, è determinato come differenza tra il valore venale dello stesso dopo l'intervento (valore attuale) e il valore venale prima dell'intervento (valore precedente).

Sarà adottata la procedura di calcolo che faccia riferimento ai criteri di valutazione utilizzati dall'Agenzia del Territorio in forza del Decreto Legislativo del 30 Luglio 1999 n. 300 (comma 3 art. 64), che , al fine di determinare l'incremento di valore degli immobili, riprende i parametri dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), rilevabili, in via telematica, attraverso la consultazione del sito Internet ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)), e costantemente aggiornati. L'utilizzo dei valori stabiliti dall'O.M.I., al fine di determinare il valore venale di un immobile, deve peraltro intendersi come criterio ordinario di stima applicabile ad immobili, definibili anch'essi come "ordinari": questo non esclude comunque che, in casi specifici che esulino dalla suddetta ordinarietà, possano essere applicati, su iniziativa dell'Ufficio Tecnico Comunale o su istanza dell'interessato, criteri diversi, derivanti dalla redazione di una puntuale e dettagliata perizia di stima giurata, da parte di un tecnico abilitato e finalizzata a stabilire l'effettivo incremento del valore di mercato dell'immobile interessato dalla realizzazione di opere abusive.

L'O.M.I. stabilisce attraverso determinati parametri, quali "Fascia/Zona", "Microzona", "Tipologia", un Valore di Mercato, minimo e massimo, in riferimento alle singole città.

Il Comune di Bagno a Ripoli viene suddiviso nelle "Fascia-zona" sotto elencate la cui perimetrazione è rilevabile sullo stesso sito in "ricerca su mappa" - Visualizzazione zone O.M.I.:

- B1/Centrale/CAPOLUOGO
- D4/Periferica/BIGALLO - APPARITA
- E4/Suburbana/GRASSINA – ANTELLA – PONTE A EMA – BALATRO
- E5/Suburbana/VALLINA – VILLAMAGNA – CASE DI SAN ROMOLO
- R1/Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO

L'O.M.I. indica, per ciascuna zona, i valori riferiti ai seguenti tipi di destinazioni:

- Residenziale
- Commerciale
- Terziario
- Produttivo

In relazione alle suddette destinazioni si specifica che per la destinazione Residenziale, si hanno le seguenti tipologie:

- Abitazioni civili;
- Abitazioni di tipo economico;
- Box;
- Ville e Villini.

Relativamente alla destinazione Residenziale sarà adottato il seguente criterio di applicazione:

- nella tipologia "Abitazioni Civili" saranno incluse le abitazioni classificate A/2 e i loro accessori;
- nella tipologia "Abitazioni di tipo economico" saranno incluse le abitazioni classificate A/3, A/4, A/5 e i loro accessori e gli edifici rurali e relativi accessori;
- nella tipologia "Ville e Villini" saranno incluse le abitazioni e i loro accessori classificate A/1, A/7, A/8;
- nella tipologia "Box" saranno incluse le autorimesse, i posti auto coperti, le cantine, le logge e i locali tecnici, come definiti dal Regolamento Regionale in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi D.P.G.R. n. 39/R/2018;

Per le altre destinazioni, si precisa comunque che, ove non sia possibile ricondurre il caso specifico ad una delle tipologie indicate dall'Osservatorio Immobiliare (commerciale, produttivo e terziario), si procederà, per analogia, ad applicare la destinazione più simile alla tipologia in esame.

Quanto allo stato conservativo, verrà adottato il criterio della "ordinarietà", per cui la stima del valore venale sarà riferita allo "stato conservativo normale".

### **1.A.2 - Parametri utilizzati per determinare il valore venale (VV) dell'immobile**

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

- il Valore Venale unitario (€/mq), definito al punto 1.A.1, è da riferirsi alla data di presentazione della richiesta volta alla “regolarizzazione” delle opere abusive o in subordine alla data di rilevazione delle stesse da parte dei competenti uffici comunali;
- Fascia/Zona: secondo la suddivisione di cui al punto 1.A.1;
- Categoria Catastale: è da riferirsi all'ultimo aggiornamento presso il N.C.E.U. in conseguenza degli interventi eseguiti;
- Superficie Convenzionale: pari alla Superficie Edificata dell'unità immobiliare, oppure in caso di interventi parziali, della porzione di questa interessata dalle opere oggetto della sanzione. Detta superficie sarà rettificata dai coefficienti previsti nel successivo punto 1.A.3, in funzione delle caratteristiche

### 1.A.3 - Coefficienti correttivi

Detti coefficienti si applicano per la determinazione del Valore Venale dopo l'intervento dell'unità immobiliare, o porzione di essa, oggetto delle opere abusive, come di seguito riportati:

#### **Coefficiente correttivo in funzione della classe dei vani (SC)**

Alla superficie convenzionale (SE), calcolata ai sensi del D.P.G.R. 39/R/2018 sarà applicato un coefficiente moltiplicativo stabilito come segue (Superficie Convenzionale = SC):

<b>Funzione della classe dei vani</b>	<b>Coefficiente</b>
Vani abitabili	1
Accessori non abitabili (bagni corridoi soffitte ecc. )	0,5
Pertinenze dirette e indirette (soffitte, cantine, balconi, portici, autorimesse, locali tecnici ecc.)	0,25

Alla superficie dei locali, o porzioni di essi, aventi altezza inferiore a m. 1,80 sarà applicato l'ulteriore coefficiente moltiplicativo di 0,50.

#### **Coefficiente correttivo riferito all'epoca dell'abuso (TEM)**

All'incremento di “valore venale dell'immobile” determinato in seguito alla realizzazione delle opere abusive devono essere applicati i coefficienti di abbattimento che tengano conto dell'epoca di realizzazione, di seguito indicati:

<b>Data realizzazione abuso</b>	<b>Coeff. abbattimento</b>	<b>Coeff. moltiplicativo</b>
Anteriore al 01/01/1967	0,7	0,3
Dal 02/01/1967 al 01/01/1977	0,5	0,5
Dal 02/01/1977 al 01/01/1985	0,3	0,7
Posteriore al 02/01/1985	0	1

### **Coefficiente correttivo riferito alla tipologia d'intervento dell'abuso (TIP)**

Nel caso di interventi diversi dall'ampliamento planivolumetrico, all'incremento di "valore venale dell'immobile" determinato in seguito alla realizzazione delle opere abusive deve essere applicato un ulteriore coefficiente di abbattimento pari allo 0,50

<b>Tipologia d'intervento</b>	<b>Coeff. moltiplicativo</b>
Nuova edificazione - ampliamento	1
Ristrutturazione ricostruttiva	0,7
Ristrutturazione conservativa	0,5
Altri interventi	0,3

#### **1.A.4 Determinazione della Sanzione**

La sanzione è data, a seconda del caso specifico del Titolo VII della L.R.T. n. 65/2014, all'incremento del "valore venale dell'immobile":

$$\text{SANZIONE} = 2^* \times (\text{"Valore Venale dell'immobile" dopo l'intervento}) - [(\text{"Valore Venale dell'immobile dopo l'intervento"}) \times \text{coeff.correttivi TEMP} \times \text{TIP}]$$

\*ove previsto

"Valore Venale dell'immobile" = Valore Venale unitario x Superficie Convenzionale (Sc)

Nel caso di interventi comportanti ampliamenti planivolumetrici, il valore venale deve intendersi quello risultante dalla media tra il "valore mercato" minimo e massimo, indicato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.).

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, senza cambio di destinazione d'uso, per il valore venale prima dell'abuso deve intendersi il "valore mercato" minimo, indicato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.), mentre il valore venale dopo l'abuso sarà quello risultante dalla media tra il "valore mercato" minimo e massimo, indicato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.).

Infine, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, si farà riferimento al "valore mercato" delle destinazioni reali prima e dopo la realizzazione delle opere abusive.

La sanzione, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quella prevista dall'art. 209 della L.R. 65/2014 relativa all'accertamento di conformità (sanzione amministrativa + contributo di cui al titolo VII L.R. 65/2014).

**2. Criteri per la determinazione delle sanzioni forfetarie conseguente la realizzazione di opere abusive di cui all'art. 136 comma 6, art. 149 comma 3, art. 199 comma 3, art. 200 comma 5 e art. 209 comma 6 e comma 6 bis della L.R.T. n. 65/2014**

## **2.A. Mancata comunicazione di inizio lavori per attività edilizia libera (Art. 136 comma 6 L.R.T. n. 65/2014)**

Agli interventi ed alle opere di attività edilizia libera, ai sensi dell'art. 136 della L. R.T. 65/2014, qualora realizzati in assenza della comunicazione dell'inizio lavori, di cui al comma 2 lett. a), a bis), a ter), a quater), c), c bis), f), f bis), f ter), f quater) dell'art. 136, e/o in assenza della comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4 dello stesso art. 136, si applica la sanzione pecuniaria pari a euro 1.000,00.

Tale sanzione è ridotta di due terzi, pari a euro 333,00, se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

## **2.B. Mancata presentazione dell'attestazione di agibilità (Art. 149 comma 3 L.R.T. n. 65/2014)**

L'agibilità decorre dalla data in cui l'attestazione perviene allo sportello unico (SUE o SUAP). Qualora decorsi 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, oppure trascorsi 30 giorni dalla data di termini validità del titolo edilizio, l'attestazione dell'agibilità non sia presentata, nei successivi 30 giorni sarà applicata la sanzione minima di euro 100,00. Decorso tale ulteriore termine di 30 giorni, saranno applicate le seguenti sanzioni variabili da euro 100,00 a euro 500,00, quantificate in base all'intervento di maggior entità:

Per l'esecuzione di lavori di nuova costruzione e sostituzione edilizia	€ 500,00 per U.I.
Per esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di ampliamento o sopraelevazione;	€ 350,00 per U.I.
Per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia conservativa e di restauro e risanamento conservativo, con contestuale mutamento della destinazione d'uso;	€ 250,00 per U.I.
Per ogni altro intervento edilizio che introduca modifiche incidenti sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità delle unità immobiliari	€ 100,00 per U.I.

## **2.C. Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali di cui all'art. 199 comma 3 della L.R.T. n. 65/2014**

Il criterio adottato per stabilire l'importo della sanzione edilizia forfettaria, ovvero laddove la normativa regionale stabilisce un valore minimo ed uno massimo, in funzione dell'intervento realizzato in assenza o in difformità da un titolo abilitativo, è quello dell'applicazione dell'incremento del valore venale dell'immobile per effetto degli interventi realizzati, così come stabilito al "1.A Determinazione del valore venale"

Le sanzioni sono suddivise in scaglioni, come da tabella riportata, in relazione alle fattispecie previste dalla Legge Regionale vigente.

importo incremento valore venale		Sanzione
>	≤	
0	5.000	1.033
5.000	10.000	1.549
10.000	15.000	2.066
15.000	20.000	2.582
20.000	25.000	3.099
25.000	30.000	3.615
30.000	35.000	4.132
35.000	40.000	4.648
40.000	45.000	5.165
45.000	50.000	5.681
50.000	55.000	6.197
55.000	60.000	6.714
60.000	65.000	7.230
65.000	70.000	7.747
70.000	75.000	8.263
75.000	80.000	8.780
80.000	85.000	9.296
85.000	90.000	9.813
90.000	-	10.329

**2.D. Interventi eseguiti in assenza di S.C.I.A. o in difformità da essa di cui all'art. 200 comma 5 della L.R.T. n. 65/2014**

Il criterio adottato per stabilire l'importo della sanzione edilizia forfettaria, ovvero laddove la normativa regionale stabilisce un valore minimo ed uno massimo, in funzione dell'intervento realizzato in assenza o in difformità da un titolo abilitativo, è quello dell'applicazione dell'incremento del valore venale dell'immobile per effetto degli interventi realizzati, così come stabilito al "1.A Determinazione del valore venale"

Le sanzioni sono suddivise in scaglioni, come da tabella riportata, in relazione alle fattispecie previste dalla Legge Regionale vigente.

importo incremento valore venale		Sanzione
>	≤	
0	5.000	1.033
5.000	10.000	2.124
10.000	15.000	3.215
15.000	20.000	4.306
20.000	25.000	5.397
25.000	30.000	6.488
30.000	35.000	7.579
35.000	40.000	8.670
40.000	45.000	9.761
45.000	50.000	10.852
50.000	55.000	11.942
55.000	60.000	13.033
60.000	65.000	14.124
65.000	70.000	15.215
70.000	75.000	16.306
75.000	80.000	17.397
80.000	85.000	18.488
85.000	90.000	19.579
90.000	-	20.670

## **2.E. Mutamenti della destinazione d'uso senza opere edilizie realizzati in assenza o in difformità dal titolo (Art. 196 e 202 LRT n. 65/2014)**

*L'art. 202 della LRT n. 65/2014 è stato abrogato con l'art. 75 della LRT n. 69/2019*

## **2.F. Regolarizzazione della S.C.I.A. o mancata dichiarazione attinente a variazioni catastali (art. 203 L.R.T. n. 65/2014)**

La mancata regolarizzazione della S.C.I.A. nel termine assegnato ai sensi dell'articolo 145, comma 8 della L.R.T. n. 65/2014, determinati in 60 giorni dalla data di ricevimento della richiesta integrazione, comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria di euro 516,00. In caso di S.C.I.A. Presentata per gli interventi di cui all'articolo 134 comma 2 la sanzione è di euro 1.000,00;

Il mancato deposito della ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale oppure della dichiarazione di cui all'articolo 145, comma 10 comporta l'applicazione della sanzione di euro 516,00.

