



Città di Mesagne

Ufficio Urbanistica - Edilizia Pubblica e Privata

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

approvato con Deliberazione di Giunta Regionale

n. 1013 del 21 Luglio 2005



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Adeguato allo schema di Regolamento Edilizio Tipo contenuto nella Conferenza
Unificata Stato - Regioni - Comuni del 20 Ottobre 2016, recepito con
Deliberazione di Giunta Regionale 11 Aprile 2017, n. 554

Redatto da: Geom. Mario LOGRECO- Geom. Carlo VOLPE- Geom. Alessandro Macchitella



INDICE

PREMESSA 9

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

01. Finalità del Regolamento Edilizio	12
02. Oggetto del Regolamento Edilizio	12
03. Rinvii a norme vigenti	13
04. Rinvio alla pianificazione sovraordinata	13

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I

DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP e Organismi Consultivi

1. Sportello Unico dell'Edilizia (SUE)	14
2. Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)	18
3. Commissione Locale per il Paesaggio	19
4. Coordinamento tra SUE, SUAP e altri Settori dell'Ente	22
5. Gestione telematica delle pratiche edilizie	23
6. Controllo delle pratiche edilizie.....	23

CAPO II - Altre procedure e adempimenti edili

1.2.1. Procedimento per il riesame di titoli abilitativi efficaci - Autotutela	26
1.2.2. Istanza di riesame di procedimenti conclusi o archiviati	26
2. Certificato di destinazione urbanistica	31
3. Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi	33



4. Suspensioni dell'uso e dichiarazioni di inagibilità	39
5. Contributo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazione	41
6. Pareri preventivi	70
7. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia	73
8. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio	74
9. Modalità di coinvolgimento e partecipazione degli abitanti	76
10. Concorsi di urbanistica e architettura	77

TITOLO II

DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

1. Titoli abilitativi edilizi con più intestatari	79
2. Comunicazione di inizio lavori e differimento.....	80
3. Comunicazione dei soggetti coinvolti	83
4. Comunicazione di fine lavori	84
5. Occupazione suolo pubblico	84
6. Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc.	87

CAPO II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

1. Principi generali dell'esecuzione dei lavori	89
2. Punti fissi e linea di livello	90
3. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie	91
4. Cartelli di cantiere	107
5. Criteri da osservare per scavi e demolizioni	110
6. Conferimento dei materiali di risulta.....	113
7. Piano di allontanamento e recupero dei materiali di risulta.....	115
8. Misure di cantiere ed eventuali tolleranze	116



9. Sicurezza e controllo nei cantieri - misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera	120
10. Misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera	126
11. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamento di ordigni bellici	130
12. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori	131

TITOLO III

DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO I - Disciplina dell'oggetto edilizio

1 Requisiti prestazionali degli edifici	131
1.1 Resistenza meccanica e stabilità	132
1.2 Sicurezza in caso di incendio	133
1.3 Igiene, salute e ambiente	136
1.4 Sicurezza e accessibilità nell'uso	161
1.5 Protezione contro il rumore.....	166
1.6 Risparmio energetico e ritenzione del calore	167
1.7 Uso sostenibile delle risorse naturali	168
2 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale	169
2.1 Qualità dell'abitare: configurazione degli spazi	169
2.2 Qualità dell'abitare: distribuzione e destinazione degli spazi	174
2.3 Qualità dell'abitare: aerazione e illuminazione	182
Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici	190
3. Edifici destinati ad abitazioni – uffici – studi professionali – commercio di dettaglio	191
3.1 Edifici destinati ad altri usi.....	200



3.2 Norme di dettaglio riguardanti gli interventi pertinenziali	205
3.3 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale	208
3.4. Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti.	209
3.5 Legge Regionale n. 13 del 10.06.2008 - Norme per l'abitare sostenibile	209
3.6. Legge Regionale n. 14 del 30.07.2009 - Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale	211
Legge Regionale n. 21 del 29.07.2008 - Norme per la rigenerazione urbana	211
3.7. Norme comuni agli incentivi previsti dal Regolamento Edilizio	211
3.8. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon	213
3.9. Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")	215
4. Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa	215
 Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	
1. Strade	215
2. Portici	218
3. Piste ciclabili	219
4. Aree per parcheggio	220
5. Piazze e aree pedonali	222
6. Passaggi pedonali e marciapiedi	223
7. Passi carrai ed uscite per autorimesse	225
8. Recinzioni	259
9. Numerazione civica.....	263



Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente	
1. Aree verdi	264
2. Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale	265
3. Orti urbani	265
4. Parchi e percorsi in territorio rurale	267
5. Tratturi	268
6. Tutela del suolo e del sottosuolo	269
Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche	
1. Impianti tecnologici	270
2. Approvvigionamento idrico	271
3. Depurazione e smaltimento delle acque.....	271
4. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati	272
5. Distribuzione dell'energia elettrica	272
6. Distribuzione del gas	272
7. Ricarica dei veicoli elettrici	273
8. Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento.....	273
9. Telecomunicazioni	275
Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico	
1. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	279
2. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	281
3. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali	284
4. Allineamenti	287
5. Piano del colore	289
6. Coperture degli edifici	297
7. Illuminazione pubblica	299
8. Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri	



impianti tecnici	300
9. Serramenti esterni degli edifici	303
10. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe	304
11. Beni culturali e edifici storici	305
12. Cimiteri monumentali e storici.....	306
13. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani	311

Capo VI - Elementi costruttivi

1 Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche	315
2. Serre bioclimatiche	317
3. Coperture, canali di gronda e pluviali	318
4. Strade e passaggi privati e cortili	319
5. Cavedi, pozzi luce e chiostrine.	322
6. Intercapedini	323
7. Griglie di areazione	324
8. Materiali, tecniche costruttive degli edifici.....	324
9. Disposizioni relative alle aree di pertinenza	325
10. Piscine	325
11. Altre opere di corredo agli edifici	326

TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

1 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio	326
2. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori – sospensioni dei lavori	327
3. Sanzioni per la violazione delle norme regolamentari	333

TITOLO V - NORME TRANSITORIE



1 Aggiornamento del Regolamento Edilizio.....	336
2. Disposizioni transitorie - Norme subentranti	336
3. Informativa per il trattamento dei dati personali.....	336
4. Diritto di accesso ai documenti amministrativi.....	337
 ALLEGATO A	338
ALLEGATO B	353
ALLEGATO C	372
ALLEGATO D- Prescrizioni canne fumarie ASL-	



Premessa

Il presente schema di Regolamento Edilizio Tipo, redatto in attuazione dell'articolo 4, comma 1-sexies del Decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380, rappresenta l'adeguamento del Regolamento Edilizio previgente, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale 21 Luglio 2005, n. 1013 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 199 del 27 Agosto 2005), allo schema di Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.), in attuazione dell'intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della Legge 5 Giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni ed i Comuni, del 20 Ottobre 2016, recepito dalla Regione Puglia con Deliberazione della Giunta Regionale n. 554 del 11 Aprile 2017, così come integrata dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 648 del 4 Maggio 2017, in conformità alla Legge Regionale 18 Maggio 2017, n. 11.

Il Regolamento Edilizio stabilisce i principi ed i criteri generali per semplificare ed uniformare, in tutto il territorio nazionale, i Regolamenti Edilizi comunali, comunque denominati, i cui contenuti costituiscono un livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza ed i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale, di cui all'articolo 117, secondo comma, lettere e) ed m) della Costituzione.

Il Regolamento Edilizio si articola in due parti, così come previsto dall'Intesa:

- a) nella Prima Parte, denominata "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia" è richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;
- b) nella Seconda Parte, denominata "Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia" è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale, sempre al fine di assicurare la semplificazione e l'uniformità della disciplina edilizia, è ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio statale.

In particolare, la Prima Parte comprende gli Allegati A, B e C della Deliberazione della Giunta Regionale n. 554 del 11 Aprile 2017, aggiornata dalla Delibera di Giunta Regionale n. 648 del 4 Maggio 2017, come di seguito specificato:

- **Allegato A:** Quadro delle definizioni uniformi, con specificazioni operative;
- **Allegato B:** Ricognizione delle disposizioni statali incidenti sugli usi, sulle trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia;
- **Allegato C:** Ricognizione delle disposizioni regionali incidenti sugli usi, sulle trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.

Al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, la Prima Parte contiene il richiamo alla disciplina nazionale relativa alle materie di seguito



elencate, la quale, pertanto, opera direttamente, senza la necessità di un atto di recepimento nel Regolamento Edilizio:

- a) le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
- b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
- c) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
- d) la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
- e) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
 - e.1) i limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - e.2) i rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti ed impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
 - e.3) le servitù militari;
 - e.4) gli accessi stradali;
 - e.5) le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
 - e.6) i siti contaminati;
- f) la disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico-culturale e territoriale;
- g) le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche, stabilite dalla normativa statale e regionale, per alcuni insediamenti o impianti.

La Seconda Parte del Regolamento Edilizio ha per oggetto le norme regolamentari comunali che attengono all'organizzazione ed alle procedure interne dell'Ente, nonché alla qualità, sicurezza e sostenibilità delle opere edilizie realizzate, dei cantieri e dell'ambiente urbano, anche attraverso l'individuazione di requisiti tecnici integrativi o complementari, rispetto alla normativa uniforme sovraordinata richiamata nella prima parte del Regolamento Edilizio.

I requisiti tecnici integrativi sono espressi attraverso norme prestazionali, che fissano risultati da perseguirsi nelle trasformazioni edilizie.

Nello specifico, nella definizione della disciplina regolamentare di cui alla Seconda Parte del Regolamento Edilizio, sono stati osservati i seguenti principi generali:



- a) semplificazione, efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa;
- b) perseguitamento di un ordinato sviluppo edilizio riguardo la funzionalità, l'estetica e l'igiene pubblica;
- c) incremento della sostenibilità ambientale ed energetica;
- d) armonizzazione della disciplina dei rapporti privati nei rapporti di vicinato;
- e) applicazione della Progettazione Universale, superamento delle barriere architettoniche per garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, per tutte le persone e, in particolare, per le persone con disabilità e le fasce deboli dei cittadini, quali anziani e bambini, anche secondo l'applicazione dei criteri di Progettazione Universale, di cui alla Convenzione O.N.U. ratificata con la Legge 3 Marzo 2009, n. 18: *"Ratifica ed esecuzione della Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità, con Protocollo opzionale, fatta a New York il 13 Dicembre 2006 e istituzione dell'Osservatorio nazionale sulla condizione delle persone con disabilità"*;
- f) incremento della sicurezza pubblica ed il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici abbandonati e/o dismessi, quale valori di interesse pubblico da tutelare, mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica;
- g) incentivazione dello sviluppo sostenibile, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente; rispetto del paesaggio, che rappresenta un elemento chiave del benessere individuale e sociale, come stabilito dalla Convenzione europea del paesaggio, ratificata con Legge n. 14 del 9 Gennaio 2006 ed in seguito confermato dall'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile, corredata da una lista di 17 obiettivi (Sustainable Development Goals – S.D.Gs, nell'acronimo inglese) e 169 sotto-obiettivi, che riguardano tutte le dimensioni della vita umana e del Pianeta e che dovranno essere raggiunti da tutti i Paesi del mondo entro il 2030;
- h) garanzia del diritto di accesso alle informazioni, della partecipazione del pubblico ai processi decisionali in materia edilizia ed ambientale, anche secondo i principi stabiliti dalla Convenzione di Århus, Danimarca, del 25 Giugno 1998, per contribuire a tutelare il diritto di ogni persona, nelle generazioni presenti e future, a vivere in un ambiente atto ad assicurare la sua salute ed il suo benessere.



PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

1. Finalità del Regolamento Edilizio

Le norme del presente Regolamento Edilizio sono finalizzate al perseguitamento di un ordinato sviluppo edilizio e di una migliore qualità di vita, nel rispetto delle esigenze tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, anche da parte di persone disabili, nonché a garantire la tutela di valori architettonici ed ambientali, il decoro e lo sviluppo sostenibile, correlati all'attività edilizia, perseguitando obiettivi di semplificazione, efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa.

2. Oggetto del Regolamento Edilizio

Il Regolamento Edilizio ha per oggetto di competenza la regolamentazione di tutti gli aspetti degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative e procedurali.

In particolare, il Regolamento Edilizio, unitamente alle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G. vigente, definisce:

- i parametri edilizi ed urbanistici e le modalità della loro misura;
- i tipi d'uso ritenuti significativi ai fini del governo delle trasformazioni funzionali degli immobili;
- le condizioni ed i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse ed ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando, a questo proposito, anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
- le regole e le caratteristiche riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale, le dotazioni ambientali ed il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
- le regole urbanistiche che disciplinano gli interventi edilizi;
- le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio, compreso lo svolgimento delle attività subdelegate al Comune in materia paesaggistica;
- i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di



particolare interesse edilizio.

3. Rinvio a norme vigenti

Per tutti gli aspetti di interesse dei procedimenti urbanistici ed edilizi e, in particolare, per le seguenti materie, si intendono qui recepite tutte le disposizioni normative di emanazione statale incidenti sugli usi e trasformazioni del territorio, nonché sull'attività edilizia, contenute nell'elenco in allegato B e quelle di emanazione regionale, contenute nell'elenco in allegato C:

- a) definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
- b) procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
- c) modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
- d) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
 - d.1) limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - d.2) rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti ed impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
 - d.3) servitù militari;
 - d.4) accessi stradali;
 - d.5) zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
 - d.6) siti contaminati;
- e) disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
- f) discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

Per le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, si intendono qui trascritte quelle contenute nell'elenco in allegato A.