## **2.G. Accertamento di conformità di cui all'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014**

Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I e comunque in misura non inferiore a euro 1.000,00.

Il rilascio dell'attestazione di conformità è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal Comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

<b>ATTO AMMINISTRATIVO</b>	<b>IMPORTO SANZIONE</b>
Permesso di costruire in sanatoria	Coincidente con gli oneri concessori Importo minimo euro 1.000,00
Attestazione di Conformità	Importo minimo euro 1.000,00 Importo massimo euro 5.164,00

Il criterio adottato per stabilire l'importo della sanzione edilizia relativa all'Attestazione di conformità, ovvero laddove la normativa regionale stabilisce un valore minimo ed uno massimo in funzione dell'intervento realizzato in assenza o in difformità da un titolo abilitativo, è quello dell'applicazione dell'incremento del valore venale dell'immobile per effetto degli interventi realizzati, così come stabilito al precedente paragrafo "A. Determinazione del valore venale"

La sanzione è suddivisa in scaglioni, come da tabella sotto riportata.

importo incremento valore venale		Sanzione
>	≤	
0	2.500	1.000
2.500	5.000	1.463
5.000	7.500	1.925
7.500	10.000	2.388
10.000	12.500	2.851
12.500	15.000	3.313
15.000	17.500	3.776
17.500	20.000	4.239
20.000	22.500	4.701
22.500	-	5.164

Nel caso di opere abusive, che abbiano comportato solo modeste variazioni rispetto agli atti abilitativi rilasciati, quali la modifica dei prospetti o modifiche interne che non incidano negativamente, rispetto a quanto legittimato, sui requisiti igienico sanitari dei locali (superficie minima dei vani, rapporti aereoilluminanti, altezza libera, ecc.) e su quelli di adattabilità, visibilità e accessibilità dell'immobile, e che non abbiano determinato incrementi di superficie e/o di volume comunque denominati, la sanzione potrà essere applicata nella misura minima prevista dall'art. 209 comma 6, pari quindi a euro 1.000,00.

### **3. Criteri per la determinazione del costo di produzione di cui all'art. 206 bis L.R.T. n. 65/2014**

*Nei casi di opere ed interventi su immobili con destinazione d'uso residenziale eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17 marzo 1985, data di entrata in vigore della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, in parziale difformità dal titolo abilitativo, qualora sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il Comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla Legge 27 luglio 1978 n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) per la parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo”.*

Il costo di produzione è costituito dal prodotto della superficie convenzionale (intesa quella non sanabile) per il costo base a metro quadrato degli immobili opportunamente adeguato in base ai coefficienti correttivi stabiliti in funzione della tipologia, della classe demografica del Comune, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile .

In particolare relativamente a:

#### **Tipologia** – Art. 16 Legge n. 392/1978.

In relazione alla tipologia si applicano i seguenti coefficienti:

- 2,00 per le abitazioni di tipo signorile – A1;
- 1,25 per le abitazioni di tipo civile – A2;
- 1,05 per le abitazioni di tipo economico – A3;
- 0,80 per le abitazioni di tipo popolare – A4;
- 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare – A5;
- 0,70 per le abitazioni di tipo rurale – A6;
- 1,40 per le abitazioni di tipo villini – A7;
- 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi – A11;

#### **Classe demografica** – Art. 17 Legge n. 392/1978.

In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:



- 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;

**Ubicazione** – Art. 18 Legge n. 392/1978:

Tenuto conto che il territorio comunale risulta suddiviso in territorio agricolo ed ambito urbano in conformità al disposto all'art. 16 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 si applicano i seguenti coefficienti:

- 0,85 per le zone agricole;
- 1,00 per gli ambiti urbani;

**Livello di piano** – Art. 19 Legge n. 392/1978.

In relazione al livello di piano dell'abitazione (unità immobiliare) si applicano i seguenti coefficienti:

- 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- 1,00 per le abitazioni situate dal I° al III° piano con o senza ascensore;
- 1,00 per le abitazioni situate dal IV° all'ultimo piano con ascensore;
- 0,95 per le abitazioni situate dal IV° all'ultimo piano senza ascensore;
- 1,20 per le abitazioni situate al piano attico con ascensore;
- 1,10 per le abitazioni situate al piano attico senza ascensore;

**Vetustà** – Art. 20 Legge n. 392/1978.

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- 1 per cento per i successivi quindici anni;
- 0,50 per cento per gli ulteriori anni;

Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato.

**Stato di conservazione e manutenzione** – Art. 21 Legge n. 392/1978.

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

- 1,00 se lo stato risulta normale;
- 0,80 se lo stato risulta mediocre;
- 0,60 se lo stato risulta scadente;

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- pavimenti;
- pareti e soffitti;
- infissi;
- impianto elettrico;
- impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- impianto di riscaldamento;

Nonché dei seguenti elementi comuni:

- accessi, scale e ascensore;
- facciate, coperture e parti comuni in genere;

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

### **Costo base - Art. 14 Legge n. 392/1978.**

Il costo base a metro quadrato per gli immobili residenziali, la cui costruzione é stata ultimata entro il 31 dicembre 1975, è fissato in:

- € 129,11 (pari a L. 250.000) per gli immobili situati in Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino-Alto Adige, Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio;

La data di ultimazione dei lavori é quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, dal certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici delle imposte, oppure quella comunque accertata.

Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione che sono stati ultimati dopo il 31 dicembre 1975, il costo base di produzione a metro quadrato é fissato con Decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministro dei Lavori Pubblici, di concerto con quello di Grazia e Giustizia, sentito il Consiglio dei Ministri, da emanare entro il 31 marzo di ogni anno e da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

Anno ultimazione dei lavori	Provvedimento	Data pubblicazione Gazzetta Ufficiale	Costo Base in Lire Regioni Centro	Costo Base in Euro Regioni Centro
fino al 1975	Legge n. 392 del 27/07/1978 – art. 14	G. U. n. 211 del 29/07/1978	250.000	129,11
1976	D. P. R. n. 1018 del 23/12/1978	G. U. n. 70 del 12/03/1979	285.000	147,19
1977	D. P. R. n. 1018 del 23/12/1978	G. U. n. 70 del 12/03/1979	325.000	167,85
1978	D. P. R. n. 394 del 20/07/1979	G. U. n. 229 del 22/08/1979	370.000	191,09
1979	D. P. R. n. 262 del 16/05/1980	G. U. n. 170 del 23/06/1980	430.000	222,08
1980	D. P. R. n. 279 del 09/04/1982	G. U. n. 144 del 27/05/1982	500.000	258,23
1981	D. P. R. n. 280 del 09/04/1982	G. U. n. 144 del 27/05/1982	580.000	299,55
1982	D. P. R. n. 494 del 17/05/1983	G. U. n. 259 del 21/09/1983	680.000	351,19
1983	D. P. R. n. 330 del 18/04/1984	G. U. n. 196 del 18/07/1984	770.000	397,67
1984	D. P. R. n. 267 del 04/06/1985	G. U. n. 140 del 15/06/1985	840.000	433,82
1985	D. P. R. n. 496 del 11/07/1986	G. U. n. 191 del 19/08/1986	900.000	464,81

Nel caso di aumento di volume che non comporta una superficie assimilabile alle fattispecie individuate all'art. 13 della L. 392/78, ovvero l'abuso sia quantificabile in volume senza aumento di "superficie convenzionale", non è possibile quantificare l'importo della sanzione sopra descritta e pertanto è necessario stabilire un criterio di riferimento.

Per equità e proporzionalità si rende pertanto opportuno stabilire un criterio di riferimento per il calcolo della sanzione.

Infatti sulla base della formulazione del D.P.R. 380/01 e s.m.i., la sanzione per gli immobili residenziali non può basarsi sul valore venale in quanto previsto specificatamente per gli edifici diversi dalla residenza, né sulla creazione arbitraria di nuovi coefficienti o parametri correttivi di superfici o di prezzi che andrebbero a modificare quelli di Legge senza alcun titolo. Allo stesso modo non sembrerebbe corretto stabilire una sorta di modifica della metodologia di calcolo prevista dalla L.392/78, introducendo nuovi coefficienti o parametri

correttivi di superfici o prezzi.

Determinato il costo di produzione, riferito all'unità immobiliare oggetto di sanzione, lo stesso dovrà essere moltiplicato per un valore pari al rapporto fra il volume abusivo e l'altezza convenzionale (mt. 3,00).

Tale valore dovrà essere raddoppiato, stabilendo così la sanzione dovuta per l'incremento volumetrico.

Il costo di produzione quantificato nei modi sopra descritti sarà corrisposto mediante versamento finanziario.

## **SECONDA PARTE**

### **SANZIONI IN APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

#### **Sanzioni relative all'esecuzione dei lavori.**

1. La mancata comunicazione della sostituzione del Direttore dei lavori o del costruttore, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di euro 500,00 al titolare della pratica edilizia.
2. La mancata apposizione del cartello nel cantiere ove prescritto dalla normativa comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di euro 500,00 al titolare della pratica edilizia.
3. La mancata apposizione nel cantiere di copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 Dlgs 81/2008 ove prescritto dalla normativa comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di euro 500,00 al titolare della pratica edilizia.
4. La mancata recinzione e la non corretta tenuta del cantiere come prescritto dalla normativa comporta una sanzione amministrativa pecuniaria di euro 500,00 al costruttore.
5. La mancata esibizione del titolo abilitativo o della sua riproduzione conforme comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di euro 500,00 euro al direttore dei lavori, o in sua assenza, al titolare della pratica edilizia.
6. La mancata o la ritardata comunicazione di inizio lavori di un titolo edilizio, comporta una sanzione pecuniaria di euro 500,00 .
7. La mancata o ritardata comunicazione dell'ultimazione dei lavori relativa ad interventi soggetti a permesso di costruire e/o a SCIA nel termine di 30 giorni dalla effettiva data di ultimazione dei lavori ovvero dalla data di validità del titolo edilizio, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di euro 500,00 al titolare della pratica edilizia.
8. Per le violazioni del Regolamento Edilizio non contemplate nella normativa vigente o nel presente allegato, le sanzioni amministrative comprese sono definite tramite determina del Responsabile del Settore, in cui si individua il motivo della sanzione, la quantità da corrispondere nei limiti di cui all'art. 7 bis del D. Lgs. n. 267/2000 (da euro 25,00 a euro 500,00), il responsabile dell'infrazione destinatario della comunicazione da parte del Responsabile del Settore, i termini per il pagamento e le modalità per i pagamenti in misura ridotta ai sensi della normativa vigente
9. L'abbattimento di alberature senza titolo previsto dall'art. 55 del presente regolamento comporta il pagamento di una sanzione pari a 200,00 € per ogni pianta abbattuta
10. la mancata ripiantumazione a seguito di abbattimento delle alberature di cui all'art. 55 del Regolamento edilizio prevede il pagamento di una sanzione pari a 200,00 € per ogni pianta non messa a dimora.