4. Rinvio alla pianificazione sovraordinata

Nel presente Regolamento si intendono recepite le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi non contenute nell'elenco in allegato A della Deliberazione della Giunta Regionale n. 554 del 11/04/2017, già statuite dal vigente Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.), adottato con Delibera di Giunta Regionale n. 1435 del 2/08/2013 ed approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 176 del 16/02/2016 e successivi aggiornamenti e rettifiche e da ogni altra



pianificazione sovraordinata vigente o di futura approvazione.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI

IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - Sportello Unico dell'Edilizia, Sportello Unico per le Attività Produttive e Organismi consultivi

1. *Sportello Unico dell'Edilizia (S.U.E.)*

1.1) Composizione e compiti dello Sportello Unico dell'Edilizia

Il Comune di Mesagne non ha costituito lo Sportello Unico per l'Edilizia e non ha redatto il relativo Regolamento di funzionamento e gestione.

Il Servizio Urbanistica, comunque, svolge tutte le funzioni e gli adempimenti di competenza del S.U.E., ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia, altrimenti denominato S.U.E., cura tutti i rapporti fra il privato, l'Amministrazione e, ove occorra, le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento urbanistico-edilizio oggetto di richiesta, segnalazione o comunicazione.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato, in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche Amministrazioni, comunque coinvolte.

Le funzioni, gli adempimenti ed i provvedimenti di competenza dello Sportello Unico per l'Edilizia sono dettagliatamente specificati all'articolo 5 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si riportano, di seguito, i fondamentali:



- acquisizione di istanze per il rilascio del Permesso di Costruire, le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverata, le Comunicazioni di Edilizia Libera, le Segnalazioni Certificate per l'Agibilità, Procedure Autorizzative Semplificate (P.A.S.) per la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché ogni altro atto di comunicazione, segnalazione e richiesta, comunque denominati, in materia di attività edilizia, sia in forma cartacea, attraverso l'ufficio protocollo (in tal caso, la ricevuta viene rilasciata a mezzo copia dell'istanza vidimata, recante la data ed il numero di protocollo), sia in modalità telematica;
- erogazione di servizi informativi in materia urbanistico-edilizia, con relativa gestione dei rapporti con gli utenti, fornendo loro una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche Amministrazioni coinvolte, sia in forma tradizionale che in modalità telematica a mezzo P.E.C.;
- svolgimento dell'attività procedimentale nei tempi e nei modi disciplinati dalla Legge 7 Agosto 1990, n. 241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo", dall'articolo 20 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e dal Regolamento comunale approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 23 del 16/03/2010;
- svolgimento dei compiti e delle funzioni di cui all'articolo 93, comma 1 e articolo 96 del D.P.R. n. 380/2001, in materia di presentazione di progetti di costruzione in zona sismica, con trasmissione di copia alla Provincia di Brindisi, a norma di quanto disposto dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 177 del 23 Febbraio 2010 (B.U.R.P. n. 42 del 4 Marzo 2010) e successive modifiche ed integrazioni, emanato in applicazione della Legge Regionale 19 Dicembre 2008, n. 36;
- rilascio dei Permessi di costruire, dei certificati attestanti le prescrizioni normative (certificati di destinazione urbanistica, autorizzazioni paesaggistiche, autorizzazioni e certificazioni varie, ecc.) e di determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo, comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- affissione, all'Albo Pretorio on-line, disciplinato dal Regolamento comunale approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 18 del 12/03/2010, di quegli atti per i quali la legge impone la pubblicazione, in quanto debbono essere portati a conoscenza del pubblico come atti emessi dalla Pubblica Amministrazione;
- gestione degli archivi cartacei ed informatizzati del Servizio Urbanistica;
- cura dei rapporti tra l'Amministrazione comunale e le altre Amministrazioni



competenti per la legittima esecuzione degli interventi edilizi;

- acquisizione, anche a mezzo Conferenza dei Servizi (di cui agli articoli 14 e seguenti Legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni), dei pareri di competenza di altre Amministrazioni, ove necessari e mancanti nell'istanza (Amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico, dell'assetto idrogeologico, della tutela della salute e della pubblica incolumità, Regione, Amministrazioni militari, Demanio, Vigili del Fuoco, Provincia di Brindisi, Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio, Autorità di Bacino, Amministrazioni ferroviarie e portuali, ecc.), ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio;
- accertamento delle violazioni urbanistico-edilizie e redazione dei relativi provvedimenti consequenziali;
- rilascio, in coordinamento con lo Sportello Unico per le Attività Produttive, di pareri ai fini urbanistico-edilizi, relativamente agli interventi interessanti impianti produttivi di beni e servizi.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia è composto dalle unità lavorative che fanno parte del Servizio Urbanistica, sotto la direzione del Responsabile di posizione organizzativa, a cui il Sindaco ha conferito incarico con apposito Decreto.

Nell'ambito del Servizio, il Responsabile del Servizio potrà attribuire eventuali incarichi di responsabilità previsti dai contratti collettivi nazionali.

Nel caso di approvazione di un Regolamento Comunale di funzionamento e gestione del S.U.E., le norme del presente articolo s'intendono automaticamente integrate con quelle di detto Regolamento, che prevalgono sulle precedenti.

1.2) Modalità di gestione dello Sportello Unico dell'Edilizia

Tutte le istanze, le segnalazioni, le comunicazioni e le documentazioni aventi per oggetto la materia urbanistico-edilizia (Permessi di costruire, Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverata, Comunicazioni di Edilizia Libera, Segnalazioni Certificate per l'Agibilità, Procedure Autorizzative Semplificate, richieste di certificazioni ed autorizzazioni varie), ove non pervengano per via telematica, sono depositate presso il l'ufficio protocollo generale del Comune.

Dell'avvenuta presentazione di istanze, segnalazioni o comunicazioni, l'ufficio protocollo rilascia, al richiedente, una ricevuta, che attesta l'avvenuta presentazione dell'istanza, della segnalazione o della comunicazione.

La data di protocollazione dell'istanza, segnalazione o comunicazione non può, comunque, essere diversa da quella di effettiva presentazione.



Le istanze, le segnalazioni e le comunicazioni producono effetti anche in caso di mancato rilascio della ricevuta.

I termini per l'adozione dei provvedimenti conformativi o inibitori da parte dell'Amministrazione e per la formazione del silenzio-assenso decorrono dalla data di presentazione dell'istanza, della segnalazione o della comunicazione presso l'ufficio protocollo del Comune.

Nel caso di istanza, segnalazione o comunicazione presentate ad un ufficio diverso da quello competente, i termini per l'adozione dei provvedimenti conformativi o inibitori da parte dell'Amministrazione e per la formazione del silenzio-assenso decorrono dal ricevimento dell'istanza, segnalazione o comunicazione da parte dell'ufficio competente.

Dopo sette giorni dalla presentazione della domanda, l'interessato o il Tecnico incaricato potranno ottenere, presso il front-office del S.U.E., il numero di protocollo ed il numero della pratica, oltre al nominativo del tecnico a cui è stata assegnata l'istruttoria.

Il Responsabile del Servizio, acquisita tutta la corrispondenza, provvede a smistarla direttamente al personale tecnico ed amministrativo, per l'espletamento delle necessarie procedure.

Per le attività soggette a segnalazione o comunicazione, per le quali non vi è il rilascio di un titolo ma una mera presentazione di un "atto privato" volto a comunicare l'intenzione di iniziare un'opera o intraprendere una attività prevista dalla legge, sarà rispettato quanto prescritto dagli articoli 19, 19-bis, 20 e 21 della Legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni.

Per le attività soggette a rilascio del Permesso di costruire, sarà rispettato quanto prescritto dall'articolo 20 del D.P.R. n. 380/2001.

Le istanze, le segnalazioni, le comunicazioni e le documentazioni aventi per oggetto la materia urbanistico-edilizia (Permessi di costruire, Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverata, Comunicazioni di Edilizia Libera, Segnalazioni Certificate per l'Agibilità, Procedure Autorizzative Semplificate, richieste di certificazioni ed autorizzazioni varie) devono essere presentate complete di tutti gli elaborati e documenti necessari all'istruttoria, in triplice copia, specificati nei relativi modelli predisposti dall'Amministrazione.

Tutta la modulistica necessaria per le istanze, le segnalazioni e le comunicazioni, oltre a richieste di certificazioni ed attestati vari sono disponibili sul sito del Comune di Mesagne (www.comune.mesagne.br.it/urbanistica).

In sede di rilascio del Permesso di costruire, una copia della documentazione verrà rilasciata al titolare, opportunamente vistata con il parere del



Responsabile del Servizio.

In sede di accettazione della segnalazione o della comunicazione, una copia della documentazione verrà rilasciata al titolare, opportunamente vistata dal Responsabile del Servizio.

Ove ricorra la necessità di acquisire atti di assenso, comunque denominati, da parte di altre Amministrazioni o Enti interessati, la documentazione progettuale prevista dai rispettivi ordinamenti dovrà essere presentata in un numero di copie sufficienti per garantire l'istruttoria a tutti gli Enti coinvolti.

2. Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.)

Il D. Lgs. 31 Marzo 1998, n. 112 e, in particolare, gli articoli da 24 a 26, ha previsto l'attribuzione, ad ogni Comune, delle funzioni amministrative riguardanti la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione, la localizzazione e la rilocalizzazione di impianti produttivi, oltre al rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie, mediante la creazione di apposite strutture, all'interno delle quali sono istituiti gli sportelli unici per le attività produttive.

Con il successivo D.P.R. 20 Ottobre 1998, n. 447, sono state indicate e specificate le regole per la gestione delle strutture e degli sportelli unici per le attività produttive.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 134 del 27/05/1999, il Comune di Mesagne ha istituito, ai sensi *dell'articolo 3 del D.P.R. 20 Ottobre 1998, n. 447 (abrogato dal D.P.R. n. 160/2010 a partire dal 30/09/2011)* e del D.P.R. 7 Settembre 2010, n. 160 *"Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le Attività Produttive"*, lo Sportello Unico per le Attività Produttive, altrimenti denominato S.U.A.P..

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 30/04/2004, il Comune ha approvato il Regolamento di organizzazione dello Sportello Unico per le Attività Produttive.

Per le definizioni, l'organizzazione, i compiti, la composizione e le procedure amministrative del S.U.A.P. si fa espresso riferimento al relativo Regolamento di organizzazione allegato, sotto la lettera "A", alla citata Delibera di C.C. n. 23 del 30/04/2004.

Le istanze, le segnalazioni e le comunicazioni di competenza del S.U.A.P. devono essere presentate complete di tutti gli elaborati e documenti, con le modalità specificate nei modelli predisposti dall'Amministrazione e scaricabili dai relativi siti (www.comune.mesagne.br.it - uffici - attività produttive SUAP) e (www.comune.mesagne.br.it - uffici - SUAP, politiche economiche).

Nel caso di variazione del Regolamento Comunale di organizzazione e funzionamento dello Sportello Unico per le Attività Produttive, le norme del



presente articolo s'intendono automaticamente integrate con quelle del nuovo Regolamento, che prevalgono sulle precedenti.

3. Commissione Locale per il Paesaggio (C.L.P.)

La Commissione Locale per il Paesaggio, come disciplinata dall'articolo 148 del D. Lgs. 22 Gennaio 2004, n. 42 *“Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”*, svolge attività consultiva, mediante espressione dei pareri obbligatori, con riferimento alle competenze delegate al Comune in materia di paesaggio ai sensi dell'articolo 7 della L. R. 7/10/2009, n. 20 e successive modifiche ed integrazioni, con esclusione degli interventi e delle opere soggette a procedimento autorizzatorio semplificato, ai sensi dell'articolo 11, comma 10 del D.P.R. 13 Febbraio 2017, n. 31.

La Commissione Locale per il Paesaggio, che esprime apposito parere nel procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, rappresenta la struttura avente adeguato livello di competenza tecnico-scientifica idonea a garantire una valutazione separata degli aspetti paesaggistici da quelli urbanistico-edilizi.

Con Legge Regionale n. 20 del 7 Ottobre 2009, come modificata dalla Legge Regionale n. 22 del 16 Ottobre 2009 e dalla Legge Regionale n. 23 del 27 Ottobre 2009, sono state approvate le norme per la pianificazione paesaggistica del territorio della Regione Puglia e, precisamente:

- il Capo I riguarda l'approvazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.);
- il Capo II riguarda l'istituzione dell'Osservatorio regionale per la qualità del paesaggio e per i beni culturali;
- il Capo III riguarda nuove disposizioni in materia di autorizzazione paesaggistica.

Con la suddetta Legge, la Regione Puglia ha, altresì, disciplinato il procedimento di delega ai Comuni per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'articolo 146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, stabilendo, all'articolo 7, comma 4, che i Comuni con popolazione superiore a quindicimila abitanti sono destinatari diretti della delega, ancorché non associati ad altri Comuni, purché abbiano istituito la Commissione Locale per il Paesaggio e dispongano di struttura rispondente ai requisiti di cui al comma 6, dell'articolo 146 del D. Lgs. 22/01/2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni.

La stessa Legge Regionale n. 20/2009, al Capo III (articoli da 7 a 10), ha dettato disposizioni specifiche in materia di autorizzazione paesaggistica e prevede, all'articolo 8, l'istituzione della Commissione Locale per il Paesaggio.

La Giunta Regionale, con Deliberazione n. 2273 del 24/11/2009, ha definito i



criteri per la verifica, nei soggetti delegati all'esercizio della funzione autorizzatoria in materia di paesaggio, della sussistenza dei requisiti di organizzazione e di competenza tecnico-scientifica, stabiliti dall'articolo 146, comma 6 del D. Lgs. 22 Gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, ed i requisiti dei componenti della Commissione Locale per il Paesaggio, ai sensi dell'ex articolo 8 della Legge Regionale n. 20/2009.

La Regione Puglia, a seguito delle modifiche apportate dal D. Lgs n. 63/2008 al Codice, ha avviato la riconoscenza dei requisiti di organizzazione e di competenza tecnico-scientifica dei Comuni pugliesi, al fine di verificare la corrispondenza a quanto richiesto dal Codice.

A norma dell'articolo 8 della Legge Regionale n. 20/2009, viene stabilito quanto segue:

- 1) gli Enti delegati al rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica istituiscono, preferibilmente in forma associata, la Commissione Locale per il Paesaggio, a norma dell'articolo 148 del D. Lgs. n. 42/2004, che esprime parere nel procedimento di rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica;
- 2) le Commissioni per il Paesaggio sono composte da soggetti con particolare, pluriennale e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio; in particolare, ne fanno parte esperti in possesso di diploma di laurea attinente alla tutela paesaggistica, alla storia dell'arte e dell'architettura, al restauro, al recupero e al riuso dei beni architettonici e culturali, alla progettazione urbanistica ed ambientale, alla pianificazione territoriale, alle scienze agrarie o forestali ed alla gestione del patrimonio naturale;
- 3) i componenti di ciascuna commissione, in numero minimo di tre, devono rappresentare la pluralità delle competenze elencate al punto 2; essi durano in carica per un periodo non superiore a cinque anni. Il mandato è rinnovabile una sola volta. Ai lavori della Commissione partecipa il Responsabile dell'Ufficio cui è demandato il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica, senza diritto di voto;
- 4) i Comuni o le loro associazioni disciplinano il funzionamento e la composizione della Commissione Locale per il Paesaggio.

La Regione Puglia, sulla scorta della documentazione trasmessa da questo Comune ai fini di verifica della sussistenza dei requisiti di organizzazione e di competenza tecnico-scientifica per l'esercizio delle funzioni paesaggistiche, con Deliberazione di Giunta Regionale 22 Febbraio 2011, n. 242, ha deliberato di attribuire (in forza della riconoscenza operata ai sensi dell'articolo 10 della Legge Regionale n. 20/2009) al Comune di Mesagne la delega di cui all'articolo 7 della citata Legge Regionale n. 20/2009, nei limiti e nei termini dell'articolo 7, fermo restando, comunque, il rispetto posto in capo ai Comuni delegati dei requisiti



previsti dall'articolo 146, comma 6, del Codice (elenco B, parte integrante della D.G.R. n. 242/2011).

Il Comune di Mesagne, con **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 20/07/2010**, ha istituito la Commissione Locale per il Paesaggio, ai sensi dell'articolo 8 della Legge Regionale n. 20 del 7/10/2009.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 20/07/2010, il Comune ha approvato il Regolamento per il funzionamento e la composizione della Commissione Locale per il Paesaggio.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 95 del 10/04/2015, il Comune ha integrato la Commissione Locale per il Paesaggio con figure professionali idonee all'espletamento della delega ad esercitare le competenze in materia di V.A.S., nei limiti di cui all'articolo 4, della Legge Regionale n. 44 del 14/12/2012 e ad ottemperare a quanto previsto dalla Legge Regionale n. 17 del 25/06/2013.

La Commissione Locale per il Paesaggio dura in carica tre anni ed è costituita da soggetti esterni all'Amministrazione comunale, in possesso di diploma di laurea e qualificata esperienza, almeno biennale, attinenti alle categorie disciplinari di seguito riportate e coerenti con quanto riportato nell'allegato "A" alla D.G.R. Puglia 24/11/2009, n. 2273 e con l'articolo 8 della Legge Regionale n. 20/2009 e successive modifiche ed integrazioni:

- 1) competenze inerenti alle discipline dell'architettura, con particolare riguardo alla progettazione del restauro, recupero, riuso dei beni architettonici e del paesaggio, alla pianificazione del territorio a orientamento ambientale, con qualificata esperienza nella valutazione dell'impatto ambientale di piani e programmi, anche al fine di ottemperare a quanto previsto dalla Legge Regionale n. 44 del 14 Dicembre 2012;
- 2) competenze inerenti alle discipline dell'ingegneria, con particolare riguardo alla progettazione del restauro, recupero, riuso dei beni architettonici e del paesaggio, alla pianificazione del territorio a orientamento ambientale, con qualificata esperienza nella valutazione dell'impatto ambientale di piani e programmi, anche al fine di ottemperare a quanto previsto dalla Legge Regionale n. 44 del 14 Dicembre 2012;
- 3) competenze inerenti alle discipline storico-artistiche, con particolare riguardo ai beni culturali, all'archeologia, alla storia del territorio, anche al fine di ottemperare a quanto previsto dalla Legge Regionale n. 17 del 25/06/2013;
- 4) competenze inerenti alle discipline delle scienze della terra, con particolare riguardo alla geologia e geomorfologia;
- 5) competenze inerenti alle discipline biologiche, con particolare riguardo alla botanica e all'ecologia, agrarie e forestali;



6) competenze idonee in materia di valutazione dell'impatto ambientale di piani e programmi, nei limiti di cui all'articolo 4, della Legge Regionale n. 44 del 14/12/2012.

La citata Delibera di Giunta Comunale n. 95 del 10/04/2015, inoltre, ha stabilito che:

- dovrà essere garantita la necessaria separazione tra il procedimento di istruttoria ed il rilascio del Permesso di costruire e tra il procedimento di istruttoria ed il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica;
- dovrà essere garantita la necessaria differenziazione tra Autorità competente per la V.A.S. e Autorità procedente ai piani e programmi oggetto della delega, così come specificato dalla Legge Regionale n. 44/2012.

Per le definizioni, l'organizzazione, i compiti, la composizione e le procedure amministrative della Commissione Locale per il Paesaggio si fa espresso riferimento al relativo Regolamento allegato alla citata Delibera di C.C. n. 53 del 20/07/2010.

Nel caso di **variazione del Regolamento Comunale** per la istituzione, composizione e funzionamento della Commissione Locale per il Paesaggio e per i procedimenti di V.A.S., le norme del presente articolo **si intendono automaticamente integrate con quelle del nuovo Regolamento, che prevalgono sulle precedenti.**

4. Coordinamento fra S.U.E., S.U.A.P. e altri Settori dell'Ente

Al servizio S.U.E. competono, in via esclusiva e diretta, tutti i procedimenti non inerenti attività produttive, comprendendo gli adempimenti in materia edilizia, urbanistica ed amministrativa, secondo la normativa vigente.

Al servizio S.U.A.P. competono, in via esclusiva e diretta, tutti i procedimenti inerenti attività produttive, comprendendo gli adempimenti in materia edilizia e amministrativa, secondo la normativa vigente.

Per quanto non specificato in questo articolo, si fa espresso riferimento, relativamente allo Sportello Unico per l'Edilizia, all'articolo 5 del D.P.R. n. 380/2001.

Per quanto non specificato in questo articolo, si fa espresso riferimento, relativamente al S.U.A.P., al Regolamento di organizzazione dello "Sportello Unico per le Attività Produttive" allegato, sotto la lettera "A", alla Delibera di C.C. n. 23 del 30/04/2004.

Nel caso di variazione del Regolamento Comunale di organizzazione e funzionamento dello Sportello Unico per le Attività Produttive, le norme del presente articolo s'intendono automaticamente integrate con quelle del nuovo



Regolamento, che prevalgono sulle precedenti.

5. Gestione delle pratiche edilizie

Nelle more della implementazione di un sistema di gestione in formato digitale delle pratiche edilizie, le stesse saranno ancora trattate in formato cartaceo.

Le pratiche edilizie che perverranno attraverso il canale telematico (P.E.C.), comunque, seguiranno lo stesso iter di quelle pervenute in formato cartaceo.

Le pratiche presentate all’Ufficio protocollo saranno smistate al S.U.E., il quale le prenderà in carico, registrandole in apposito database interno, secondo la loro tipologia (C.E.L., C.I.L.A., S.C.I.A., S.C.A., richiesta di Permesso di costruire).

Alle pratiche edilizie pervenute, l’Ufficio assegnerà un numero di registrazione progressivo annuale; se per l’immobile interessato esiste un fascicolo precedente in atti, il numero di registrazione sarà associato al numero di pratica edilizia esistente, al fine di costituire un fascicolo unico per ogni immobile.

Le pratiche edilizie così registrate saranno assegnate dal Responsabile del S.U.E. ad altro dipendente addetto al Servizio, il quale curerà l’istruttoria ed ogni altro adempimento, previa verifica della completezza della documentazione prodotta, relazionando al Responsabile, ai fini dell’adozione del provvedimento finale.

Per le attività soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata o Comunicazione di Edilizia Libera, per le quali non vi è il rilascio di un titolo ma una mera presentazione di un “atto privato” volto a comunicare l’intenzione di iniziare un’opera o intraprendere una attività prevista dalla legge, sarà rispettato quanto prescritto dagli articoli 19, 19-bis, 20 e 21 della Legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni.

Per le attività soggette a rilascio del Permesso di costruire, sarà rispettato quanto prescritto dall’articolo 20 del D.P.R. n. 380/2001.

6. Controllo delle pratiche edilizie

Tutte le istanze per il rilascio del Permesso di Costruire, le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, le Comunicazioni di Edilizia Libera, le Segnalazioni Certificate per l’Agibilità, Procedure Autorizzative Semplificate (P.A.S.) per la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché ogni altro atto di comunicazione, segnalazione e richiesta, comunque denominati, in materia di attività edilizia, sono soggette ad istruttoria da parte dei tecnici del Servizio Urbanistica, **ai fini rilascio del provvedimento finale**.

Il controllo in ordine alle pratiche edilizie relative alle Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverata è effettuato con le modalità descritte nell’articolo 1 della



Legge Regionale 1 Dicembre 2017, n. 48 *“Norme in materia di titoli abilitativi edilizi, controlli sull’attività edilizia e mutamenti della destinazione degli immobili”*.

Si dispone in particolare, nell’ambito delle prerogative stabilite al comma 2 dell’art. 1 della Legge Regionale n. 48/2017 che le pratiche relative a CILA e SCIA saranno **oggetto di controllo istruttorio cartaceo da parte dell’ufficio tecnico con sorteggio bimestrale**.

Saranno pertanto sorteggiate le pratiche da istruire ed il Responsabile dell’Ufficio assegnerà ai tecnici istruttori la verifica della sussistenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla normativa e dagli strumenti urbanistici per l’esecuzione degli interventi di cui al comma 1 dell’art. 1 della legge regionale 48/2017.

Le pratiche sorteggiate saranno nella misura del **20 %** di quelle protocollate nel periodo di riferimento bimestrale. Come previsto dal comma 3 dell’art. 1 della legge regionale n. 48/2017 in caso di esito negativo dei controlli, il responsabile ordina motivatamente all’interessato di conformare l’opera realizzata al di là normativa vigente entro il termine di 60 giorni. Decorso inutilmente tale termine si applica la sanzione pecunaria pari a euro 1.000,00.

Resta ferma la possibilità di eseguire il controllo sistematico sulla totalità delle istanze.

Il Responsabile, seguendo le modalità previste nel successivo paragrafo, provvede al sorteggio della quota percentuale di pratiche - SCIA, CILA, da esaminare, pervenute durante i quindici giorni antecedenti al sorteggio. La percentuale minima sarà pari al 20% fino al massimo del 100%, procedendo con intervalli del 5%; gli arrotondamenti si effettueranno per eccesso.

Saranno quindi, nella medesima seduta, sorteggiate le pratiche edilizie da assoggettare a controllo. Le pratiche sorteggiate verranno, entro i successivi tre giorni, assegnate a dipendenti del settore Urbanistica, in funzione delle competenze di ciascuno, nonché dei rispettivi carichi di lavoro in corso.

A seguito delle verifiche operate, il Responsabile designato, redigerà un verbale di controllo relativo alla singola pratica esaminata.

In caso di esito negativo dei controlli, ove il Responsabile del Procedimento rilevi la carenza delle condizioni e dei requisiti per la conferma del titolo abilitativo propone la motivata sospensione delle opere. Il Responsabile procederà con la comunicazione agli interessati per l’avvio della partecipazione degli interessati, ai sensi della legge 241/1990. Ove si ravvisi la possibilità di dichiarazioni mendaci, si procederà con le comunicazioni di rito alla Procura della Repubblica.

La mancata sottoposizione a controllo delle comunicazioni o segnalazioni certificate non preclude l’esercizio dei poteri di vigilanza comunale di cui agli articoli 27 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché l’assunzione di determinazioni in autotutela di cui agli articoli 21-



quinquies e 21-nones della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).

piscianAl di fuori dei casi sorteggiati, i controlli di conformità urbanistico-edilizia sulle S.C.I.A., C.I.L.A. inoltrate potranno essere avviati anche:

- a seguito di richieste da parte di altre Amministrazioni;
- a seguito di richieste provenienti da parte dell'Autorità Giudiziaria;
- qualora sorgano fondati dubbi sulla veridicità delle dichiarazioni rese nell'ambito dei procedimenti di competenza.

In tali casi, il Dirigente potrà tempestivamente procedere all'assegnazione delle SCIA CILA ai responsabili tecnici competenti.

Le operazioni di estrazione avverranno alla presenza di una Commissione individuata dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata e così costituita:

Presidente: Dirigente;

Componente: Istruttore Tecnico

Componente: Istruttore Tecnico.