## TERZA PARTE

### CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PER OPERE ABUSIVE REALIZZATE IN AREE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO DI CUI ALL'ART. 167 DEL D. LGS. N. 42/2004

#### 1. Norma generale

Le presenti norme disciplinano i criteri e le modalità di applicazione alle diverse fattispecie di sanzionamento di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 "Codice del Paesaggio", (di seguito indicato per brevità "Codice") nonché le competenze del comune in materia di abusi edilizi a protezione delle bellezze naturali nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

#### 2. Ambiti di applicazione

1. Il presente allegato riguarda gli interventi realizzati abusivamente nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, come disciplinato nella Parte Terza - Titolo I° del Codice, realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione prevista dall'art. 146 del Codice stesso.
2. La sanzione viene applicata esclusivamente agli interventi dei quali viene accertata la compatibilità paesaggistica secondo la procedura di cui al comma 5 dell'art. 167 del Codice e comunque nei seguenti casi:
  - a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
  - b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica rilasciata;
  - c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e che alterino l'aspetto esteriore degli edifici.
3. La sanzione, è applicata indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale od amministrativa, ed è inoltre applicata anche alle opere che, pur provocando danno paesaggistico, risultino comunque compatibili con le condizioni paesaggistiche del territorio, in relazione alle ragioni dei vincoli.
4. Per le opere delle quali non viene accertata la compatibilità paesaggistica si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1 dell'art. 167 del Codice.

#### 3. Ambiti di esclusione

Le sanzioni previste dal presente regolamento non si applicano per gli interventi non soggetti alla autorizzazione prescritta dall'art. 146 ed art. 159 del Codice, nonché agli interventi esclusi dall'art. 149 e dall'elenco di cui all'allegato A del DPR n. 31/2017, anche nel caso in cui dette opere siano state eseguite precedentemente all'entrata in vigore del suddetto decreto.

#### 4. Fasi del procedimento

1. Le opere abusive realizzate in ambiti sottoposti alla protezione delle bellezze naturali, panoramiche e paesaggistiche di cui all'art. 134 del Codice, per poter accedere alle sanzioni pecuniarie, dovranno essere adeguatamente rappresentate e sottoposte all'esame dell'ente preposto alla tutela del vincolo, secondo quanto disposto dall'Art. 167 del Codice previa presentazione di istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica. Per le violazioni eseguite in assenza di titolo edilizio laddove prescritto, l'accertamento di compatibilità paesaggistica, si configurerà come endo-procedimento all'istanza di Permesso di costruire in Sanatoria o di Accertamento di Conformità, ovvero di Segnalazione Certificata di Conformità in sanatoria secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia.
2. Fatta salva diversa disposizione di legge, il Responsabile del Procedimento, si pronuncia sull'istanza di Accertamento di compatibilità paesaggistica previa acquisizione del parere obbligatorio e vincolante della Soprintendenza. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il Responsabile del Procedimento comunica al responsabile dell'abuso l'applicazione della sanzione determinata secondo quanto previsto dal successivo punto 5 e le modalità di pagamento previste punto 7. In seguito all'avvenuto pagamento della sanzione da parte del trasgressore, il Responsabile Procedimento emetterà l'atto di compatibilità paesaggistica e trasmesso alla Soprintendenza per l'esercizio delle funzioni di vigilanza.

#### 5. Determinazione della Sanzione paesaggistica

1. Quando per l'opera eseguita, risulti accertata la compatibilità paesaggistica, si provvede alla determinazione della sanzione paesaggistica, il cui importo sarà stabilito assumendo la maggior somma comparando il valore del danno arrecato ed il profitto conseguito mediante l'esecuzione dell'opera abusivamente realizzata (comma 5 art. 167 del Codice).
2. Si riportano di seguito i parametri per la determinazione del "danno" arrecato e del "profitto" conseguito:
  - **danno arrecato**: è l'importo relativo al costo dell'opera abusivamente realizzata, ovvero la parte di essa che costituisce danno ambientale e dei costi necessari al ripristino dello stato dei luoghi con il risanamento del danno subito. La quantificazione del danno avviene mediante perizia di stima giurata predisposta da un tecnico professionista abilitato, incaricato dal responsabile dell'abuso e verificata dal Responsabile del Procedimento;
  - **profitto conseguito**: secondo i criteri dettati dal D.M. 26/09/1997, il quale ha stabilito all'art. 2 che, in via generale è qualificato quale "profitto" la differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per l'esecuzione della stessa, alla data di effettuazione dei lavori. La quantificazione del danno avviene mediante perizia di stima giurata predisposta da un tecnico professionista abilitato, incaricato dal trasgressore e verificata dal Responsabile del Procedimento.
3. Per le opere eseguite in assenza o in difformità dalla prescritta autorizzazione paesaggistica per le quali è stata accertata la compatibilità paesaggistica e che non costituiscono danno ambientale tale da non comportare la necessità della rimessa

in pristino ovvero che presuppongono quindi l'applicazione di una sanzione pecuniaria equivalente al profitto conseguito mediante la trasgressione, la quantificazione di tale profitto deve riferirsi alla determinazione forfettaria dello stesso in funzione della categoria di intervento e del valore dell'immobile attribuito dal Piano Operativo vigente, come di seguito riportato:

**A) per l'impiego di materiali in difformità, per tipologia e colore, dall'autorizzazione paesaggistica:**

- Euro **1.500,00** per gli edifici di Rilevante Valore Storico (RVS) del Piano Operativo;
- Euro **1.400,00** per gli edifici di Valore Storico (VS) del Piano Operativo;
- Euro **1.300,00** per gli edifici di valore Valore Tipologico (VT) del Piano Operativo;
- Euro **1.200,00** per gli edifici di Valore Paesaggistico (VP) del Piano Operativo;
- Euro **1.100,00** per gli altri edifici di Valore Incongruo al Tessuto (IT) e "Non classificati" dal Piano Operativo oltre ai manufatti minori;
- Euro **1.000,00** per tutti gli altri interventi che non interessano edifici;

**B) Opere di manutenzione straordinaria :**

- Euro **1.500,00** per gli edifici di Rilevante Valore Storico (RVS) del Piano Operativo;
- Euro **1.400,00** per gli edifici di Valore Storico (VS) del Piano Operativo;
- Euro **1.300,00** per gli edifici di valore Valore Tipologico (VT) del Piano Operativo;
- Euro **1.200,00** per gli edifici di Valore Paesaggistico (VP) del Piano Operativo;
- Euro **1.100,00** per gli edifici di Valore Incongruo al Tessuto (IT) e "Non classificati" dal Piano Operativo oltre ai manufatti minori;
- Euro **1.000,00** per tutti gli altri interventi che non interessano edifici;

**C) Interventi di restauro e risanamento conservativo (intervento sistematico):**

- Euro **1.800,00** per gli edifici Rilevante Valore Storico (RVS) del Piano Operativo;
- Euro **1.650,00** per gli edifici di Valore Storico (VS) del Piano Operativo;
- Euro **1.500,00** per gli edifici di valore Valore Tipologico (VT) del Piano Operativo;
- Euro **1.350,00** per gli edifici di Valore Paesaggistico (VP) del Piano Operativo;
- Euro **1.200,00** per gli edifici di Valore Incongruo al Tessuto (IT) e "Non classificati" dal Piano Operativo oltre ai manufatti minori;

**D) Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativa o ricostruttiva (intervento sistematico):**

- Euro **3.500,00** per gli edifici Rilevante Valore Storico (RVS) del Piano Operativo;
- Euro **3.000,00** per gli edifici di Valore Storico (VS) del Piano Operativo;
- Euro **2.500,00** per gli edifici di valore Valore Tipologico (VT) del Piano Operativo;

- Euro **2.000,00** per gli edifici di Valore Paesaggistico (VP) del Piano Operativo;
- Euro **1.500,00** per gli edifici di Valore Incongruo al Tessuto (IT) e “Non classificati” dal Piano Operativo oltre ai manufatti minori;

**E) Opere non valutabili in termini di superficie e/o di volume (interventi non sistematici):**

Nel caso di opere non valutabili in termini di superficie e/o di volume, si applica una sanzione forfettaria pari a:

- Euro **1.500,00** per gli edifici di Rilevante Valore Storico (RVS) del Piano Operativo;
- Euro **1.400,00** per gli edifici di Valore Storico (VS) del Piano Operativo;
- Euro **1.300,00** per gli edifici di valore Valore Tipologico (VT) del Piano Operativo;
- Euro **1.200,00** per gli edifici di Valore Paesaggistico (VP) del Piano Operativo;
- Euro **1.100,00** per gli altri edifici di Valore Incongruo al Tessuto (IT) e “Non classificati” dal Piano Operativo oltre ai manufatti minori;
- Euro **1.000,00** per tutti gli altri interventi che non interessano edifici;

**F) Opere di particolare rilievo non valutabili in termini di superficie e/o di volume**

Nel caso di opere esterne di particolare rilevanza, non valutabili in termini di superficie e/o di volume, quali impianti sportivi, campi da tennis, piscine private, sostanziali sistemazioni esterne in genere, impianti energie rinnovabili, tralicci e ripetitori, data la loro particolarità e rilevanza paesaggistiche, considerato che non costituiscono danno ambientale, sarà determinato il valore relativo al profitto conseguito, il **30% del costo delle opere eseguite**. Detto costo sarà rilevato da una perizia di stima redatta secondo i criteri di cui al precedente punto 5. comma 2.

4. La sanzione sarà determinata con atto del Responsabile del Provvedimento (Relazione istruttoria con determinazione della sanzione da parte del Responsabile del Procedimento) applicando quanto disposto dal punto 5 di questo regolamento.

**6 – Modalità di pagamento della sanzione**

1. Il pagamento dell'importo, determinato con atto del Responsabile del Provvedimento come previsto dal precedente punto 5, dovrà avvenire da parte del trasgressore entro 60 (sessanta) giorni dalla data di notifica della comunicazione di determinazione della sanzione emessa dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di inottemperanza da parte del trasgressore verrà attivata la procedura di riscossione coattiva nei termini di legge.
2. Su istanza del trasgressore potrà essere ammessa la rateizzazione dell'importo relativo della sanzione, fino ad un massimo di n. 6 (sei) rate semestrali di eguale importo; le rate, a partire dalla seconda, saranno maggiorate degli interessi legali, ed a garanzia del dell'importo dilazionato dovrà essere depositata garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa. emessa da banca o compagnia assicurativa abilitata (Art. 190 LRT n. 65/2014 e s.m.i.)



## **7 – Utilizzazione delle somme introitate**

In base all'art. 167 del Codice le somme riscosse saranno utilizzate *“oltre che per esecuzioni delle rimessioni in pristino (...) anche per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradati o interessati dalle rimessioni in pristino”*.

## **8 – Norme di applicazione generale e finali**

Il presente regolamento si applica a tutte le pratiche in corso di definizione per le quali non risulti già corrisposta la sanzione in oggetto e che sarà determinata al momento della conclusione dell'iter istruttorio.

## **CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

### **PREMESSA**

Il contributo di costruzione<sup>1</sup> è determinato con riferimento alla deliberazione della Giunta regionale<sup>2</sup>, sulla base della classificazione dell'intervento secondo le categorie previste dalla normativa vigente (punto 1.) e in relazione alle destinazioni d'uso (punto 2.) del fabbricato ovvero dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento edilizio.

### **1. CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO**

1.1. Al fine della determinazione del contributo di costruzione le categorie di intervento si distinguono in:

- Manutenzione straordinaria (frazionamento di unità immobiliari)
- Restauro e risanamento conservativo (frazionamento e "cambio di destinazione d'uso con/senza opere urbanisticamente rilevante che comporta aumento di carico urbanistico")
- Interventi pertinenziali
- Ristrutturazione edilizia conservativa (comprensiva del cambio di destinazione d'uso senza opere urbanisticamente rilevante che comporta aumento di carico urbanistico)
- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva / Sostituzione Edilizia
- Nuova edificazione / addizioni volumetriche fuori sagoma
- Ristrutturazione urbanistica

### **2. DISCIPLINA DELLE FUNZIONI**

2.1. Così come definito dalla normativa regionale vigente le destinazioni d'uso a cui fare riferimento per la determinazione del contributo di costruzione sono le seguenti:

- Residenziale
- Industriale e Artigianale
- Commerciale al dettaglio
- Turistico - ricettiva
- Direzionale e di servizio
- Commercio all'ingrosso e depositi
- Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge

La disciplina delle funzioni di cui al Piano Operativo classifica tutte le destinazioni d'uso e l'equiparazione delle stesse.

### **3. AMBITO DI APPLICAZIONE E CRITERI GENERALI**

3.1. Il contributo di costruzione è quantificato in relazione agli Oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) ed al Costo di costruzione.

---

1 Artt. 16-20 DPR 380/2001 e s.m.i.; artt. 183-189 L.R. 65/2014 e s.m.i.

2 Tabelle allegate alla deliberazione del Comunale Comunale n. 115 del 29/11/2023 e s.m.i.

3.2. L'incremento di carico urbanistico comporta la corresponsione sia degli oneri di urbanizzazione che del costo di costruzione. Sono da considerarsi interventi che determinano incremento del carico urbanistico quelli che comportano:

- aumento della superficie edificabile o edificata dell'unità immobiliare ovvero dell'edificio oggetto dell'intervento;
- mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante (limitatamente ai casi in cui si determini incremento di carico urbanistico ai sensi della normativa vigente regionale<sup>3</sup>) dell'immobile ovvero dell'unità immobiliare;
- aumento del numero delle unità immobiliari (frazionamento) ad esclusione dei casi in cui detto intervento preveda opere riconducibili alla manutenzione straordinaria, senza opere strutturali, e che non comporti aumento della superficie calpestabile dell'unità immobiliare originaria ovvero dell'immobile;
- aumento della superficie utile nel caso di interventi di manutenzione straordinaria o restauro e risanamento conservativo che non comportino interventi strutturali;
- altri casi previsti dal Piano Operativo.

3.3. Per i casi in cui è richiesta e dovuta la sola corresponsione degli oneri di urbanizzazione o del solo costo di costruzione nonché per i casi di gratuità degli interventi, si fa riferimento alla normativa nazionale e regionale vigente.<sup>4</sup> Il costo di costruzione non è comunque dovuto, ai sensi di Legge, esclusivamente per gli interventi da eseguirsi su immobili con destinazione d'uso artigianale ed industriale e per interventi di restauro e risanamento conservativo.

3.4. Nel caso di interventi relativi alla modifica dei prospetti (esclusi dalla manutenzione straordinaria) è prevista l'applicazione di un contributo relativo al solo costo di costruzione da calcolarsi limitatamente ai vani oggetto di variazione. Per tutti gli interventi riconducibili a ristrutturazione edilizia conservativa, ma che prevedono anche modifiche classificabili come manutenzione straordinaria, il contributo relativo al costo di costruzione dovrà essere determinato sulla superficie interessata dai vari interventi.

3.5. All'interno di insediamenti produttivi la realizzazione di uffici e locali destinati ad alloggio del custode o dipendenti, nonché a spazi per portierato e/o guardiania sono assimilati anche ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a destinazione d'uso produttiva. Laddove tali locali risultino separabili dell'edificio di riferimento o frazionabili catastalmente, l'applicazione degli oneri produttivi è soggetta a stipula di atto d'obbligo unilaterale<sup>5</sup>, con impegno a non frazionare o alienare i locali separatamente dall'edificio produttivo principale.

3.6. Per gli edifici unifamiliari, ai fini dell'applicazione dell'esenzione della quota di contributo relativa al costo di costruzione si applicano le definizioni di cui alla normativa regionale vigente<sup>6</sup>

3.7. In caso di aumento di unità immobiliari, il calcolo degli oneri di urbanizzazione deve essere riferito alle unità immobiliari derivate: è da considerarsi "unità immobiliare derivata" quella che riporta la superficie edificabile minore.

---

3 DPGR 24/07/2018, n. 39/R

4 L.R. 65/14 e s.m.i.

5 Da trascrivere nei registri immobiliari

6 Art. 29 D.p.g.r. 39/R e s.m.i.

## **4. Determinazione del contributo di costruzione**

### **4.1. Oneri di urbanizzazione**

4.1.1. Per la determinazione del contributo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria i valori tabellari riferiti ai diversi usi ed al tipo di intervento da eseguirsi devono applicarsi al Volume edificabile (VE), mentre per le categorie funzionali industriali e artigianali il parametro è la Superficie edificabile o edificata (SE). Detto importo sarà determinato:

- per le categorie funzionali diverse da quella artigianali ed industriali:  
Superficie Edificabile (SE) x altezza utile (HU) = Volume edificabile
- per le categorie funzionali industriali e artigianali: Superficie edificabile (SE).

4.1.2. In caso di incremento di Superficie edificabile, il calcolo degli oneri di urbanizzazione dovrà essere riferito alla sola porzione in aumento, da convertire in termini di Volume edificabile secondo quanto sopra riportato

4.1.3. In caso di mutamento di destinazione d'uso, il calcolo degli oneri di urbanizzazione dovrà essere riferito a tutta la superficie interessata dalla suddetta variazione, da convertire in termini di Volume edificabile secondo quanto sopra riportato.

### **4.2. Costo di costruzione**

4.2.1. Il costo di costruzione si applica sulla Superficie utile (SU) e la Superficie accessoria (SA).

4.2.2. Anche nel caso di incrementi di Superficie accessoria sarà dovuto il contributo relativo al costo di costruzione.

4.2.3. Nel caso di interventi su immobili ad uso residenziale il calcolo del costo di costruzione viene effettuato applicando i parametri stabiliti nel D.M. 10.5.1977, con il quale vengono calcolati sia la superficie convenzionale che gli incrementi da applicare al costo unitario di costruzione ed alle aliquote stabilite.

4.2.4. Nel caso di interventi su immobili ad uso non residenziale il calcolo del costo di costruzione viene determinato applicando il costo unitario di costruzione per la relativa destinazione d'uso alla superficie convenzionale calcolata ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 10/05/1977 ed alle aliquote stabilite.

4.2.5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, il valore determinato come indicato ai punti successivi sarà rettificato da un coefficiente stabilito ed in funzione della categoria di intervento previsto.

### **4.3. Interventi di trasformazione urbanistica del territorio a carattere speciale.**

4.3.1. Impianti sportivi ad uso privato (quali campi da tennis, piscine e altro): per la realizzazione di questi impianti, trattandosi di trasformazione urbanistica del territorio che non determina incremento di volumetria, sarà dovuto il pagamento del contributo del costo di costruzione; questo è stabilito in misura pari al 10% dell'importo totale delle opere, risultante da apposito computo metrico estimativo a firma del Progettista e/o Direttore dei lavori, comprensivo delle dotazioni impiantistiche (anche quelle necessarie al loro funzionamento) e delle finiture. Per tutte le suddette opere, le eventuali volumetrie accessorie edificate facenti parte degli impianti di cui sopra sono invece soggette sia al

contributo relativo agli oneri di urbanizzazione sia al costo di costruzione considerando la destinazione d'uso a cui l'impianto farà riferimento.

Impianti sportivi di altro tipo (Circoli ricreativi, Associazioni socio-culturali, ecc.): i Circoli ricreativi, le Associazioni socio-culturali e del volontariato sono esenti qualora l'intervento sia attuato nelle aree appositamente perimetrate dallo strumento urbanistico e venga stipulata apposita convenzione come prevista dallo stesso.

In caso di intervento oneroso si applicano gli importi di cui alla tabella A/3 per le sole volumetrie edificate e la aliquota del 5% per il costo di costruzione

4.3.2. Impianti sportivi in territorio rurale (centri ippici ecc.): sono assimilate alle attività produttive, pertanto il costo di costruzione non è dovuto; gli oneri di urbanizzazione si determinano in funzione della superficie di capestio dei manufatti da realizzare (al mq), con riferimento alla tabella A/2 ridotta al 50%.

4.3.3. Impianti di distribuzione di carburante: rientrano nella destinazione d'uso "Direzionale – di servizio"; la realizzazione di eventuali tettoie a copertura degli impianti di distribuzione carburante non saranno computate nel calcolo delle volumetrie da assoggettare al pagamento di oneri di urbanizzazione, mentre il contributo relativo al costo di costruzione sarà determinato su tutta la superficie occupata dell'impianto, comprese le aree scoperte. Per tutte le suddette opere, le eventuali volumetrie edificate facenti parte degli impianti di cui sopra sono invece soggette sia al contributo relativo agli oneri di urbanizzazione che al costo di costruzione considerando la destinazione d'uso di cui sopra.

4.3.4. Depositi merci e materiali a cielo aperto: gli oneri di urbanizzazione si applicano solo alle volumetrie effettivamente realizzate con riferimento alla destinazione d'uso relativa al tipo di attività afferente (commerciale o artigianale/industriale) esercitata dal richiedente.

4.3.5. Nel caso di realizzazione di impianti che non determina incremento di volumetria, sarà dovuto il pagamento del contributo del costo di costruzione stabilito in misura pari al 10% dell'importo totale delle opere, risultante da apposito computo metrico estimativo a firma del Progettista e/o Direttore dei lavori, comprensivo delle dotazioni impiantistiche (anche quelle necessarie al loro funzionamento) e delle finiture.

#### **4.4. Interventi per attività agricola**

4.4.1. Il contributo di costruzione non è dovuto per la realizzazione di nuovi annessi agricoli o per l'ampliamento o la ristrutturazione di quelli esistenti, posti a servizio di Aziende agricole condotte da I.A.P.<sup>7</sup>, nonché per i manufatti agricoli per l'attività amatoriale realizzati nel rispetto di quanto disposto dallo strumento urbanistico.

4.4.2. Per la realizzazione di nuovi annessi agricoli o per l'ampliamento di quelli esistenti, nonché per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola onerosi, effettuati da parte di aziende agricole condotte da soggetti diversi dallo I.A.P., il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione sarà determinato facendo riferimento agli

---

7 Imprenditore agricolo professionale

importi afferenti alla tabella A/2<sup>8</sup> (annessi agricoli). Per la determinazione degli oneri si fa riferimento alla superficie di calpestio dei manufatti da realizzare o dell'ampliamento degli stessi (al mq.). Non è dovuto il costo di costruzione.

4.4.3. Gli interventi di cui ai precedenti commi 4.4.1. e 4.4.2. non possono essere effettuati da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo.

#### **4.5. Associazioni socio-culturali e del volontariato**

4.5.1. Sono esenti dal pagamento del contributo di costruzione gli interventi relativi a immobili sede di Associazioni socio-culturali e del volontariato ed utilizzati per lo svolgimento delle attività di interesse pubblico collettivo purché tali interventi siano convenzionati; gli immobili dovranno ricadere in aree specificatamente individuate dallo strumento urbanistico vigente.

4.5.2. In caso di interventi edilizi onerosi e non convenzionati si applicano gli importi relativi, sia per gli oneri di urbanizzazione che per il costo di costruzione, ad interventi su immobili con destinazione d'uso "Direzionale – di servizio" da applicarsi alle sole volumetrie effettivamente realizzate e/o interessate dagli interventi.

4.5.3. Gli impianti sportivi afferenti a Circoli ricreativi, Associazioni socio – culturali e del volontariato sono esenti qualora l'intervento sia attuato nelle aree appositamente perimetrate dallo strumento urbanistico e venga stipulata apposita convenzione come prevista dallo stesso.

### **5. VERSAMENTI E RATEIZZAZIONI**

#### **5.1. Determinazione dell'importo e pagamento**

5.1.1. Permesso di costruire: la quantificazione del contributo è determinata dal Settore Edilizia prima del rilascio del titolo.