Segretario: Applicato amministrativo

La nomina della Commissione avverrà mediante apposita disposizione di servizio redatta anche nella data stessa in cui si attuerà il sorteggio.

Il sorteggio per il controllo a campione verrà effettuato in seduta pubblica il primo (ed eventualmente il terzo) mercoledì di ogni mese, con inizio dalla data di entrata in vigore del presente regolamento e riguarderà S.C.I.A., C.I.L.A. e S.C.A. presentate nel mese precedente interamente considerato e quindi dal giorno uno al termine del mese (ovvero presentate dal giorno 1 al giorno 15 e, successivamente dal giorno 16 al termine del mese, nel caso di due sorteggi mensili). Ove le giornate sopra definite coincidessero con una festività, si procederà con il sorteggio, la prima giornata utile successiva.

Le operazioni di sorteggio saranno curate dal Dirigente, il quale è designato quale Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'articolo 5 della Legge 241/90 e smi. In caso di assenza le operazioni di sorteggio saranno portate a compimento dal personale all'uopo designato, antecedentemente, dal Dirigente.

Dell'estrazione verrà redatto apposito verbale sottoscritto dai componenti della Commissione, in cui sarà dato atto della non sussistenza di situazioni di conflitto di interesse a carico dei membri stessi. Ove dall'esame delle pratiche, prima della procedura di estrazione, dovesse risultare la necessità di sostituire un componente per conflitto di interesse, anche potenziale, si procederà con la sostituzione del componente interessato. Nel caso in cui il conflitto di interesse,



anche potenziale, dovesse interessare il Dirigente, lo stesso potrà delegare per la particolare seduta, altro funzionario.

Il verbale riportante gli esiti del sorteggio sarà pubblicato sul sito web istituzionale, nell'area tematica dedicata al settore Urbanistica.

Il sorteggio potrà essere operato utilizzando sistemi manuali o informatici; nelle more della definizione da parte della Regione Puglia delle modalità operative per l'estrazione del campione, ai sensi degli artt. 68 e 69 del C.A.D. - Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82, l'Amministrazione potrà utilizzare software già codificati quale il "Generatore di numeri casuali" disponibile sul portale della Regione Emilia Romagna (<http://wwwservizi.regione.emilia-romagna.it/generator/default.aspx>).

Il controllo in ordine alle pratiche edilizie relative alle **Segnalazioni Certificate per l'Agibilità** è effettuato con le modalità descritte nell'articolo 2 della Legge Regionale 1 Dicembre 2017, n. 48 *"Norme in materia di titoli abilitativi edilizi, controlli sull'attività edilizia e mutamenti della destinazione degli immobili"*.

Le verifiche da parte del Responsabile del procedimento non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del tecnico abilitato, sottoscrittore degli elaborati progettuali.

Al Responsabile del procedimento non compete, altresì, alcuna verifica delle norme di carattere privatistico e/o civilistico connesse al Permesso di Costruire, le quali restano di esclusiva competenza e responsabilità del tecnico abilitato, sottoscrittore degli elaborati progettuali (esistenza di servitù, verifica della proprietà, ecc.).

Il rilascio del Permesso di Costruire, comunque, fa salvi ed impregiudicati i diritti di terzi e non esonera il titolare dall'obbligo, sotto la propria completa responsabilità, di attenersi alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia, oltre che a quanto prescritto dal Codice Civile.

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

1. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.

1.1) Esercizio del potere di autotutela dell'Amministrazione in materia di titoli edilizi.

Il provvedimento amministrativo illegittimo può essere annullato d'ufficio, in autotutela, sussistendone le ragioni di interesse pubblico, entro il termine di diciotto mesi dal suo rilascio o dalla sua formazione (ai sensi dell'articolo 20, comma 8, D.P.R. n. 380/2001), come specificato all'articolo 21-*nonies* della



Legge 7/08/1990, n. 241, recante *“Nuove norme sul procedimento amministrativo”* ed al Regolamento comunale sul procedimento amministrativo, approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 21 del 16/03/2010.

Rimangono ferme le responsabilità connesse all'adozione ed al mancato annullamento del provvedimento illegittimo.

È fatta salva la possibilità di convalida del provvedimento annullabile, sussistendone le ragioni di interesse pubblico entro un termine ragionevole.

La richiesta di annullamento di un titolo abilitativo rilasciato ovvero formatosi ai sensi di Legge, può essere presentata da soggetti contro-interessati, da altri Enti o Amministrazioni pubbliche, entro e non oltre il termine massimo di 18 mesi, stabilito dall'articolo 21-nessies della Legge n. 241/1990, a decorrere dalla data di rilascio o perfezionamento del titolo stesso.

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

Il Responsabile del Servizio Urbanistica, valutata l'ammissibilità della richiesta, in quanto motivata e presentata tempestivamente, e la fondatezza dei vizi di legittimità indicati, avvia il procedimento.

Dell'avvio del procedimento è data notizia, nelle forme previste dall'articolo 8 della Legge n. 241/1990, al soggetto richiedente ed al titolare del titolo abilitativo.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica, nei successivi trenta giorni, avvia una nuova istruttoria, al termine della quale, in base alle risultanze del riesame, contesta al titolare del titolo abilitativo i vizi eventualmente riscontrati, assegnando, allo stesso, un termine di trenta giorni per esprimere le proprie osservazioni.

Trascorso il termine indicato al comma precedente senza che gli interessati abbiano presentato le proprie osservazioni, il Responsabile del Servizio, nei successivi quindici giorni, assume le proprie determinazioni conclusive in merito all'eventuale annullamento del titolo abilitativo, tenendo conto dei seguenti elementi:

- a) l'avvenuto accertamento o meno dei vizi di legittimità contestati;
- b) la possibilità di sanare i vizi riscontrati;
- c) l'esistenza di un interesse concreto ed attuale del titolare dell'istanza all'annullamento del titolo abilitativo;
- d) l'interesse dei soggetti privati coinvolti dall'annullamento e l'interesse



specifico del Comune all'eventuale rimozione dell'opera illegittima o della sua parziale modifica;

e) le osservazioni eventualmente pervenute.

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

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

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

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

Al fine di conservare l'Atto amministrativo adottato ed i relativi atti procedimentali, ove possibile e d'intesa con le parti interessate, l'Amministrazione, nei casi previsti dalla Legge:

- coinvolge le Autorità competenti ad esprimere pareri, rilasciare autorizzazioni, assensi ed altri atti simili;
- garantisce la partecipazione al procedimento dei privati interessati, con gli strumenti previsti in materia di procedimento amministrativo;
- rimuove i vizi sanabili, anche con modalità esecutive, in variazione del progetto già assentito;
- facilita gli accordi procedimentali.

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

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



edilizio, l'Amministrazione provvede ad esercitare il potere di autotutela, al fine del ripristino della legalità violata, essendo l'interesse pubblico in re ipsa.

L'annullamento interviene secondo i principi generali di autotutela, di cui ai commi precedenti ed è sempre ispirato al principio di necessità.

Nel caso di titolo edilizio oggetto di annullamento giurisprudenziale, l'Amministrazione deve esaminare la relativa istanza di riesame non già ora per allora, ma è tenuta ad applicare le norme vigenti al momento della propria decisione, anche se sopravvenute in un momento successivo all'istanza.

In tale ottica, le previsioni urbanistiche sopravvenute, in quanto volte ad un più razionale assetto del territorio, sono considerate come aventi un carattere di assoluta prevalenza e non possono essere disapplicate dal Comune in favore di una "ultrattività" della precedente pianificazione.

Ai sensi dell'articolo 21-nonies della Legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni, i provvedimenti amministrativi conseguiti sulla base di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato, possono essere annullati dall'Amministrazione anche dopo la scadenza del termine di diciotto mesi di cui sopra, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali nonché delle sanzioni previste dal capo VI del Testo Unico, di cui al D.P.R. 28 Dicembre 2000, n. 445.

1.2) Riesame del Permesso di Costruire.

Chiunque, presa visione degli atti, entro dodici mesi dalla data del rilascio del Permesso di costruire o della presentazione della S.C.I.A., C.I.L.A. o C.E.L., può richiedere il riesame dell'atto per contrasto con le disposizioni di legge o degli Strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ivi compreso il presente Regolamento Edilizio, ai fini dell'annullamento o della modifica del titolo abilitativo.

L'istanza di riesame deve, a pena di improcedibilità, essere presentata nei termini di legge e indicare puntualmente:

- le disposizioni di legge violate;
- lo strumento urbanistico o di pianificazione, con il quale si asserisce esistente il contrasto e, dettagliatamente, le ragioni del contrasto.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica, entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, valuta:

- l'ammissibilità della richiesta, in quanto motivata e presentata tempestivamente, accertando la fondatezza o meno dei vizi di legittimità indicati;



- la possibilità di sanare i vizi riscontrati;
- l'esistenza di un interesse concreto ed attuale all'annullamento del Permesso di Costruire, tenuto conto sia dell'interesse dei soggetti privati interessati, sia dell'interesse specifico del Comune alla rimozione dell'opera illegittima o della sua parziale modifica.

Dell'avvio del procedimento è data notizia al soggetto che ha richiesto il riesame, nelle forme previste dall'articolo 8 della Legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica, nei successivi trenta giorni, avvia una nuova istruttoria, al termine della quale, in base alle risultanze del riesame, contesta al titolare del titolo abilitativo i vizi eventualmente riscontrati, assegnando, allo stesso, un termine di trenta giorni per esprimere le proprie osservazioni.

Trascorso il termine indicato al comma precedente senza che gli interessati abbiano presentato le proprie osservazioni, il Responsabile del Servizio, nei successivi quindici giorni, assume le proprie determinazioni conclusive in merito all'eventuale annullamento del titolo abilitativo, tenendo conto dei seguenti elementi:

- a) l'avvenuto accertamento o meno dei vizi di legittimità contestati;
- b) la possibilità di sanare i vizi riscontrati;
- c) l'esistenza di un interesse concreto ed attuale del titolare dell'istanza all'annullamento del titolo abilitativo;
- d) l'interesse dei soggetti privati coinvolti dall'annullamento e l'interesse specifico del Comune all'eventuale rimozione dell'opera illegittima o della sua parziale modifica;
- e) le osservazioni eventualmente pervenute.

1.3) Riesame di procedimenti conclusi o archiviati.

A seguito dell'emanazione di un provvedimento definitivo di diniego, l'interessato ha la possibilità di presentare una nuova istanza, con atti e documenti tendenti a rimuovere le cause che hanno comportato l'emanazione dell'atto di diniego; in tal caso, viene attivato un nuovo procedimento che, tuttavia, non comporta la reiterazione degli atti, la cui validità non risulta inficiata dall'atto di diniego emanato.

I titoli abilitativi edilizi decaduti per decorrenza dei termini o le istanze archiviate per un qualunque motivo possono essere riattivate con la sola presentazione della domanda di riattivazione/riesame, confermando gli elaborati tecnici agli atti degli uffici, fatta salva la necessità di integrare o



modificare quanto già presentato, a seguito di eventuali intervenute modifiche normative.

2. Certificato di Destinazione Urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è l'atto che contiene le prescrizioni urbanistiche relative ad una determinata area indicata ed individuata nella richiesta ed è rilasciato in base alle disposizioni, modalità, tempi e fattispecie stabiliti dall'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, facendo riferimento all'istanza, specificherà le varie destinazioni urbanistiche previste dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi, vigenti e/o adottati, delle aree individuate dal richiedente, in relazione ai mappali esposti e riportati nell'estratto di mappa catastale allegato.

In particolare, il Certificato specifica:

- a) lo strumento urbanistico preso in esame ai fini della certificazione, compreso, oltre quello vigente, anche quello adottato, con le conseguenti misure di salvaguardia;
- b) la zona urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
- c) i tipi e le modalità di intervento consentiti;
- d) le prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservare;
- e) le eventuali prescrizioni concernenti obblighi amministrativi, in particolare per quanto concerne urbanizzazioni e dismissioni;
- f) i vincoli di qualunque natura incidenti sull'immobile.

E' possibile richiedere che la certificazione urbanistica venga riferita ad una data precedente all'approvazione del Piano Regolatore Generale vigente o dell'ultima variante allo stesso; in tal caso, il Certificato di Destinazione Urbanistica si definisce storico.

La domanda per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica, in bollo, deve essere redatta sulla base del modello distribuito presso il front-office dello Sportello Unico dell'Edilizia o scaricabile dal sito internet della Città di Mesagne (www.comune.mesagne.br.it/urbanistica - richieste varie), va indirizzata al Responsabile del Servizio Urbanistica e presentata al protocollo generale del Comune, tramite Poste Italiane o tramite P.E.C. (se il richiedente è dotato di firma digitale).

L'avente titolo, i Notai o i Tecnici ufficialmente incaricati dall'avente titolo, sono legittimati a richiedere allo Sportello Unico dell'Edilizia il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica.



Una domanda di certificato di destinazione urbanistica potrà contenere anche più fogli di mappa catastali; in questo caso, comunque, è facoltà del Responsabile del Servizio Urbanistica rilasciare più di un certificato, quando ciò sia necessario per la complessità o la quantità dei dati richiesti.

La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica, regolarmente sottoscritta dal richiedente, deve contenere, a pena di improcedibilità:

- generalità del richiedente (data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale) e titolo in base al quale viene richiesto il certificato;
- identificativi catastali (foglio e particella);
- stralcio di mappa catastale aggiornato, di data non anteriore a tre mesi rispetto a quella della richiesta, con chiara individuazione dei mappali catastali per cui si richiede la certificazione; tale stralcio di mappa dovrà indicare la seguente dicitura, sottoscritta dal richiedente: *“Il presente estratto è conforme alla situazione fisica e giuridica in atto sul terreno oggetto di richiesta di certificato di destinazione urbanistica”*;
- documento di identità, in corso di validità, del richiedente il Certificato e del proprietario del terreno (se diverso dal richiedente).