5.1.2. Segnalazione Certificata di inizio attività (SCIA): il calcolo dovrà essere effettuato utilizzando la modulistica reperibile sulla rete civica del Comune di Bagno a Ripoli, a cura del tecnico asseveratore. La ricevuta dell'avvenuto pagamento dell'importo determinato, dovrà essere allegata alla SCIA. Il mancato versamento contestuale del contributo comporterà l'incremento dello stesso in percentuale variabile in relazione al periodo di ritardo con cui verrà effettuato<sup>9</sup>

5.2. Rateizzazione: è possibile la rateizzazione del pagamento del contributo concessorio in non più di 6 rate semestrali, con garanzia fideiussoria delle rate successive alla prima.

5.2.1 Permesso di costruire: il calcolo delle rate e dell'importo della garanzia fideiussoria, è effettuato dal Settore Edilizia prima del rilascio del titolo.

5.2.2. SCIA: al momento della presentazione, si allega la ricevuta del pagamento della prima rata e una fideiussione bancaria o assicurativa, a garanzia delle rate rimanenti<sup>10</sup>.

<sup>8</sup> In allegato alla deliberazione CC n. 115/2023 e s.m.i.

<sup>9</sup> L.R. 65/2014 e s.m.i.

<sup>10</sup> Laddove la garanzia non copra le sanzioni regionali per il massimo ritardo nel pagamento, alla scadenza della prima rata non pagata, si procederà nella riscossione del relativo importo

## DISPOSIZIONI PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE FUORI FOGNATURA

### DISPOSIZIONI TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE E/O L'ADEGUAMENTO DI IMPIANTI ADIBITI AL TRATTAMENTO E ALLO SMALTIMENTO (NON IN PUBBLICA FOGNATURA) DELLE ACQUE REFLUE DOMESTICHE E ASSIMILABILI ALLE DOMESTICHE.

1. Si dovranno osservare le seguenti disposizioni nei casi in cui occorra progettare o adeguare sistemi impiantistici adibiti al trattamento e allo smaltimento di acque reflue originate da insediamenti residenziali, servizi o stabilimenti ove svolte attività incluse nella tabella 1, colonna B, dell'Allegato 2, Capo 2, al D.P.G.R. 08 settembre 2008, n. 46/R – Regolamento di attuazione della legge regionale 31 maggio 2006, n. 20 “Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento” e successive modifiche ed integrazioni, ubicati **in aree non servite dalla pubblica fognatura** (per verificare l'obbligo di allacciamento alla fognatura, fare riferimento a quanto stabilito dal Regolamento del Servizio Idrico Integrato vigente).

2. I sistemi impiantistici di cui sopra devono risultare completi, e costituiti da:

a) specifici elementi in grado di svolgere la fase di trattamento “primario” delle acque reflue, consistente nella chiarificazione del liquame ai fini della riduzione del carico inquinante;

b) specifici elementi in grado di svolgere un ulteriore trattamento di affinamento dei reflui, cosiddetto “secondario”.

Limitatamente alle acque reflue assimilabili alle domestiche derivanti dalle piscine ad uso natatorio (riferimento alla Tabella 1, colonna A, punti nn. 27 bis e 27 ter, del Capo 2, dell'Allegato 2 al D.P.G.R. 08 settembre 2008, n. 46/R – Regolamento di attuazione della legge regionale 31 maggio 2006, n. 20 “Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento”), dovrà essere predisposto, da parte di ditta specializzata, uno specifico impianto finalizzato ad ottenere, prima dello scarico, l'abbattimento del cloro attivo libero contenuto nelle acque stesse, in conformità ai valori previsti dalla normativa vigente.

3. Ai fini degli obiettivi di cui al punto 2., lettere a) e b), i sistemi impiantistici devono essere progettati e/o adeguati in conformità a quanto stabilito:

a) dall'Allegato 2, Capo 2, al D.P.G.R. 08 settembre 2008, n. 46/R – Regolamento di attuazione della legge regionale 31 maggio 2006, n. 20 “Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento” e successive modifiche ed integrazioni, nel caso in cui sia previsto lo scarico sul suolo;

b) dall'Allegato 3, Capo 1, al D.P.G.R. 08 settembre 2008, n. 46/R – Regolamento di attuazione della legge regionale 31 maggio 2006, n. 20 “Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento” e successive modifiche ed integrazioni, nel caso in cui sia previsto lo scarico in corpi idrici superficiali.

Il Comune, su specifica richiesta di deroga da parte del titolare dell'attività da cui ha origine lo scarico, può ritenere, caso per caso, idonei anche sistemi d'impianto diversi (per tipologia o per taglia dimensionale) da quelli indicati dalla normativa regionale vigente in materia, ma che siano comunque in grado di garantire lo stesso rendimento di trattamento e siano supportati da adeguata e specifica documentazione tecnica.

4. Le fosse settiche (o biologiche) bicamerali, tricamerali o di tipo Imhoff, devono essere adottate ai fini del trattamento primario delle acque "nere" e per il dimensionamento e l'ubicazione delle stesse si fa riferimento a quanto indicato dall'Allegato 2, Capo 2, paragrafi 2.2. e 2.3, al D.P.G.R. 08 settembre 2008, n. 46/R – Regolamento di attuazione della legge regionale 31 maggio 2006, n. 20 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" e successive modifiche ed integrazioni. Relativamente all'ubicazione, fermo restando quanto già stabilito dalla normativa regionale sopra indicata, le fosse dovranno essere collocate esternamente all'edificio da cui avrà origine lo scarico, ad una distanza non inferiore a m.1,00 dalle fondazioni dell'edificio stesso. Solo limitatamente ai casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove non sia possibile rispettare la distanza sopra indicata, è ammesso il posizionamento ad una distanza inferiore a condizione che sia dimostrato che sono stati adottati tutti gli accorgimenti volti ad impedire che l'eventuale rottura accidentale della fossa settica possa provocare infiltrazioni al di sotto delle fondazioni dell'edificio o nei locali interrati.

Il posizionamento delle fosse biologiche in area pubblica è vincolato all'acquisizione del necessario titolo per l'occupazione permanente rilasciato dall'Amministrazione Comunale. Le fosse biologiche, ovunque posizionate, devono essere accessibili ed ispezionabili.

5. Ai fini del trattamento primario delle acque saponose, il sistema d'impianto dovrà essere dotato di uno o più pozzetti (cosiddetti "degrassatori") aventi la funzione di separare e trattenere il materiale oleoso, il sapone o il grasso contenuto nelle acque reflue stesse. Ciascun pozzetto degrassatore deve avere una capacità utile complessiva pari a mc. 0,05 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mc. 0,60.

6. Le acque saponose in uscita dal pozzetto degrassatore dovranno essere convogliate:

- nella terza camera della stessa vasca settica, se quest'ultima risulta essere di tipo tricamerale;
- in un pozzetto separato (cosiddetto "di raccordo") assieme alle acque reflue "nere" provenienti dalla fossa settica, se quest'ultima risulta essere di tipo bicamerale o di tipo Imhoff.

7. Ogni sistema impiantistico deve essere dotato di appositi pozzetti che consentano l'ispezione, la verifica del corretto funzionamento del sistema stesso, oltre che le ordinarie e straordinarie operazioni di manutenzione e pulizia; nel caso di impianti che prevedano lo scarico in corpi idrici superficiali, il pozzetto terminale, posizionato dopo il sistema di trattamento secondario, dovrà consentire il prelievo di campioni.

8. Fermo restando quanto stabilito dall'articolo 2, comma 1, lett. a) della legge regionale, e dall'Allegato 2, Capo 1, lett. b), c) e d) del D.P.G.R. 08 settembre 2008, n. 46/R – Regolamento di attuazione della legge regionale 31 maggio 2006, n. 20 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" e successive modifiche ed integrazioni, nei casi di nuovi impianti da progettare, è possibile determinare in modo empirico il numero di abitanti equivalenti (A.E.), necessario ai fini del dimensionamento degli impianti stessi, facendo riferimento ai seguenti parametri:

- 1 A.E. ogni 35 mq di superficie utile lorda (o frazione), come definita dal Regolamento Edilizio Comunale negli edifici adibiti a civile abitazione;
- 1 A.E. ogni due posti letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- 1 A.E. ogni cinque posti mensa in ristoranti e trattorie;
- 1 A.E. ogni due posti letto in attrezzature ospedaliere;
- 1 A.E. ogni cinque addetti in edifici destinati a uffici, esercizi commerciali, industrie



- o laboratori;
- 1 A.E. ogni cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna;
- 4 A.E. ogni W.C. installato per musei, teatri, impianti sportivi e in genere per tutti gli edifici adibiti ad uso diverso da quelli in precedenza indicati.

Nel caso siano disponibili più dati, ai fini del dimensionamento dell'impianto di trattamento reflui, si deve considerare il numero di A.E. maggiore tra quelli calcolati.

## SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE AUTOCTONE

Nome italiano	Nome scientifico
acero campestre	<i>acer campestris</i>
agrifoglio	<i>ilex aquifolium</i>
alaterno	<i>rhamnus alaternus</i>
albero di giuda	<i>cercis siliquastrum</i>
alloro	<i>laurus nobilis</i>
berretta del prete	<i>euonymus europaeus</i>
biancospino	<i>crataegus monogyna</i>
caprifoglio	<i>lonicera caprifolium</i>
caprifoglio etrusco	<i>lonicera etrusca</i>
carpino nero	<i>ostrea carpifolia</i>
carpino bianco	<i>carpinus betulus</i>
castagno	<i>castanea sativa</i>
cerro	<i>quercus cerris</i>
cerrosughera	<i>quercus crenata</i>
ciliegio	<i>prunus avium</i>
cipresso	<i>cupressus</i>
Cisto	<i>cistus salvifolius</i>
corbezzolo	<i>arbutus unedo</i>
corniolo	<i>cornus mas</i>
edera	<i>hedera helix</i>
erica arborea	<i>erica arborea</i>
erica scoparia	<i>erica scoparia</i>
farnia	<i>quercus robur</i>
fillirea	<i>phillyrea latifolia</i>
frangula	<i>frangula alnus</i>
frassino maggiore	<i>fraxinus excelsior</i>
ginepro comune	<i>juniperus communis</i>
ginestra dei carbonai	<i>cytisis scoparius</i>
ginestra odorosa	<i>spartium junceum</i>
ginestrone	<i>ulex europaeus</i>
lavanda	<i>lavandula officinalis</i>
leccio	<i>quercus ilex</i>

lentisco	<i>pistacia lentiscus</i>
ligustro	<i>ligustrum vulgare</i>
maggiociondolo	<i>laburnum anagyroides</i>
melo selvatico	<i>malus florentina</i>
mirto	<i>myrtus communis</i>
nocciolo	<i>corylus avellana</i>
olivo	<i>olivae</i>
olmo campestre	<i>ulmus minor</i>
ontano nero	<i>alnus glutinosa</i>
orniello	<i>fraxinus ornus</i>
pero selvatico	<i>pirus pyraster</i>
pino marittimo	<i>pinus pinaster</i>
pino domestico	<i>pinus pinea</i>
pioppo bianco	<i>populus alba</i>
pioppo nero	<i>populus nigra</i>
pioppo tremulo	<i>populus tremula</i>
prugnolo	<i>prunus spinosa</i>
pungitopo	<i>ruscus aculeatus</i>
rosmarino	<i>rosmarinus officinalis</i>
rovere	<i>quercus petraea</i>
roverella	<i>quercus pubescens</i>
rovo	<i>rubus ulmifolius</i>
rubia	<i>rubia peregrina</i>
salice bianco	<i>salix alba</i>
salicone	<i>salix caprea</i>
salice trianda	<i>salix triandra</i>
salice cenerino	<i>salix cinerea</i>
sambuco nero	<i>sambucus nigra</i>
sanguinella	<i>cornus sanguinea</i>
sorbo domestico	<i>sorbus domestica</i>
sorbo torminale	<i>sorbus torminalis</i>
tiglio cordato	<i>tilia cordata</i>
tiglio platifillo	<i>tilia platyphyllos</i>
viburno	<i>viburnum tinus</i>

## REGOLAMENTO VINCOLO IDROGEOLOGICO

### Art. 1 - Ambito di applicazione

1- Il presente regolamento, in attuazione della L.R. 39/00 (Legge forestale della Toscana) modificata dalla L.R. 1/03, disciplina quanto previsto dall'art. 40 della citata legge in coerenza con i contenuti del Regolamento Forestale della Toscana D.P.G.R. n. 48/R del 08/08/03 e s.m.i..