Le richieste presentate all’Ufficio protocollo seguiranno l’iter procedurale specificato al precedente articolo 1.2.

Il tecnico istruttore, a cui l’istanza è assegnata dal Responsabile del Servizio Urbanistica, istruisce le richieste di Certificato di Destinazione Urbanistica in ordine cronologico di protocollo.

Per ogni richiesta, l’Ufficio provvederà:

- a verificare la congruità e la completezza dei dati indicati, al fine della produzione del Certificato di Destinazione Urbanistica (ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n° 445, l’esattezza e la veridicità di tali informazioni permane in capo ai richiedenti);
- a comunicare tramite Posta o tramite P.E.C., al richiedente, qualora la verifica preliminare abbia esito negativo, le cause dell’improcedibilità dell’istruttoria e l’interessato sarà invitato, in relazione alle stesse, ad integrare la documentazione e/o quanto altro richiesto, al fine della produzione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è rilasciato dall’Ufficio Urbanistica entro trenta giorni dalla data di ricevimento della domanda, ai sensi dell’articolo 30, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001; al certificato deve essere allegata una copia dell’estratto degli Strumenti urbanistici comunali vigenti e/o adottati.

Nel caso in cui l’estratto catastale di cui sopra non sia sufficiente alla



determinazione ed individuazione dei mappali interessati, il Responsabile del procedimento può richiedere, entro dieci giorni dal ricevimento della domanda, opportuna integrazione documentale, che potrà anche riguardare la sottoscrizione, da parte di un tecnico abilitato, dell'estratto catastale allegato alla domanda, con l'individuazione precisa del mappale interessato.

In questo caso, il termine per il rilascio del Certificato decorre nuovamente, per intero, dalla data di ricevimento dell'integrazione richiesta.

All'atto del ritiro del Certificato, il richiedente dovrà essere munito di idoneo documento di riconoscimento, in corso di validità, e di una marca da bollo da apporre sul Certificato.

Quando il ritiro del Certificato sia delegato ad una persona diversa dal richiedente, questa dovrà essere munita di idoneo documento di riconoscimento in corso di validità, di delega sottoscritta dal richiedente e di fotocopia di idoneo documento di riconoscimento del richiedente, in corso di validità.

Qualora si voglia ricevere per posta il Certificato di Destinazione Urbanistica, alla richiesta si dovrà allegare, inoltre:

- a) busta da lettera già affrancata e precompilata, con indirizzo di recapito;
- b) marca da bollo da apporre sul Certificato.

Il Certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data di redazione, salvo che non intervengano modificazioni degli Strumenti urbanistici e della normativa vigente prima del suddetto termine.

Per quanto non specificato in questo articolo, si fa espresso riferimento all'articolo 30 del D.P.R. 6/06/2001, n. 380.

3. Proroga, rinnovo, trasferimento dei titoli abilitativi

3.1) Proroga

Nel Permesso di costruire sono indicati i termini perentori di inizio e di ultimazione dei lavori (articolo 15, comma 1, D.P.R. n. 380/2001).

Ai sensi dell'articolo 15, comma 2, del citato D.P.R. n. 380/2001, il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Decorsi tali termini, il Permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga presentata una istanza di proroga, unitamente alla documentazione comprovante i fatti avvenuti.

A richiesta del titolare, i termini d'inizio o di ultimazione dei lavori potranno essere prorogati, con provvedimento motivato e per il tempo di incidenza dei



fatti, per motivi sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del Permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari (articolo 15, comma 2, D.P.R. n. 380/2001).

Sono riconosciute come tali e danno, quindi, diritto alla proroga del termine di ultimazione dei lavori, le seguenti fattispecie, elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- sequestro penale del cantiere;
- provvedimento di sospensione dei lavori;
- attivazione di concordato fallimentare o 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 ed imprevedibili;
- 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.

La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è, comunque, accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'Amministrazione o dell'Autorità Giudiziaria rivelatesi poi infondate (articolo 15, comma 2-bis., D.P.R. n. 380/2001).

La proroga viene accordata senza tener conto della conformità del Permesso di costruire alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rilascio della proroga stessa.

La proroga, comunque, avrà durata massima di un anno.

Il Permesso di costruire decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio (articolo 15, comma 4, D.P.R. n. 380/2001).

Le attività oggetto di S.C.I.A., C.I.L.A. e C.E.L. potranno iniziare subito dopo la presentazione della pratica presso l'ufficio protocollo del Comune, solo se complete della documentazione prescritta dalla normativa vigente; la loro efficacia, comunque, ha la durata massima di tre anni dalla data di presentazione, come specificato dall'articolo 23, comma 2, del D.P.R. n.



380/2001.

Le attività oggetto di S.C.I.A. e C.I.L.A., che necessitano di atti di assenso necessari alla realizzazione dell'intervento, dovranno iniziare dopo il rilascio dei relativi atti; i lavori, comunque, dovranno essere ultimati entro tre anni dalla data di inizio degli stessi (articolo 23, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001).

L'articolo 23, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 prescrive, altresì, che:

- la realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione o comunicazione;
- l'interessato è, comunque, tenuto a comunicare allo Sportello Unico la data di ultimazione dei lavori.

Secondo l'**art.22** del T.U. sull'edilizia è necessario l'utilizzo della **SCIA** per gli interventi ricadenti in:

1 Manutenzione straordinaria qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti;

2 restauro e risanamento conservativo, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;

3 Ristrutturazione edilizia "leggera" diversi da "gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42."

4 Varianti al permesso di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, che non alterino la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.



5 Varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, purché le stesse siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

Inoltre, esistono altri interventi che possono essere realizzati mediante **SCIA alternativa al Permesso di Costruire**.

Semplificando e cercando di generalizzare, la **SCIA** sostituisce **la CILA** quando l'intervento riguarda opere che insistono su elementi strutturali (muri portanti, travi, pilastri, solai etc.), per cui occorre il progetto redatto da un **ingegnere** e depositato al **Genio civile** (ufficio dove vengono depositati i calcoli strutturali). Esempi tipici sono la **cerchiatura** di una porta o di una finestra su muro portante, la realizzazione di un solaio, il **rifacimento del tetto**, il **consolidamento delle fondazioni**, dei pilastri o delle travi etc.

Elenco non esaustivo delle opere che richiedono la SCIA:

- **installazione di nuovi ascensori e montacarichi**, con struttura portante interna o esterna all'edificio;
- sostituzione di recinzioni, cancellate e muri di cinta esistenti in presenza di fondazioni e/o elementi portanti in C.A;
- realizzazione di nuove **scale interne e/o esterne**, che non comportino aumento di superficie complessiva dell'edificio;
- realizzazione di **nuovi balconi e terrazzi**, che non comportino aumento di superficie complessiva dell'edificio;
- **apertura di nuove porte, finestre esterne e lucernari**;
- posa di **canna fumaria esterna**;
- **rifacimento del tetto**;
- posa in opera di **vespaio aerato**;
- **rimozione amianto dalla copertura**;
- sostituzione e **rifacimento solaio**;



- demolizioni parziali o totali di edifici senza ricostruzione;
- nuovo **muro di contenimento del terreno (muro di sostegno)**;
- perforazione di un **pozzo** artesiano.

La Scia può essere presentata da:

- **proprietario**;
- **comproprietario** con l'assenso degli altri proprietari;
- **usufruttuario o nudo proprietario**;

Altri soggetti che vengono indicati all'interno dell'articolo specifico.

Nella pratica, i proprietari o i rappresentanti sono i richiedenti. Mentre, a depositare e redigere la SCIA sarà il **professionista delegato**.

La SCIA è **trasferibile**, insieme all'immobile, ai **successori** o agli **aventi causa**.

Alla presentazione non seguirà alcun permesso o autorizzazione da parte del Comune. Difatti, si tratta di una **semplice comunicazione**, con la quale si avvisa l'Amministrazione Comunale dell'Inizio lavori. L'attività può iniziare con **efficacia immediata**. Tuttavia, l'amministrazione ha a disposizione **60 giorni** per verificare la regolarità della segnalazione e, in caso di inadempienze, per provvedere all'interruzione dei lavori. In caso di false dichiarazioni il Responsabile del Procedimento amministrativo e/o il tecnico istruttore provvederà alla comunicazione di reato.

Nel caso in cui sull'edificio insistano **vincoli** ambientali, paesaggistici o culturali, prima di dare inizio ai lavori è necessario il **nulla osta** dagli organi preposti (Sovrintendenza e altro ente competente). In questo caso, i tempi potrebbero ulteriormente dilatarsi.

I lavori dovranno essere seguiti obbligatoriamente da un **Direttore lavori**.

La **Scia** ha una durata di **tre anni** dalla presentazione e, se i lavori non verranno ultimati entro tale scadenza, **non si potrà prorogare**, ma è necessario presentare una nuova SCIA o CILA per le opere non ultimate. Tale richiesta deve essere effettuata prima della scadenza dei tre anni e deve essere **motivata**: per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del



permesso, oppure, in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori.

3.2) Rinnovo

A seguito di intervenuta inefficacia del Permesso di costruire per scadenza dei termini fissati per l'inizio o ultimazione dei lavori - ove non sussistano le ragioni di necessità incolpevole che consentano la proroga del termine - il concessionario dovrà presentare istanza rivolta ad ottenere un nuovo Permesso di costruire per le opere ancora da eseguire (articolo 15, comma 3, D.P.R. n. 380/2001), salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi degli articoli 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001 o Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, ai sensi dell'articolo 6-bis del citato Decreto.

Si procede, altresì, ove necessario, al **ricalcolo del Contributo di Costruzione**.

Per il rinnovo del Titolo abilitativo, qualora al momento della scadenza dell'atto abilitante lo stato dei lavori delle opere sia tale che risultino ancora da realizzare opere non valutabili in termini di superficie o di volume, il Contributo di Costruzione verrà calcolato sulla stima delle opere da realizzare, sulla base di un computo metrico estimativo da allegare all'istanza.

Il computo metrico dovrà essere redatto, dal progettista delle opere, utilizzando i prezzi contenuti nell'elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche della Regione Puglia, approvato con D.G.R. n. 905 del 7/06/2017 (ai sensi del disposto contenuto nell'articolo 13 della L. R. 11/05/2001, n. 13 e successive modifiche ed integrazioni); il progettista, inoltre, deve sottoscrivere una dichiarazione sostitutiva dell'Atto di notorietà (resa ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445), nella quale dichiara che il computo metrico è stato redatto applicando i prezzi stabiliti nel prezzario delle opere pubbliche della Regione Puglia.

Il rinnovo può essere richiesto anche successivamente alla scadenza del termine di validità del Permesso di costruire originario; all'istanza deve essere allegata una relazione tecnica e gli elaborati descrittivi delle opere che ancora risultano da eseguire, compreso un'adeguata documentazione fotografica.

Il rinnovo del titolo è sempre subordinato alla verifica della conformità delle opere da realizzare alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rilascio del rinnovo stesso.

L'Amministrazione comunale non può ritenersi vincolata dal Permesso



precedentemente rilasciato, poiché si trova di fronte ad una istanza del tutto nuova, da esaminare in relazione alle condizioni di fatto e di diritto esistenti al momento della presentazione della richiesta di rinnovo.

Il rinnovo del Permesso di costruire, infatti, è un atto radicalmente diverso dalla proroga del termine di scadenza del permesso medesimo e, presupponendo la sopravvenuta inefficacia dell'originario titolo abilitativo edilizio, costituisce a tutti gli effetti un titolo nuovo, fornito di propria autonomia, con conseguente piena rilevanza della normativa che eventualmente sia entrata nel frattempo in vigore.

3.3) Trasferimento dei titoli abilitativi

Per il trasferimento del titolo abilitativo, i successori o aventi causa del titolare, devono comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia, per iscritto, la modifica dell'intestazione, allegando fotocopia del documento con cui è avvenuto il trasferimento, redatto nelle forme di Legge o, in alternativa, autocertificazione (ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445) attestante l'avvenuto trasferimento della proprietà o del godimento e gli estremi del relativo atto.

Il trasferimento del titolo abilitativo non comporta alcuna modificazione al contenuto del titolo stesso, compresi la data di inizio e di ultimazione dei lavori.

Nel caso di Permesso di costruire, verrà rilasciato un nuovo titolo recante l'intestatario subentrato; non sono dovuti i diritti di segreteria ma saranno apposti i bollini come per Legge.

4. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico-sanitarie o di pubblica incolumità, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia può ordinare l'inagibilità di una costruzione o di un'unità immobiliare, a norma dell'articolo 222 del Regio Decreto n. 1265 del 1934, e ne sospende l'uso fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità, salvo il caso di situazioni straordinarie, contingibili ed urgenti, per le quali si procede con Ordinanza Sindacale, ai sensi del suddetto articolo 222 del R. D. n. 1265/1934.

Per le abitazioni esistenti, può essere dichiarato inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- a) condizioni di degrado delle strutture orizzontali e/o verticali, tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- b) non conformità degli impianti alla normativa vigente;



- c) alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
- d) insufficienti requisiti di superficie (S.U. minima = mq. 28 per alloggio) o di altezza (h. minima = m. 2,20);
- e) insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
- f) mancata disponibilità di acqua potabile;
- g) assenza o cattiva manutenzione dei servizi igienici essenziali;
- h) assenza di allaccio alla fognatura pubblica, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
- i) presenza di umidità diffusa sulle pareti e sui soffitti interni;
- j) immobile in fase di ristrutturazione (con Permesso di costruire).