2- Le norme contenute nel presente regolamento si applicano a tutte le trasformazioni della destinazione d'uso dei terreni all'interno del territorio comunale sottoposti al vincolo idrogeologico a seguito di opere di carattere urbanistico ed edilizio che comportino l'edificazione, la realizzazione di opere infrastrutturali e comunque opere costruttive in genere e movimenti di terra.

3- Il presente regolamento entra in vigore con l'approvazione del Regolamento Edilizio di cui costituisce allegato.

4- Le aree sottoposte a vincolo idrogeologico sono individuate in apposita cartografia (carta dei vincoli) del Piano Strutturale reperibile sul sito istituzionale dell'Ente: [www.comune.bagno-a-ripoli.fi.it](http://www.comune.bagno-a-ripoli.fi.it)

### Art. 2 - Soggetti titolati alla dichiarazione ed alla richiesta di autorizzazione

1- Le dichiarazioni e le richieste di autorizzazione sono presentate dai seguenti soggetti:

- a) Proprietario;
- b) Ogni altra persona fisico e/o giuridica, purché sia in possesso del consenso scritto da parte del proprietario.

2- Nella Dichiarazione e nella domanda di Autorizzazione è indicato il soggetto esecutore dell'intervento, se diverso dal richiedente, e l'eventuale direttore dei lavori i quali sono responsabili della corretta esecuzione dell'intervento stesso;

3- Eventuali variazioni dei suddetti soggetti sono comunicate al Comune entro 15 giorni dalla avvenuta variazione.

4- Nella presentazione dei progetti, gli elaborati debbono essere redatti e firmati da tecnici secondo le specifiche competenze attribuite dagli ordinamenti professionali vigenti.

### Art. 3 - Decorrenza del termine.

1- Il termine iniziale per il rilascio e/o assenso del titolo, decorre dalla di presentazione al Comune (acquisizione al protocollo).

2- Nel caso di istanze per autorizzazioni o di dichiarazioni irregolari od incomplete, il Comune, entro 30 giorni per le istanze di autorizzazione ed entro 15 giorni per le dichiarazioni, comunica al richiedente/dichiarante il motivo dell'irregolarità od incompletezza, invitandolo a presentare le integrazioni necessarie. Il termine iniziale decorre per intero a partire dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

#### **Art. 4 - Modalità di presentazione della istanza di autorizzazione e della dichiarazione. Responsabile del procedimento.**

1- Le istanze debbono essere presentate secondo le modalità indicate nell'Allegato 1 "Elaborati minimi" del Regolamento Edilizio.

2- Il responsabile del procedimento è un tecnico dell'Area 5 – Governo del Territorio designato dal Dirigente;

3- Il responsabile del procedimento, nel caso in cui la documentazione inoltrata risulti irregolare od incompleta, deve comunicare all'interessato la causa della irregolarità o della incompletezza ed informare il richiedente che il procedimento prenderà di nuovo avvio solo al momento del ricevimento della documentazione che completa o regolarizza quella già inoltrata.

4 - A supporto dei provvedimenti autorizzativi e/o sanzionatori di cui ai precedenti commi, l'Autorità Comunale competente potrà avvalersi della collaborazione specialistica di un geologo ed un agronomo regolarmente iscritti nel relativo albo professionale.

#### **Art. 5 – Lavori di manutenzione, opere e movimenti di terreno eseguibili senza Autorizzazione o Dichiarazione .**

1- Per i lavori eseguibili senza Autorizzazione o Dichiarazione si rimanda alla normativa vigente<sup>1</sup>

#### **Art. 6 – Dichiarazione**

1- Per i lavori da eseguire con Dichiarazione si rimanda alla normativa vigente<sup>2</sup>

2- Sono altresì soggetti al deposito di Dichiarazione le seguenti opere:

- a) Realizzazione di movimenti di terreno oltre i 3 mc.
- b) Installazione di manufatti agricoli e relative sistemazioni dell'area circostante.
- c) Interventi di smaltimento dei reflui in acque superficiali (sono acque superficiali i corsi d'acqua definiti con propri atti e provvedimenti dalla Regione Toscana ed individuati nella cartografia regionale 1:10.000 con meno di 120 giorni all'anno di portata naturale nulla)

3 - Trascorsi 20 giorni dalla presentazione in forma completa della documentazione, potranno avere inizio i lavori salvo che il Comune non abbia comunicato agli interessati il divieto di dar corso ai medesimi lavori.

4- La validità temporale della dichiarazione è di anni tre (3) a partire dalla data di presentazione della documentazione completa .

5- Nei casi in cui, durante l'esecuzione dei lavori, si verificano fenomeni di instabilità dei

1 Regolamento Forestale della Toscana – D.P.G.R. n.48/R/2003 Artt. 98 e 99

2 Regolamento Forestale della Toscana – D.P.G.R. n.48/R/2003 Art. 100

terreni, i lavori debbono essere sospesi e data immediata comunicazione al Comune.

6- Le eventuali varianti per lavori già oggetto di dichiarazione sono comunicate con la presentazione di una nuova dichiarazione, indicando tutte le opere di variazione.

7- Laddove i lavori rivestano carattere di somma urgenza, il dichiarante ha la facoltà di iniziare i lavori anche prima del termine sopra indicato purché ne dia comunicazione scritta preventiva e motivata al Comune corredando allegando relativa documentazione fotografica ed indicando la data di inizio dei lavori. La documentazione completa prevista dal presente articolo dovrà essere inoltrata ad integrazione della suddetta comunicazione entro i successivi 15 giorni. L'eventuale rimozione di materiali franati e la relativa risistemazione dei terreni in adiacenza a fabbricati o altri manufatti, è consentita a condizione che entro 24 ore l'interessato provveda a comunicare all'amministrazione comunale l'esecuzione dei predetti lavori.

8 La dichiarazione deve essere corredata dalla documentazione prevista dall'Allegato 1 del Regolamento Edilizio; si specifica inoltre che:

- la relazione geologica dovrà contenere l'indicazione delle classi di pericolosità geologica, sismica ed idraulica dell'area oggetto di intervento come definite nel Piano strutturale vigente.

- il progetto esecutivo delle opere di fondazione e di quelle di contenimento e consolidamento del terreno, ove previste dovrà essere supportato da specifica Relazione geologica, relazione geotecnica e sismica redatte ai sensi del D.M. 17/01/2018 (NTC18), e da relazione tecnica relativa alle fasi di cantiere, in cui siano illustrate, anche in apposite planimetrie e sezioni relative alle varie fasi, la successione temporale e le modalità di realizzazione dei lavori, con particolare riferimento agli scavi e riporti di terreno ed alle opere di contenimento e di consolidamento del terreno, indicando, altresì, la destinazione dei materiali di risulta (art. 77 del Regolamento Forestale n. 48/R del 08/08/03).

- relazione tecnica ed apposite tavole grafiche che, per le varie fasi di cantiere e per l'assetto definitivo di progetto, illustrino le opere per la regimazione delle acque superficiali, la localizzazione e la rete di sgrondo dei drenaggi a retro delle opere di contenimento, con particolari relativi alle modalità costruttive degli stessi oltre ad apposite tavole in sezione che evidenzino i livelli di falda eventualmente rilevati in sede di indagine geologica, in sovrapposizione alle opere in progetto.

- al fine di assicurare la stabilità dei terreni vincolati, per tutte le opere ed in particolare per quelle di contenimento del terreno o costruite a contatto con il terreno, dovranno essere inserite nella relazione geotecnica e relative analisi di stabilità ante e post operam, effettuate secondo le NTC18, avendo particolare cura nel determinare i parametri geotecnici caratteristici necessari per dette verifiche, nell'individuare il livello di falda alla sua massima escursione, nel considerare i sovraccarichi e le azioni prodotte dalle opere, considerate come previsto dalle NTC18 al capitolo 3.

## **Art. 7 - Autorizzazione**

1- Per i lavori da eseguire con Autorizzazione si rimanda alla normativa vigente<sup>3</sup>

2- Al solo scopo di fornire utile indicazione, non esaustiva, sono sottoposti ad autorizzazione i seguenti lavori:

a) Costruzioni, ampliamento planimetrico di edifici, costruzione di annessi agricoli in

---

<sup>3</sup> Regolamento Forestale della Toscana – D.P.G.R. n.48/R/2003 Art. 101

- muratura o con opere di fondazione;
- b) Costruzione di locali interrati;
  - c) Realizzazione di scannafossi ad edifici esistenti di dimensioni superiori ad 1 metro di larghezza e 2 metri di profondità;
  - d) Realizzazione di muri di contenimento del terreno dell'altezza superiore a 1,5 metri anche comportanti sbancamenti;
  - e) Realizzazione di nuova viabilità pubblica o privata, piazzali o di qualsiasi altra opera che trasformi in modo permanente la destinazione dei terreni;
  - f) Allargamento del piano viario;
  - g) Realizzazione di piscine;
  - h) Installazione di serbatoi esterni o interrati per GPL di capacità superiore a 10 metri cubi;
  - i) Piani attuativi;
  - l) Sanatorie edilizie straordinarie (L. 47/1985 - L. 724/1994 - L. 269/2003) che hanno comportato movimenti di terreno;
  - m) Sanatorie edilizie ordinarie
  - n) Realizzazione di impianti di smaltimento di acque reflue (subirrigazione);
  - o) Le opere previste per la regimazione delle acque dalla normativa vigente<sup>4</sup>
  - p) Fondazioni di qualunque tipo (ad esclusione di infiltrazioni con resine)

3 - I lavori non potranno avere inizio prima del rilascio dell'autorizzazione comunale fissato nei termini di 60 giorni a partire dalla data di presentazione della documentazione completa .

4- La validità temporale dell'Autorizzazione è di anni cinque (5) a partire dalla data di rilascio della stessa.

5- Nei casi in cui, durante l'esecuzione dei lavori, si verificano fenomeni di instabilità dei terreni, i lavori debbono essere sospesi e data immediata comunicazione al Comune.

6- Le eventuali varianti per lavori già oggetto di Autorizzazione sono comunicate con la presentazione di una nuova istanza di Autorizzazione, indicando tutte le opere di variazione.

7- Quando i lavori rivestano carattere di somma urgenza, il dichiarante ha la facoltà di iniziare i lavori anche prima del termine sopra indicato purché ne dia comunicazione scritta preventiva e motivata al Comune corredata da documentazione fotografica ed indicando la data di inizio dei lavori. La documentazione completa prevista dal presente articolo dovrà essere inoltrata ad integrazione della suddetta comunicazione entro i successivi 15 giorni. L'eventuale rimozione di materiali franati e la relativa risistemazione dei terreni in adiacenza a fabbricati o altri manufatti, è consentita a condizione che entro 24 ore l'interessato provveda a comunicare all'amministrazione comunale l'esecuzione dei predetti lavori.

## **Art. 8– Proroga dell'Autorizzazione**

1- L'aveute titolo, ai fini del completamento di opere o lavori per i quali non è ancora scaduta la validità temporale della autorizzazione, può richiedere proroga con apposita e motivata istanza almeno 60 giorni prima della scadenza della validità della stessa .

2- La proroga potrà essere concessa per un periodo di validità che non superi il termine

---

4 Regolamento Forestale della Toscana – D.P.G.R. n.48/R/2003 Art. 74 c.4

dei cinque (5) anni.

Nell'atto con cui viene concessa la proroga, possono essere impartite ulteriori prescrizioni relative all'esecuzione dei lavori da completare.

3- I lavori non potranno avere inizio prima del rilascio dell'autorizzazione comunale la quale verrà rilasciata nei termini di 30 giorni.

4- La richiesta di proroga per autorizzazioni rilasciate da parte di altri enti dovrà essere inoltrata almeno 60 giorni prima della scadenza della autorizzazione in corso di validità con apposita e motivata istanza .

### **Art. 9 - Opere e lavori soggetti ad autorizzazione in sanatoria**

1- Rientra nella tipologia assoggettata ad autorizzazione in sanatoria la regolarizzazione di tutte le opere e le trasformazioni realizzate in assenza di autorizzazione o di dichiarazione di inizio lavori o in difformità alle stesse, che non pregiudichino l'assetto idrogeologico dell'area oggetto dei lavori e siano conformi alle disposizioni della Legge Forestale, del Regolamento Forestale della Toscana e degli strumenti di pianificazione territoriale, secondo le indicazioni e con le modalità indicate all'art. 85 comma 6 bis della Legge Forestale.

### **Art. 10 - Iter istruttorio per la richiesta di autorizzazioni in sanatoria**

1- La richiesta di autorizzazione in sanatoria delle opere eseguite o in corso di esecuzione potrà essere presentata dai soggetti legittimati sia a seguito di verbale con cui è contestata la violazione delle opere eseguite in assenza di titoli abilitativi, sia richiesta direttamente dal soggetto legittimato.

2- La domanda di autorizzazione in sanatoria, devono essere presentate secondo le modalità indicate nell'Allegato 1 "Elaborati minimi" del Regolamento Edilizio.

3- L'Ufficio procederà a verificare, in relazione alla documentazione allegata all'istanza, l'entità delle opere eseguite e stabilire l'ammissibilità della sanatoria.

4- Il rilascio dell'autorizzazione in sanatoria avverrà nei termini di 60 giorni a partire dalla data di presentazione della documentazione completa .

5- Ove non ricorrano le condizioni per il rilascio dell'autorizzazione in sanatoria trovano applicazione le disposizioni previste dall'art. 85 della Legge Forestale.

### **Art. 11 - Vigilanza ed accertamento delle infrazioni**

1- La competenza all'irrogazione delle sanzioni amministrative relative alla materia di cui all'art. 42 comma 5 della Legge Forestale, così come disciplinato dall'art. 81 comma 3 della stessa legge, è dell'Amministrazione Comunale.

2- Per l'accertamento e la contestazione delle infrazioni alla Legge Forestale, si osservano le disposizioni della L. 24/11/1981 n. 689 "Modifiche al sistema penale" e della Legge Regionale 12/11/1993 n. 85 "Disposizioni per l'applicazione delle sanzioni amministrative"



## **Art.12 - Sanzioni e ripristino dello stato dei luoghi**

1- Le sanzioni per la violazione delle disposizioni di legge sono quelle previste all'art. 82 della Legge Forestale.

2- Nel caso di violazione delle disposizioni di legge che comportino una intimazione della rimessa in pristino dei luoghi da parte del trasgressore, l'Amministrazione Comunale procederà secondo il disposto di cui all'art. 85 della Legge Forestale.

## **Art. 13 - Disposizioni finali e transitorie**

1- Per quanto non specificato nel presente Regolamento valgono le disposizioni previste dalla Legge Forestale e dal Regolamento Forestale.

2- Il presente regolamento entra in vigore a partire dalla data di esecutività della relativa delibera di approvazione.

3- Le norme del presente regolamento non si applicano alle istanze presentate prima della sua entrata in vigore.

4- Le nuove istanze, comprese varianti, proroghe e rinnovi presentate prima dell'entrata in vigore, seguiranno le disposizioni del presente regolamento.

5- Le domande di autorizzazione e le dichiarazioni presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento sono considerate valide ove conformi alla normativa vigente al momento di presentazione delle stesse.

## **CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI**

Le NTA del vigente Piano Operativo individuano, agli articoli da 83 a 98, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano aumento di carico urbanistico e che sono subordinati al rispetto delle dotazioni di parcheggio richieste dalla vigente normativa con una dotazione minima pari a quella indicata all'art. 49 del presente Regolamento Edilizio.

L'art. 158 delle NTA del medesimo Piano dispone che in tutte le zone urbane con tessuto consolidato riconducibile alle zone omogenee A e B del DM 1444/68, è consentita la monetizzazione dei parcheggi in luogo del reperimento dei posti auto prescritti, in base alle disposizioni regolamentari comunali vigenti.

La mancata realizzazione del posto auto pertinenziale incide sulla disponibilità di spazi per la sosta nell'ambito circostante, che si traduce nella necessità di dover adeguare, in termini di capienza, le previsioni di infrastrutture viarie e di sosta.

Ne consegue che la monetizzazione debba riferirsi ad un contributo economico per l'adeguamento delle infrastrutture comunali quali i parcheggi pubblici in aree dedicate o posti auto nell'ambito della rete viaria esistente.

La Del. C.C. n. 108 del 25/10/2016, avente ad oggetto "Regolamento Urbanistico – interventi comportanti incremento del carico urbanistico – monetizzazione parcheggi pertinenziali – determinazione criteri", ha stabilito che la monetizzazione venga effettuata assumendo a riferimento il valore unitario di euro 180,00/mq per i parcheggi afferenti alla residenza, nonché di euro 120/mq per i parcheggi da destinare alla sosta di relazione richiesti per gli immobili ad uso commerciale.

Le valutazioni effettuate ai fini di pervenire ai suddetti parametri sono tutt'ora attuali per cui si ritiene di poter confermare i valori sopra indicati.

Alla luce di quanto disposto dall'art. 49 del presente Regolamento, tenuto conto che la superficie dello stallo, comprensiva degli spazi di manovra e delle aree verdi di corredo, non può essere inferiore a mq 25, la mancata realizzazione dei parcheggi comporterà, per i casi in cui la norma impone comunque un minimo di un posto auto, il pagamento della somma minima pari ad euro 4500.

Quindi, ove le condizioni locali non permettano la realizzazione dei suddetti parcheggi nel lotto di pertinenza ne è consentita la monetizzazione sulla base delle seguenti tabelle predisposte dall'Amministrazione.

## A) FABBISOGNO PARCHEGGI

### Destinazione d'uso

Residenziale

### Parcheeggi privati: sosta stanziale e di relazione

1 mq/10 mc di volume virtuale, con un minimo di 1 posto auto/unità immobiliare

Commerciale al dettaglio (compresi i pubblici esercizi)

- sosta stanziale: 1 mq/10 mc di volume virtuale
- sosta di relazione: 1 mq/mq di superficie di vendita (esercizi di vicinato) o di somministrazione

Turistico-ricettiva

- sosta stanziale: 1 mq/10 mc

Direzionale e di servizio

- sosta di relazione: 1 posto auto/camera

1 mq/10 mc di volume virtuale, con un minimo di 1 posto auto/unità immobiliare

**N.B.** per il calcolo del volume virtuale si fa riferimento all'art. 24 del dpgr 39/R del 24 luglio 2018

## B) CALCOLO MONETIZZAZIONE

### • Caratteristiche immobile:

Destinazione d'uso:

- Residenziale    Commercio/dettaglio  
 Turistico-ricettiva    Direzionale e Servizio

Unità immobiliari: n.	
Volume: mc	
Superficie (solo per commerciale): mq	
Numero camere (solo per ricettivo): n.	

### • Determinazione parcheggi e/o loro monetizzazione

Dotazione minima parcheggi	STANZIALI	DI RELAZIONE
Superficie parcheggio calcolata	mq	mq
Superficie totale da monetizzare	mq	mq
Superficie parcheggi restituita nel lotto	mq	mq
Superficie residua monetizzata	mq	mq
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>mq</b>

Superficie parcheggi sosta stanziale mq ----- x euro 180,00 = euro -----

Superficie parcheggi sosta relazione mq ----- x euro 120,00 = euro -----

**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO**  
di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del DPR 380/01

**Premessa**

L'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/01, stabilisce che, in caso di valorizzazione della destinazione d'uso di un terreno o di un immobile attraverso una variante urbanistica o una deroga edilizia, l'aumento del valore che si genera su quel bene deve essere diviso almeno per metà tra il Comune e il privato che attua l'intervento.

Con legge n. 43/2016, la regione Toscana, allo scopo di recepire la norma di principio statale, ha modificato l'art. 184, con l'inserimento di un comma 5bis, nella LR 65/2014 "Norme per il Governo del Territorio" stabilendo che, i criteri per l'attuazione del disposto legislativo statale, saranno definiti con la deliberazione della giunta regionale che determina l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, provvedimento ad oggi non ancora aggiornato

Quindi, in attuazione dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4 bis, del d.p.r. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni ed in attesa della deliberazione regionale, nel caso di interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi del combinato disposto dell'articolo 14 del citato d.p.r. 380/2001, è dovuto al Comune, da parte del soggetto attuatore, in aggiunta al contributo di costruzione, un contributo straordinario nella misura del 50 per cento del maggior valore delle aree o immobili oggetto di intervento conseguito per effetto delle suddette varianti o deroghe.

L'importo relativo al maggior valore è stimato dal Comune e corrisposto in unica soluzione al momento del rilascio del permesso di costruire o di efficacia della SCIA. Tale somma è vincolata a specifico centro di costo del bilancio comunale per la realizzazione di interventi per la messa in sicurezza idraulica od idrogeologica del territorio comunale, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria oppure per l'acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità ed edilizia residenziale pubblica. Resta inteso che, gli interventi sopra indicati, devono essere previsti nell'ambito di interesse dell'area o dell'immobile oggetto di variante.

La normativa richiede di determinare il maggior valore delle aree o degli immobili oggetto di intervento conseguito per effetto delle suddette varianti o deroghe, quindi la metodologia di stima deve tener conto del valore dell'area e dei fabbricati prima della variante e del valore di mercato dopo la variante e di tutte le spese relative necessarie per la trasformazione dell'immobile. Il valore che si vuole ottenere è quindi quello di trasformazione di un bene, ovviamente suscettibile di cambiamento, dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa.

**Articolo 1 - Condizioni**

1. La debenza del contributo straordinario è contenuta nell'atto di pianificazione a cui consegue l'intervento.

**Articolo 2 – Esclusione dal contributo**

1. Il contributo straordinario non è dovuto nei casi di:
  - a) varianti allo strumento urbanistico approvate attraverso accordi di programma o con specifiche procedure negoziate pubblico-privato in cui sia prevista, fermi i principi di interesse pubblico espressi dall'art.16 del DPR 380/01, una diversa forma di bilanciamento economico della plusvalenza.
  - b) varianti generali al Regolamento Urbanistico/ Piano Operativo ad eccezione di eventuali aree specificatamente individuate ove sia previsto espressamente l'assoggettamento a detto contributo straordinario.

### Articolo 3 – Criteri di calcolo

1. Il contributo straordinario dovuto dal concessionario è valutato nel 50% dell'incremento di valore conseguente all'intervento edilizio (MV).

Tale incremento è costituito dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio dopo la trasformazione (Vmp) ed il valore di mercato iniziale (Vma), al netto dei costi da sostenere per la trasformazione medesima Vt

2. Il sistema assunto può essere sintetizzato nella seguente formula:

$$MV = Vmp - Vma - Vt$$

dove

MV = maggior valore

Vmp = valore mercato post variante

Vma = valore di mercato ante variante

Vt = valore di trasformazione

3. Il valore di mercato dell'immobile è stimato applicando alla superficie utile lorda (SUL), calcolata ai sensi dell'allegato "C" del DPR 138/98, i valori unitari di mercato pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI). Si assumono i valori medi tra i valori di riferimento minimi e massimi pubblicati riferiti al semestre disponibile alla data dell'istanza o del deposito, alla corrispondente fascia/zona geografica e alla tipologia-destinazione d'uso prevalente.

4. Qualora il valore iniziale sia da riferire ad un terreno privo di fabbricati questo sarà calcolato applicando alla superficie fondiaria il valore di mercato corrispondente al momento dell'acquisto e comunque prima della valorizzazione. In alternativa, tale valore potrà essere desunto tramite un atto notarile eventualmente attualizzato, fornito dal soggetto attuatore.

5. Il valore di trasformazione (Vt) è determinato dal costo di costruzione e dalle spese globali necessarie per la realizzazione dell'opera, tramite perizia a carico del soggetto attuatore validata dal responsabile del procedimento. In alternativa, tale valore potrà sempre essere ricavato anche applicando una percentuale pari al 85% del valore di mercato post variante (Vmp).