Il degrado fisico dell'immobile inagibile ed inabitabile pregiudica l'incolumità delle persone ed è superabile con interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro o risanamento conservativo, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) del D.P.R. 6/06/2001, n. 380.

Per inefficienza degli impianti di risparmio energetico (art. 24 del D.P.R. n. 380/2001), obbligatori alla data di rilascio del Certificato di Agibilità o di deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità o per ragioni di ordine igienico diverse da quelle in precedenza elencate, il Responsabile del Servizio Urbanistica, se del caso in accordo con il Servizio Igiene e Sanità Pubblica (S.I.S.P.) dell'A.S.L., fissa un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale provvede alla sospensione dell'uso dell'edificio o della parte di esso per la quale si siano verificate le condizioni suddette, fino alla rimozione delle stesse.

Un immobile, inoltre, può essere definito "collabente" se, in ragione delle sue caratteristiche o, per meglio dire, del suo stato di dissesto statico, non è produttivo di reddito.

I fabbricati collabenti sono quegli immobili che l'articolo 6, comma 1, lettera c) del D. M. 2/01/1998, n. 28 definisce come costruzioni non abitabili o agibili e, comunque, di fatto non utilizzabili a causa di dissesti statici, di faticenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

L'utente potrà chiedere il rilascio del Certificato di inagibilità o collabenza mediante richiesta in bollo, da presentare presso l'Ufficio protocollo del Comune,



tramite Poste Italiane o tramite P.E.C. (se dotato di firma digitale), allegando:

- a) perizia tecnica, redatta da un tecnico abilitato alla professione, riportante lo stato dell'immobile;
- b) la ricevuta dell'avvenuto pagamento dei diritti di segreteria.

Le richieste di Certificato di inagibilità o collabenza saranno evase in ordine progressivo di protocollo.

Per ogni richiesta l'Ufficio ne curerà l'istruttoria e, in particolare, provvederà:

- a verificare la congruità e la completezza dei dati indicati, al fine della produzione del Certificato di inagibilità o collabenza (ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445, l'esattezza e la veridicità di tali informazioni permane in capo ai richiedenti);
- a comunicare tramite Posta, qualora la verifica preliminare abbia esito negativo, le cause dell'improcedibilità dell'istruttoria e il richiedente sarà invitato, in relazione alle stesse, ad integrare la documentazione e/o quanto altro richiesto al fine della produzione del Certificato;
- ad effettuare un sopralluogo per la verifica dello stato dell'immobile.

Il ritiro del Certificato di inagibilità o collabenza avverrà presso l'Ufficio Urbanistica; all'atto del ritiro del Certificato, il richiedente dovrà essere munito di idoneo documento di riconoscimento, in corso di validità e di marca da bollo da apporre sul certificato.

Quando il ritiro del Certificato sia delegato ad una persona diversa dal richiedente, questa dovrà essere munita di idoneo documento di riconoscimento, in corso di validità, di delega sottoscritta dal richiedente e di fotocopia di idoneo documento di riconoscimento del richiedente, in corso di validità.

Qualora si voglia ricevere per posta il Certificato di inagibilità o collabenza, alla richiesta si dovrà allegare, inoltre:

- busta da lettera già affrancata e precompilata con indirizzo di recapito;
- marca da bollo da apporre sul certificato.

Il Certificato di inagibilità o collabenza perde efficacia a seguito di esecuzione di opere edilizie, che ripristinano le condizioni di agibilità del fabbricato, come specificato dall'articolo 24 del D.P.R. 6/06/2001, n. 380.

Ai fini del presente articolo, si deve fare anche riferimento all'articolo 26 ed all'articolo 82, comma 6 del D.P.R. n. 380/2001.

5. Contributo per Oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

5.1) Contributo di Costruzione.



L'avente titolo per chiedere il rilascio del Permesso di costruire o per presentare la S.C.I.A. o la C.I.L.A. onerosa è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli Oneri di Urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2), nonché al Costo di Costruzione (CC), fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui agli articoli successivi.

Il D.P.R. 6/06/2001, n. 380 stabilisce, infatti, all'articolo 16, che il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli Oneri di Urbanizzazione ed al Costo di Costruzione.

La competenza a deliberare in argomento è individuata in capo al Consiglio Comunale, ai sensi dell'articolo 16, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001.

La determinazione del Contributo di Costruzione relativo a costruzioni non destinate alla residenza è disciplinata dall'articolo 19 del D.P.R. n. 380/2001.

L'incidenza del Contributo di Costruzione è definita per mezzo di cinque tabelle parametriche, distinte in ragione degli usi, secondo la classificazione definita dall'articolo 23-ter del D.P.R. n. 380/2001:

- a) residenziale;
- b) turistico-ricettiva;
- c) produttiva e direzionale;
- d) commerciale;
- e) rurale.

Le tariffe sono diversificate in relazione alle diverse zone del territorio comunale, agli usi degli immobili e al tipo di intervento edilizio.

Gli importi relativi al Costo di Costruzione ed agli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria devono essere corrisposti prima del ritiro del Permesso di costruire o della presentazione della S.C.I.A. o C.I.L.A. onerosa.

Le superfici ed il corrispondente Contributo di Costruzione devono essere determinati utilizzando l'apposita modulistica distribuita presso il front-office dello Sportello Unico per l'Edilizia; i moduli relativi devono essere compilati in ogni loro parte e sottoscritti dal tecnico abilitato, il quale assume ogni responsabilità di quanto ivi dichiarato.

In caso di mancato pagamento del Contributo di Costruzione, così come per le somme dovute ad altro titolo, il Comune procede alla riscossione coattiva, ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 28/07/2017.

Nell'ipotesi in cui il procedimento di rilascio del titolo abilitativo venga arrestato a causa di ricorso da parte di soggetti contro-interessati ed il provvedimento



che ha causato l'arresto dell'iter venga successivamente annullato, il Contributo di Costruzione va quantificato secondo il regime vigente al momento della presentazione del ricorso e non in quello dell'effettivo rilascio del Permesso di costruire.

Qualora, nella fase di verifica, risulti accertato un credito a titolo di restituzione di somme versate e non dovute, l'Amministrazione provvede d'ufficio alla restituzione.

Per interventi edilizi su edifici esistenti che comportino nuova superficie e/o recupero di superficie accessoria, anche mediante l'abbassamento di solai, la realizzazione di soppalchi e opere analoghe, l'entità del Contributo si considera sulla base della superficie in aumento e/o di recupero.

Per interventi parziali su edifici esistenti, riferiti ad una porzione chiaramente identificabile rispetto all'intervento complessivo, il Contributo di Costruzione (U1-U2-CC) da corrispondere deve essere commisurato alle sole parti oggetto dell'intervento.

Per le variazioni essenziali al Permesso di costruire, di cui all'articolo 32 del D.P.R. n. 380/2001 e all'articolo 2 della L. R. 13/05/1985, n. 26, il Contributo di Costruzione deve essere rideterminato per intero.

Le eventuali somme dovute per effetto del titolo edilizio originario devono essere detratte dal nuovo importo determinato.

L'unità di misura della superficie, al fine del calcolo del Contributo di Costruzione per i diversi usi, è:

- a) per usi abitativi di tipo urbano, l'unità di superficie è la "Superficie Utile Abitabile" (S.U.), a cui si deve aggiungere la "Superficie Non Residenziale" (S.N.R.);
- b) per le costruzioni commerciali e direzionali, per gli impianti turistici, usi rurali svolti da soggetti non aventi titolo di agricoltore, funzioni alberghiere, l'unità di superficie è la "Superficie Lorda complessiva di pavimento", comprensiva dei piani seminterrati, la cui destinazione d'uso comporti una permanenza, anche temporanea, di persone (ai sensi dell'articolo 33 della L.R. 12/02/1979, n. 6);
- c) per gli insediamenti industriali ed artigianali, l'unità di superficie è riferita a "metro quadro di superficie utile" calcolata al piano (ai sensi dell'articolo 30 della L.R. 12/02/1979, n. 6);
- d) per accoglienza in strutture all'aperto, attrezzature, attività di pubblico esercizio svolte all'aperto, servizi ricreativi sportivi all'aperto, l'unità di superficie è il "mq. dell'area complessiva dell'insediamento", individuata dalle opere di recinzione e di delimitazione.



5.2) Costo di Costruzione.

La quota relativa al Costo di Costruzione si configura quale partecipazione comunale all'incremento di valore della proprietà immobiliare del costruttore ed include anche le opere non strettamente riconducibili alla costruzione di un “manufatto edilizio”.

Il contributo è, quindi, dovuto in presenza di una “trasformazione edilizia” che, indipendentemente dall'esecuzione fisica di opere, si rivela produttiva di vantaggi economici connessi all'utilizzazione.

Il Costo di Costruzione è determinato sulla base della classificazione dell'intervento, considerato nella sua globalità; pertanto, gli interventi minori, che si inseriscono in interventi più complessi, sono in questi ultimi assorbiti.

Il contributo afferente al titolo abilitativo comprende una quota di detto costo, variabile dal 5% al 20%, che viene determinata con atto del Consiglio Regionale, in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

Le Regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto Costo di Costruzione in misura non superiore al 50%.

Nella Regione Puglia, il contributo afferente il Costo di Costruzione per gli insediamenti destinati alla residenza, ai sensi dell'articolo 36, comma 1, della L.R. 12/02/1979, n. 6, è pari al 5% del Costo di Costruzione dell'edilizia agevolata.

Il contributo afferente il Costo di Costruzione per gli edifici e/o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, ai sensi dell'articolo 36, comma 2, della L.R. n. 6/1979, viene determinato dal Consiglio Comunale, applicando al costo documentato di costruzione un'aliquota compresa tra il 5% ed il 10%.

Nel caso di interventi su edifici esistenti, il Costo di Costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere il Permesso di Costruire (comma 10, articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001).

Il computo metrico dovrà essere redatto dal progettista delle opere, utilizzando i prezzi contenuti nell'elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche della Regione Puglia, approvato con D.G.R. n. 905 del 7/06/2017 (ai sensi del disposto contenuto nell'articolo 13 della L. R. 11/05/2001, n. 13 e successive modifiche ed integrazioni); il progettista, inoltre, deve sottoscrivere una dichiarazione sostitutiva dell'Atto di notorietà (resa ai sensi dell'articolo 47 del



D.P.R. 28/12/2000, n. 445), nella quale dichiara che il computo metrico è stato redatto applicando i prezzi stabiliti nel prezzario delle opere pubbliche della Regione Puglia.

Ai sensi dell'articolo 2 del D.M. 10/05/1977, n. 801, la Superficie Complessiva alla quale si applica il costo unitario a metro quadrato, ai fini del calcolo del Costo di Costruzione di un edificio residenziale, è costituita dalla somma della Superficie Utile Abitabile (S.U.) e del 60% del totale delle Superficie non Residenziali destinate a servizi ed accessori (S.N.R.).

Per gli edifici non destinati alla residenza, la Superficie Complessiva alla quale si applica il costo unitario a metro quadrato, ai fini del calcolo del Costo di Costruzione, è costituita dalla somma della Superficie Lorda complessiva di pavimento (S.U.L.) e del 60% del totale delle Superficie non Residenziali destinate a servizi ed accessori (S.N.R.).

Il Costo di Costruzione è dovuto nella misura stabilita dalle tabelle contenute nella relativa deliberazione di Consiglio Comunale.

Il Costo di Costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle Regioni, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse Regioni a norma della lettera g), primo comma dell'art. 4 della Legge 5/08/1978, n. 457.

Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il Costo di Costruzione è adeguato annualmente ed autonomamente dai Comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei Costi di Costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) (articolo 16, comma 9 del D.P.R. n. 380/2001).

La L.R. n. 1/2007, infatti, all'articolo 2, comma 3 stabilisce che *“In assenza di apposite deliberazioni della Giunta Regionale che provvedano ad adeguare il costo di costruzione, il costo medesimo, così come determinato dalla presente legge, è adeguato annualmente dai Comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT)”*.

5.3) Oneri di Urbanizzazione.

La quota afferente gli Oneri di Urbanizzazione è relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria.

Essa è stabilita in riferimento alla cubatura realizzata, sia per le nuove costruzioni, che nei casi di ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, che portano ad un aumento del carico urbanistico.

Detta quota, che ha la funzione di compensare la collettività per l'ulteriore carico urbanistico sulla zona causato dalla nuova attività edificatoria, è dovuta



per il solo rilascio del titolo e non rileva se le opere di urbanizzazione sono già state realizzate.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono specificate nell'articolo 16, commi 7, 7-bis e 8 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni e nell'articolo 19 della L.R. 12/02/1979, n. 6.

L'articolo 19-bis della citata L.R. n. 3/1979 stabilisce, inoltre, l'incidenza percentuale degli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria.

Dal calcolo degli Oneri di Urbanizzazione primaria (U1) resta esclusa la quota relativa al collegamento terminale tra le reti di urbanizzazione e l'insediamento; detto collegamento dovrà essere eseguito a cura e spese dell'interessato, in accordo con le Aziende erogatrici dei servizi pubblici di somministrazione.

Gli insediamenti da realizzare su aree da sottoporre a Piano Urbanistico Attuativo implicano la realizzazione di tutte le dotazioni territoriali stabilite dal P.R.G..

Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti o le attrezzature e gli spazi collettivi vanno realizzate previa acquisizione di apposito titolo abilitativo.

Tale urbanizzazione dovrà essere progettata contestualmente all'opera principale, secondo i requisiti prestazionali definiti dal presente Regolamento, con relativa previsione di spesa redatta secondo gli elenchi prezzi comunali.