In questo caso, la formula per il calcolo del maggior valore si può riassumere nel modo seguente:

$$MV = (Vmp - Vma) \times 0,15$$

### Articolo 4 – Applicazione coefficienti correttivi

1. In caso di destinazioni d'uso produttive, per SUL oggetto di variante, inferiore a mq 400, il valore medio OMI, sarà incrementato da un coefficiente pari ad 1,2, fattore che tiene conto dell'incidenza proporzionale determinata dal maggior valore commerciale, mentre in caso di SUL superiore a mq 4.000, a tale valore sarà applicato un coefficiente riduttivo pari a 0,8.

2. I valori così ottenuti, potranno essere ridotti del 10% in caso di obblighi convenzionali, almeno decennali, che pongano limiti al frazionamento immobiliare, alle alienazioni, nonché al cambio di destinazione d'uso.

### Articolo 5 – Modalità versamento contributo

1. Il contributo straordinario, corrispondente al maggior valore (MV), quantificato nei modi sopra descritti sarà corrisposto, secondo le opportunità di interesse pubblico valutate nei singoli casi, nelle diverse forme di:

- a) versamento finanziario vincolato a investimenti nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento;
- b) cessione di aree o immobili;
- c) realizzazione di opere pubbliche nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento.

2. Nel caso di versamento finanziario esso sarà corrisposto all'Ente contestualmente al rilascio del Permesso a Costruire in unica soluzione o con modalità rateizzata nel rispetto dei criteri dettati dalla L.R. 65/2014 e già previsti per il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione. I casi di cessione di aree o immobili o di realizzazione di opere pubbliche, saranno disciplinati da specifica convenzione.

## CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE STANDARD

## Articolo 1 - Finalità

1. Nelle more di revisione del Regolamento Edilizio Comunale, il presente documento definisce i criteri per la monetizzazione delle aree standard. Tale istituto, generalmente utilizzato dalle Amministrazioni Comunali e riconosciuto dalla giurisprudenza in materia urbanistica, non è tuttavia espressamente disciplinato dalle norme Statali e Regionali. Da qui, la necessità di definirne regole, contorni e contenuti.

## Articolo 2 - Richiami normativi

1. Per la definizione del concetto di aree per la soddisfazione degli standard di servizi pubblici e il relativo inquadramento urbanistico, occorre necessariamente fare riferimento al decreto ministeriale 2/04/1968, n° 1444 e alla legge regionale 65/2014, articolo 92, comma 4 lettera d) e articolo 95, comma 3, lettera f).
2. L'assetto normativo di cui al comma 1, individua quale parametro di riferimento la relazione tra la capacità delle attrezzature (infrastrutture, o servizi) esistenti o previste in un ambito territoriale ed il numero degli abitanti serviti, fissando il rapporto mq/abitante, quale unità di misura dello standard urbanistico. Tali indicazioni e definizioni costituiscono elementi essenziali per delineare la strategia dello sviluppo territoriale sostenibile all'interno del piano strutturale.
3. Per quanto concerne invece il concetto di monetizzazione, in assenza di specifiche disposizioni di legge, si rende necessario ed opportuno prendere riferimento dalle enunciazioni giurisprudenziali, le quali sostanzialmente riconoscono che, l'istituto, sia legittimamente utilizzabile dai Comuni determinandone le condizioni.

## Articolo 3 - Definizioni

1. La nozione di "monetizzazione" in materia urbanistica, è una fattispecie alternativa della "cessione", ossia la facoltà, concessa all'operatore che edifica, di pagare al Comune una somma di denaro sostitutiva della cessione gratuita delle aree destinate a standard.
2. Non vi è alcun dubbio che l'interpretazione delle leggi vigenti impone il conseguimento dello scopo per cui furono poste e non deve andare al di là di esso, perciò, a favore e a sostegno della monetizzazione, debbono sussistere obiettive ragioni di pubblico interesse. Il Comune pertanto aderirà all'istituto della monetizzazione allorché accerti la mancanza dei requisiti e delle caratteristiche alle quali devono rispondere le aree da acquisire, e questo al fine di realizzare le condizioni idonee all'uso dei cittadini e al contenimento dei costi di manutenzione delle aree stesse.

## Articolo 4 - Condizioni

1. La procedura di monetizzazione delle aree a standard, può essere applicata ad un progetto di iniziativa privata, non espressamente definito nello strumento urbanistico vigente e che, in relazione all'incidenza che determina sull'assetto del territorio, assume rilevanza urbanistica. In altre parole, quando, per la sua realizzazione, l'intervento necessita della formazione di un piano attuativo comunque denominato, ovvero laddove si pone in variante allo strumento urbanistico generale. In tale contesto, la stesura dello strumento di pianificazione urbanistica<sup>1</sup>, è subordinato alle norme stabilite dal D.M. n° 1444/1968, in particolare ai limiti minimi inderogabili di attrezzature pubbliche da realizzare e cedere al Comune.

---

1 Come definito dalla L.R. 65/2014, art. 10, comma 3

2. I piani attuativi comunque denominati, che possono essere assoggettati all'istituto della monetizzazione delle aree standard, sono quelli di iniziativa privata non espressamente localizzati dallo strumento di pianificazione urbanistica generale, ancorché consentiti dallo stesso, nonché dalle norme urbanistiche regionali vigenti.
3. Le varianti allo strumento urbanistico generale che possono essere assoggettate all'istituto della monetizzazione delle aree standard, sono quelli di iniziativa privata, promosse in applicazione dell'articolo 8, del DPR 160/2010 e successive modifiche e integrazioni.
4. La monetizzazione delle aree standard, deve essere prevista dalla convenzione urbanistica e dev'essere corrisposta al Comune da parte dei soggetti obbligati, all'atto di stipula della convenzione stessa, in alternativa alla totale o parziale cessione delle aree.
5. La monetizzazione è concessa qualora le aree a standard proposte in cessione dall'operatore che edifica, siano dal Comune ritenute non idonee. E questo in relazione alla inadeguatezza della localizzazione, alle esiguità delle dimensioni, alla conformazione e alla limitata capacità di accogliere attrezzature, ovvero allorché siano ritenute eccessivamente onerose in relazione ai costi di gestione e di manutenzione.
6. La monetizzazione delle aree a standard è una facoltà che l'Amministrazione Comunale si riserva di applicare nei casi disciplinati con il presente documento (unito quale parte integrante e sostanziale dell'apposita deliberazione del Consiglio Comunale), in conformità alle regole nello stesso fissate, alle quali, l'operatore che edifica e l'Amministrazione stessa, dovranno attenersi. Con tutto ciò tale prerogativa non deve comportare la rinuncia alla realizzazione delle opere, bensì la loro realizzazione differita attraverso la progettazione urbanistica che individui soluzioni idonee al buon funzionamento delle attività urbane e funzionali all'uso dei cittadini.

#### Articolo 5 - Monetizzazione

1. Il procedimento della monetizzazione si pone come alternativa alla realizzazione degli standard urbanistici, esclusivamente nei casi indicati all'articolo 5, commi 2 e 3.
2. La monetizzazione costituisce l'ipotesi onerosa ed alternativa alla cessione gratuita delle aree, che i soggetti obbligati corrispondono al Comune secondo il criterio commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.
3. La monetizzazione delle aree a standard non deve essere inferiore al costo dell'area da acquistare o da espropriare e dalla quota relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie a sostenere l'incremento di carico urbanistico determinato dall'intervento.
4. Il costo base dell'area di cui al comma 3, è stabilito al successivo art. 7 comma 4.
5. La quota relativa alla realizzazione delle opere, si intende assolta col pagamento del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, in relazione all'entità dell'intervento, applicando le aliquote comunali vigenti al momento della formazione del titolo abilitativo.

#### Articolo 6 - Dotazione minima insediamenti e determinazione del costo di monetizzazione

1. Per la dotazione minima di aree a standard degli insediamenti residenziali e funzioni strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.), il D.M. 1444/1968 considera, per ogni abitante da insediare una superficie minima di mq 18 da destinare a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, che dovranno essere realizzate a supporto del nuovo insediamento. Il piano strutturale, nel verificare le dotazioni standard, assume una superficie minima di mq 30 nelle UTOE di: Bagno a Ripoli, Grassano, Capannuccia, Osteria Nuova e una superficie minima di mq 20 nelle UTOE di Antella e Vallina. Le dotazioni minime stabilite dal piano strutturale, saranno prese a riferimento per la determinazione della superficie da monetizzare. Per il calcolo degli abitanti si assume come parametro volumetrico il valore di 100 mc per abitante, corrispondente al termine di valutazione medio desumibile dal dimensionamento del piano strutturale stesso.
2. Per la dotazione minima di aree a standard degli insediamenti di carattere industriale/artigianale o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera

superficie destinata a tali insediamenti. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. Tale quantità, per le zone A e B (con riferimento alle zone omogenee del DM 1444/68) è ridotta alla metà.

3. Il prezzo unitario a mq da corrispondere per la monetizzazione delle aree a standard per gli insediamenti di cui ai commi 1 e 2, è determinato assumendo come costo minimo inderogabile il valore medio di esproprio di un'area destinata alla realizzazione di un'opera pubblica, corrispondente a €/mq 20, su tutto il territorio comunale. Tale valore, potrà essere incrementato fino al 80% in più, per effetto del valore che assume l'area non ceduta, in relazione al beneficio che il privato ottiene dalla mancata acquisizione. L'incremento percentuale, sarà quindi calcolato comparando il valore di mercato dell'area non ceduta, con il valore di un'area destinata a standard.

4. Il valore del costo minimo inderogabile (€/mq 20) potrà essere aggiornato annualmente secondo le variazioni percentuali dell'indice dei prezzi al consumo, determinate dall'ISTAT.

#### Articolo 7 – Procedura per la monetizzazione

1. Sia il soggetto privato, sia l'Amministrazione Comunale, prioritariamente procederanno ad effettuare le verifiche per il reperimento e la cessione delle aree a standard, e solo qualora siano accertate le condizioni di cui all'articolo 5, potranno aderire alla fattispecie onerosa, totale o parziale e alternativa alla cessione gratuita delle aree a standard.

2. La monetizzazione delle aree a standard è una facoltà che l'Amministrazione Comunale si riserva di applicare nei casi disciplinati all'articolo 5, su istanza diretta da parte dell'operatore privato ovvero su proposta al Settore Urbanistica, qualora ne ravvisi la sussistenza. In tal caso, il Settore Urbanistica, determinerà l'ammontare della monetizzazione e sottoporrà la proposta alla Giunta Comunale. Accertata la sussistenza delle condizioni di ammissibilità, la deliberazione di Giunta, sarà trasmessa al richiedente, con l'importo del corrispettivo calcolato dall'ufficio competente. In ogni caso, la monetizzazione dovrà essere definita prima dell'adozione del piano attuativo o, nel caso di variante urbanistica, durante l'iter di formazione della stessa e, comunque, prima della conclusione del relativo procedimento.

3. L'importo previsto per la monetizzazione delle aree a standard dovrà essere corrisposto al momento della stipula dell'atto di convenzione: in unica soluzione, o rateizzato in non più di sei rate semestrali previa presentazione delle idonee garanzie fideiussorie.

4. La monetizzazione delle aree a standard non comporta riduzione del contributo di costruzione dovuto per l'intervento.

5. Le aree monetizzate non concorrono ad aumentare la capacità edificatoria del lotto.

6. La Giunta Municipale, dietro proposta motivata del Settore Urbanistica, può sempre e comunque rifiutare la monetizzazione ove verifichi che il richiedente disponga di aree idonee ed adeguate al soddisfacimento dello standard di cui al D.M. 1444/1968, anche al di fuori dell'area di intervento.

#### Articolo 8 - Destinazione dei proventi

1. I proventi della monetizzazione delle aree a standard, introitati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di Bilancio, saranno destinati esclusivamente all'acquisizione di terreni o immobili, destinati alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché alla realizzazione di tali opere, con esclusione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.