Sono fatti salvi i casi in cui la realizzazione diretta delle opere sia pregiudizievole degli interessi generali della collettività.

Gli intestatari del Permesso di costruire possono obbligarsi a realizzare direttamente, tutte o in parte, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo quanto stabilito dall'articolo 24 della L.R. 12/02/1979, n. 6.

Dal contributo relativo agli Oneri di Urbanizzazione dovranno essere decurtate le quote afferenti alle opere realizzate; l'eventuale maggior costo dell'opera, pur comprovato, non dà diritto all'interessato ad avere rimborsi e conguagli da parte dell'Amministrazione Comunale.

Ove i costi dei lavori di infrastrutturazione siano di importo inferiore alla somma risultante dalle relative tabelle, dovranno essere corrisposti gli importi a conguaglio.

Gli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria sono dovuti nella misura stabilita dalle tabelle contenute nella relativa deliberazione del Consiglio Comunale, sia nel caso di piano urbanistico attuativo sia nel caso di intervento



diretto.

In caso di intervento urbanistico attuativo, è facoltà del Comune fare eseguire le opere per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi a scompoimento degli Oneri di Urbanizzazione secondaria, come derivante dalle tabelle parametriche, secondo le modalità previste dal D. Lgs. 18/04/2016, n. 50 *“Codice dei Contratti pubblici”*.

Ai sensi dell'articolo 33 della L.R. 12/02/1979, n. 6, la Superficie Totale alla quale si applica il costo unitario a metro quadrato, ai fini della determinazione degli Oneri di Urbanizzazione di un edificio residenziale, è costituita dalla somma della Superficie Utile Abitabile (S.U.) e del 50% della Superficie destinata alle pertinenze (S.P.).

Per gli edifici non destinati alla residenza, la Superficie Totale alla quale si applica il costo unitario a metro quadrato, ai fini della determinazione degli Oneri di Urbanizzazione, è costituita dalla somma della Superficie Lorda complessiva di pavimento (S.U.L.) e del 50% della Superficie destinata alle pertinenze (S.P.).

L'articolo 16, comma 6 del D.P.R. n. 380/2001 dispone che *“ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale”*.

In assenza e/o sostituzione dei riscontri di tali costi, l'articolo 6 del D.P.R. n. 380/2001 e l'articolo 7 della L.R. n. 53 del 3/06/1985 consente ai Comuni di adeguare gli Oneri di Urbanizzazione sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT relativo al *“Costo di Costruzione di un fabbricato residenziale”*.

5.5) Riduzione o esonero dal Contributo di Costruzione.

Non sono soggetti al pagamento del Contributo di Costruzione (U1-U2-CC), oltre agli interventi specificati all'articolo 17, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001, anche quelli di seguito elencati:

- a) opere di manutenzione ordinaria (come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera a) del D.P.R. n. 380/2001);
- b) depositi di materiali a cielo aperto;
- c) opere non residenziali in territorio rurale (residenze e fabbricati rurali, scavi, reinterri) realizzate, in funzione della conduzione agricola del fondo, da imprenditore agricolo professionale, per le quali l'intestatario del titolo abilitativo è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione attestante i requisiti richiesti, di cui dall'articolo 1 del D. Lgs. 29/03/2004, n. 99;



- d) demolizione di opere esistenti;
- e) interventi per manufatti stagionali ed opere di arredo urbano;
- f) realizzazione di parcheggi pertinenziali, necessari al raggiungimento dei limiti minimi previsti dalle Leggi di settore.

Per gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali, dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi (usi industriali ed artigianali, servizi economici ed amministrativi, servizi commerciali, servizi ricettivi e ristorativi, servizi sociali e di interesse generale), non è dovuta la quota di contributo afferente al Costo di Costruzione.

5.5) Contributi relativi a titoli edilizi in sanatoria

In caso di interventi realizzati in assenza di Permesso di costruire o in difformità da esso, ovvero in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001) o in difformità da essa, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il Permesso di costruire in sanatoria, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (articolo 36, D.P.R. n. 380/2001).

Il rilascio del Permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del Contributo di Costruzione **in misura doppia** e, comunque, non inferiore ad un importo forfettario stabilito dall'articolo 37, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001.

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal Permesso.

Nei casi di gratuità degli interventi edilizi, di cui all'articolo 17 del D.P.R. n. 380/2001, l'importo dell'oblazione è pari a quello previsto dall'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001.

La presentazione di S.C.I.A. in sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, dell'importo stabilito dall'articolo 37 del D.P.R. n. 380/2001.

La presentazione di C.I.L.A. in sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, dell'importo stabilito dall'articolo 6-bis, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001.

Il Contributo di Costruzione, di cui all'articolo 36, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001, relativo ai Permessi di costruire in sanatoria, è calcolato secondo le modalità di seguito indicate:

- per le opere realizzate in data antecedente al 31/08/1967 (data di entrata in vigore della Legge 6/08/1967, n. 765) non è previsto il pagamento del



Contributo di Costruzione;

- per le opere realizzate tra il 31/08/1967 ed il 29/01/1977, è previsto il pagamento della quota afferente gli Oneri di Urbanizzazione, calcolati al doppio (calcolati una sola volta, nei casi di cui all'articolo 17, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001);
- per le opere realizzate successivamente al 29/01/1977 (in data 30/01/1977 è entrata in vigore della Legge 28/01/1977, n. 10), è previsto il pagamento del Contributo di Costruzione, calcolato al doppio (calcolato una sola volta, nei casi di cui all'articolo 17, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001).

Qualora, contestualmente alla sanatoria, venga richiesta la monetizzazione e/o la cessione delle dotazioni territoriali, l'oblazione è determinata dalla somma dovuta a titolo di Contributo di Costruzione, calcolato per intero, e del Contributo di Costruzione, scomputato degli importi afferenti alle voci delle opere di urbanizzazione monetizzate o cedute.

La quota afferente alla monetizzazione di dotazioni territoriali non concorre al calcolo dell'oblazione.

5.6) Interventi di manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6/06/2001, n. 380.

Gli interventi edilizi ricadenti nell'ambito della "manutenzione straordinaria" sono elencati nella Tabella A, Sezione II - Edilizia, punti 1.3 e 1.4, allegata al D. Lgs. 25/11/2016, 222.

Di seguito si fornisce un elenco, comunque non esaustivo, di interventi che rientrano nella casistica della "manutenzione straordinaria":

a) Opere esterne:

- rifacimento o nuova realizzazione di intonaci esterni che modifichino il prospetto;
- sostituzione di serramenti esterni (persiane, serrande, ecc.) con altra tipologia di infissi, anche differente per forma e materiali;
- realizzazione di cancellate e ringhiere;
- realizzazione di muri di cinta e recinzioni; nella zona "E - Agricola", i muri di cinta e le recinzioni devono essere realizzati in conformità a quanto prescritto nella "Carta tematica della zona Agricola" approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 3/08/2006;
- realizzazione di cortili e giardini, anche con piantumazione di alberi;

b) Opere interne:



- consolidamento statico delle strutture portanti dell'edificio, sia in fondazione che in elevazione; non sono previsti la modifica di un'intera struttura di un fabbricato e del suo comportamento globale;
- sostituzione di solai di copertura, anche con altri aventi materiali e strutture differenti, senza la modifica delle quote di colmo o di gronda;
- modifica, sostituzione o nuova realizzazione di collegamenti verticali esistenti (scale, rampe, montacarichi, ascensori, ecc.), all'interno di una singola unità immobiliare;
- realizzazione, rifacimento integrale o integrazione dei servizi igienico - sanitari; non sono previsti la realizzazione di nuovi servizi igienici;
- nuovi allacciamenti o rifacimento di fognature esistenti, con modifiche del percorso e/o delle caratteristiche preesistenti;
- rifacimento o modifica degli impianti tecnologici (impianti che utilizzano l'energia elettrica, impianti radiotelevisivi, impianti anti-intrusione, impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione, impianti idrici e sanitari, impianti che utilizzano gas, impianti di protezione antincendio, ecc.) all'interno della singola unità immobiliare, anche mediante installazione di pannelli solari o fotovoltaici; non sono previsti la realizzazione di nuovi impianti;
- rifacimento di tramezzi interni con modifica dello schema distributivo, ma senza alterare superfici, volumi e destinazione d'uso dell'edificio;
- frazionamenti o accorpamenti di unità immobiliari, purchè non comportino la modifica dell'assetto distributivo dell'intero fabbricato;
- rifacimento o creazione di controsoffittature in cartongesso;
- apertura, chiusura o spostamento di porte ed infissi interni.

Nelle opere di manutenzione straordinaria sono compresi, altresì:

- interventi di realizzazione di elementi accessori o pertinenziali, che non comportino aumento di volume o di superficie utile (scale di sicurezza ed ascensori, volumi tecnici, centrali termiche, anche all'esterno dell'edificio);
- interventi finalizzati al risparmio energetico, come la coibentazione o il rifacimento del manto di copertura e la realizzazione di cappotti esterni.

Per la realizzazione di opere che rientrano nella casistica della "manutenzione straordinaria" è necessario depositare, prima dell'inizio dei lavori:

- una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, accompagnata da tutti gli elaborati grafici e dai documenti necessari, se le opere da realizzare non riguardano le parti strutturali dell'edificio;



- una Segnalazione Certificata di Inizio Attività, accompagnata da tutti gli elaborati grafici e dai documenti necessari, se le opere da realizzare riguardano le parti strutturali dell'edificio.

Una pratica edilizia non può prevedere più opere di “manutenzione straordinaria”, tali da modificare in modo radicale l’immobile esistente.

Nel corso di validità di una pratica edilizia (tre anni dalla formazione o dal rilascio del Titolo abilitativo), altresì, non possono essere eseguiti più interventi riconducibili alla “manutenzione straordinaria” sullo stesso immobile.

La presentazione, in anni successivi, di ulteriori pratiche edilizie non deve, in ogni caso, costituire un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio sostanzialmente modificato; in questo caso, le opere verranno considerate come “ristrutturazione” e saranno soggette al pagamento del relativo Contributo di Costruzione.

Su questo punto, la Cassazione Penale ha emesso la Sentenza n. 6873 del 14/02/2017 nella quale ha precisato che *“La realizzazione di opere edilizie necessita di titolo abilitativo riferito all’intervento complessivo e non può essere autorizzata con artificiosa parcellizzazione. Il regime dei titoli abilitativi edilizi non può essere eluso, infatti, attraverso la suddivisione dell’attività edificatoria finale nelle singole opere che concorrono a realizzarla, astrattamente suscettibili di forme di controllo preventivo più limitate per la loro più modesta incisività sull’assetto territoriale”*.

La realizzazione di interventi rientranti nella categoria della “manutenzione straordinaria” comporta la corresponsione del contributo commisurato al Costo di Costruzione.

La definizione di “manutenzione” in ambito edilizio-urbanistico è diversa (e disgiunta) da quella prevista dall’articolo 29, comma 3 del D. Lgs. 22/01/2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali), il quale statuisce: *“Per manutenzione si intende il complesso delle attività e degli interventi destinati al controllo delle condizioni del bene culturale e al mantenimento dell’integrità, dell’efficienza funzionale e dell’identità del bene e delle sue parti”*.

5.7) Frazionamento di unità immobiliari

La Legge 11/11/2014, n. 164 ha inserito, nelle opere di manutenzione straordinaria, gli interventi volti al frazionamento di unità immobiliari.

Questo comporta che la realizzazione di tale trasformazione può essere compiuta mediante la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (se le opere non riguardano le parti strutturali dell’edificio) o di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (se le opere riguardano le parti strutturali dell’edificio), le quali devono essere asseverate da un Tecnico



abilitato, che attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori da eseguire sono conformi agli strumenti Urbanistici approvati ed ai Regolamenti Edilizi vigenti.

Le opere previste in progetto, comunque, non devono modificare la volumetria complessiva e la destinazione d'uso, anche parziale, degli edifici interessati.

Il frazionamento di un fabbricato comporta una divisione dello stesso in due o più unità immobiliari; si otterranno, così, una “unità originaria” ed una o più “unità derivate”.

Si considera “unità originaria” quella parte di immobile in cui non bisogna realizzare interventi rilevanti per adeguare la nuova unità alla trasformazione da eseguire; questa parte di immobile risulterà già agibile, essendo composta da vani abitabili e servizi ed essendo già allacciata alle reti cittadine.

Le “unità derivate”, invece, dovranno essere oggetto di interventi edilizi più o meno complessi, al fine di adeguare le stesse alla nuova destinazione d'uso (realizzazione di nuovo ingresso, cucina o bagno, nuovi allacci alle reti cittadine, adeguamento degli spazi pertinenziali).

Gli immobili “derivati”, stante l'autonoma utilizzabilità degli stessi, sono soggetti al pagamento del Contributo di Costruzione, in relazione alle opere da realizzare (manutenzione straordinaria o ristrutturazione).

Il frazionamento di un fabbricato, infatti, comporta un evidente aumento del carico urbanistico e la trasformazione rilevante dell'organismo edilizio originario.

Nel momento in cui c'è un aumento del carico urbanistico (interventi e ristrutturazioni edilizie che comportano l'aumento del numero degli abitanti, del numero dei fruitori e, comunque, della pressione insediativa), l'intervento deve compartecipare all'aumento di pressione e del carico della zona interessata.

In particolare, l'aumento degli abitanti e delle persone in un luogo residenziale, in una casa o, comunque, anche per tutte le attività non residenziali, comporta un incremento progressivo delle necessità infrastrutturali (parcheggi e viabilità, strutture sanitarie, scuole, dotazioni territoriali, reti tecnologiche, servizi, ecc.), affinché ci sia un equilibrato sviluppo dell'assetto del territorio.

L'aumento degli abitanti anche in una sola zona della Città modifica, altresì, i criteri di calcolo con i quali è stato redatto il P.R.G. vigente.

Esso, infatti, è progettato con l'obiettivo di equilibrare la domanda (bisogni degli abitanti) e l'offerta (presenza di elementi necessari al soddisfacimento dei bisogni) e, quindi, le superfici ed i volumi da destinare alle diverse funzioni



urbane, affinchè i soggetti interessati possano svolgere le rispettive attività in modo congruo alle proprie esigenze.

5.8) Interventi di restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono definiti all'articolo 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. 6/06/2001, n. 380.

Gli interventi edilizi ricadenti nell'ambito del "restauro e risanamento conservativo" sono elencati nella "Tabella A - Sezione II - Edilizia - allegata al D. Lgs. 25/11/2016, 222, ai punti 1.5 e 1.6.

Partendo dalla definizione, si evince che lo scopo e gli obiettivi del restauro e del risanamento conservativo sono:

- conservare l'organismo esistente (evitando la sua trasformazione, parziale o integrale);
- conservarne la funzione, ammettendo destinazioni d'uso compatibili;
- ammettere un insieme sistematico di opere, con limitazioni che possono snaturarne i caratteri;
- rispettare gli elementi tipologici e formali dell'organismo;
- rispettare e rinnovare gli elementi costitutivi e strutturali, operando al massimo consolidamenti e sostituzioni strutturali compatibili e congruenti.

L'articolo 29, comma 4 del D. Lgs. 22/01/2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali) statuisce: *"Per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale".*

Il "restauro", pertanto, è finalizzato alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Questi interventi possono essere svolti anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con il carattere degli edifici.

Il "risanamento conservativo" è finalizzato al recupero igienico e funzionale di edifici che necessitano di consolidare ed integrare gli elementi strutturali e la modificaione dell'assetto planimetrico.



Questi interventi possono essere svolti anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Il “risanamento conservativo” deve ricoprendere un insieme sistematico di opere e di interventi rivolti a conservare l’organismo nel suo insieme, in maniera integrale, e in tutte le sue parti e funzioni, al fine di eliminare un preesistente stato di degrado e di adeguarne il grado di fruibilità e salubrità.

A tale scopo, l’adeguamento impiantistico è essenziale per compiere trasformazioni nel rispetto dei moderni standard di risparmio energetico, efficienza e sicurezza.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo - volti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere - consentono, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo esistente, anche il mutamento della destinazione d’uso, purché conforme a quelle previste dallo Strumento Urbanistico generale e dai relativi Piani attuativi vigenti.

Di seguito si fornisce un elenco, comunque non esaustivo, di interventi che rientrano nella casistica del “restauro e risanamento conservativo”:

- sostituzione di infissi esterni, comprese recinzioni, muri di cinta, cancellate, ecc., con modifica delle caratteristiche esteriori degli infissi preesistenti (sagoma, materiali, colori, aggetti, ornamenti);
- rifacimento di rivestimenti e/o intonaci di facciate e prospetti esterni, con modifica delle caratteristiche preesistenti (sagoma, materiali, colori, aggetti, ornamenti);
- rifacimento di pavimentazioni esterne, con modifica delle caratteristiche preesistenti (materiali, colori);
- riparazione o sostituzione di finiture esterne degli edifici (canali di gronda, pluviali, comignoli e canne fumarie, frontalini, fioriere, manto di copertura dei tetti, orditura secondaria dei tetti, ringhiere o parapetti di balconi e terrazzi, ecc.), con modifica delle caratteristiche preesistenti (sagoma, materiali, colori, aggetti, altezze, ornamenti) o nuova realizzazione degli stessi;
- realizzazione di soppalchi, che non comportino aumenti della superficie utile dell’unità immobiliare;
- rinnovo, consolidamento o sostituzione di parti anche strutturali degli edifici (coperture, murature perimetrali anche portanti, solai, elementi strutturali orizzontali o verticali, ecc.), senza che vi sia modifica delle quote di



imposta, del posizionamento degli elementi edilizi, della sagoma e dei prospetti;

- nuova realizzazione di impianti tecnologici (impianti che utilizzano l'energia elettrica, impianti radiotelevisivi, impianti anti-intrusione, impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione, impianti idrici e sanitari, impianti che utilizzano gas, impianti di protezione antincendio, ecc.) all'esterno dell'unità immobiliare o dell'edificio;
- modifica della consistenza o del perimetro di singole unità immobiliari, mediante cessione o accorpamento di porzioni contigue di esse, sia in orizzontale che in verticale;
- ripristino dell'unità immobiliare o dell'edificio nelle sue originarie caratteristiche, attraverso la eliminazione di elementi incongrui ed estranei (addizioni recenti all'edificio, che ne diminuiscono la coerenza e la leggibilità rispetto al suo assetto originario - superfetazioni).

Le opere riconducibili ad interventi di restauro e risanamento conservativo non sono soggette al pagamento del Contributo di Costruzione.

5.9) Interventi di ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono definiti all'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 6/06/2001, n. 380.

Gli interventi edilizi ricadenti nell'ambito della "ristrutturazione edilizia" sono elencati nella "Tabella A - Sezione II - Edilizia - allegata al D. Lgs. 25/11/2016, 222, ai punti 1.7 e 1.8.

Di seguito si fornisce un elenco, comunque non esaustivo, di interventi che rientrano nella casistica della "ristrutturazione edilizia":

- realizzazione o modifica di aperture esterne (porte, finestre, lucernai, abbaini, ecc.), anche in murature portanti;
- opere edilizie che comportino aumento o diminuzione del numero delle unità immobiliari, senza aumento della superficie utile complessiva dell'edificio;
- nuova realizzazione di ascensori, scale o piattaforme elevatrici esterne con modifica della sagoma degli edifici, senza la creazione di nuova volumetria abitabile;
- modifica delle coperture esistenti tramite adozione di soluzioni architettoniche o strutturali differenti;
- demolizione e ricostruzione di solai a quote diverse da quelle preesistenti, senza aumento della superficie utile delle unità immobiliari;



- recupero, a fini abitativi, di sottotetti esistenti;
- nuova realizzazione di pertinenze, volumi tecnici o spazi accessori all'interno o nell'area di sedime delle unità immobiliari o degli edifici, senza aumento della superficie utile abitabile.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono, altresì, ricompresi quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato con la stessa volumetria di quello preesistente (anche con modifica della sagoma), fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antismisica; rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

La successiva ricostruzione dell'immobile deve avvenire immediatamente dopo la demolizione e, comunque, entro i termini di validità del titolo abilitativo che ha autorizzato la demolizione stessa.

In relazione a quanto sopra specificato, si riporta quanto stabilito dalla Cassazione Penale, con Sentenza n. 45147 del 11/11/2015: *“Va richiamata l'attenzione anche sul fatto che detti interventi impongono, quale imprescindibile condizione, che sia possibile accettare la preesistente consistenza di ciò che si è demolito o è crollato e che tale accertamento dovrà essere effettuato con il massimo rigore e dovrà necessariamente fondarsi su dati certi ed obiettivi, quali documentazione fotografica, cartografie, ecc., in base ai quali sia inequivocabilmente individuabile la consistenza del manufatto preesistente”*.

Il Consiglio di Stato, con Sentenza n. 4728 del 12/10/2017, ha, altresì, precisato che *“nel caso in cui il manufatto che costituisce il risultato di una ristrutturazione edilizia venga comunque ricostruito con coincidenza di area di sedime e di sagoma, esso - proprio perché “coincidente” per tali profili con il manufatto preesistente - potrà sottrarsi al rispetto delle norme sulle distanze innanzi citate, in quanto sostitutivo di un precedente manufatto che già non rispettava dette distanze (e magari preesisteva anche alla stessa loro previsione normativa)”*.

“Invece, nel caso in cui il manufatto venga ricostruito senza il rispetto della sagoma preesistente e dell'area di sedime, come pure consentito dalle norme innanzi indicate, occorrerà comunque il rispetto delle distanze prescritte, proprio perché esso - quanto alla sua collocazione fisica - rappresenta un novum, come tale tenuto a rispettare - indipendentemente dalla sua qualificazione come ristrutturazione edilizia o nuova costruzione - le norme



sulle distanze”.

Un intervento di ristrutturazione globale di un edificio, infatti, attuato mediante la sua demolizione e ricostruzione, porta alla realizzazione di un organismo edilizio sostanzialmente nuovo, con la conseguenza che, un intervento così radicale, determina un notevole incremento del carico urbanistico.

Il Consiglio di Stato, altresì, con la citata Sentenza n. 4728 del 12/10/2017, ha precisato che *“al fine di verificare la rispondenza del concreto intervento edilizio al tipo normativo, occorre di volta in volta individuare la norma vigente al momento del conseguimento del titolo edilizio”*.

E' considerata ristrutturazione edilizia, infine, il frazionamento di un fabbricato in una o più unità immobiliari, qualora, nelle “unità derivate”, si debbano realizzare opere riconducibili a quelle in precedenza specificate (vedere articolo “Frazionamento di unità immobiliari”).

La “ristrutturazione edilizia”, infatti, comporta la radicale ed integrale trasformazione dei componenti dell'intero edificio, con mutamento della qualificazione tipologica e degli elementi formali di esso, comportanti l'aumento delle unità immobiliari nonché l'alterazione dell'originale impianto tipologico - distributivo e dei caratteri architettonici.

Ai fini dell'insorgenza dell'obbligo di corresponsione del Contributo di Costruzione è rilevante il verificarsi di un maggior carico urbanistico, quale effetto dell'intervento edilizio, sicché non è necessario che la ristrutturazione edilizia interessi globalmente l'edificio ma è soltanto sufficiente che ne risulti, comunque, mutata la realtà strutturale e la fruibilità urbanistica, con oneri conseguentemente riferiti all'oggettiva rivalutazione dell'immobile e funzionali a sopportare l'aggiuntivo carico “socio-economico” che l'attività edilizia comporta, anche quando l'incremento dell'impatto sul territorio consegua solo a marginali lavori, dovuti ad una divisione o frazionamento dell'immobile in due unità o fra due o più proprietari.

5.10) Modifica della destinazione d'uso.

Il cambio della destinazione d'uso di un immobile è disciplinato dall'articolo 4 della Legge Regionale 1 Dicembre 2017, n. 48 e dall'articolo 23-ter del D.P.R. 3/06/2001, n. 380.

Il mutamento della destinazione d'uso di un immobile, ancorché non accompagnato dall'esecuzione di opere edilizie, comporta la corresponsione del Contributo di Costruzione, in quanto costituisce una trasformazione del territorio, purché tale da comportare l'assegnazione dell'unità immobiliare considerata ad una diversa categoria funzionale e che porti, inoltre, ad un aumento del carico urbanistico.



Con Sentenza n. 6873 del 14/02/2017, la Corte di Cassazione Penale ha precisato: *“Quanto al mutamento di destinazione di uso di un immobile attuato attraverso la realizzazione di opere edilizie, deve ricordarsi che, qualora esso venga realizzato dopo l’ultimazione del fabbricato e durante la sua esistenza (...), si configura in ogni caso un’ipotesi di ristrutturazione edilizia secondo la definizione fornita dall’articolo 3, comma 1, lettera d) del citato T.U. (D.P.R. n. 380/2001), in quanto l’esecuzione dei lavori, anche se di entità modesta, porta pur sempre alla creazione di “un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente”. L’intervento rimane assoggettato, pertanto, al previo rilascio del Permesso di Costruire con pagamento del Contributo di Costruzione dovuto per la diversa destinazione”.*

La destinazione d’uso legittima di una unità immobiliare è quella stabilita dall’ultimo titolo abilitativo rilasciato o, in assenza, dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento e da altri documenti probanti, tra i quali, in ultima analisi, apposita dichiarazione sostitutiva di Atto di notorietà da parte del proprietario, resa ai sensi dell’articolo 47 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445.

La destinazione d’uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

In ogni caso, i mutamenti della destinazione d’uso devono essere realizzati in conformità alle specifiche destinazioni previste dal P.R.G. vigente per le diverse zone della Città.

Per gli immobili esistenti, destinati ad usi incompatibili rispetto alle destinazioni d’uso ammesse dal P.R.G. vigente nella relativa zona, sono consentiti solo interventi di recupero, con le modalità della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro e del risanamento conservativo, con il mantenimento della destinazione d’uso in atto.

Costituisce modifica della destinazione d’uso il mutamento o il passaggio, accompagnato o meno da opere edilizie a ciò finalizzate, da uno ad un altro delle cinque categorie funzionali elencate al comma 1, articolo 23-ter del D.P.R. 3/06/2001, n. 380 ed all’articolo 4 della Legge Regionale 1 Dicembre 2017, n. 48.

Viceversa, il passaggio, se effettuato senza opere edilizie, da una ad un’altra delle sottocategorie di una stessa categoria funzionale, non costituisce modifica di destinazione d’uso; in tale ipotesi, comunque, occorrerà procedere alla presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per diverso utilizzo dell’unità immobiliare nell’ambito della stessa categoria funzionale, che dia atto del rispetto dei requisiti tecnici cogenti, definiti dal presente Regolamento, per il nuovo utilizzo dell’unità immobiliare.



In questo caso, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività è esente dal Contributo di Costruzione.

Non costituisce mutamento d'uso, la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e, comunque, entro il limite di mq. 250.

La suddetta attività di vendita può essere, altresì, attuata in strutture precarie o amovibili, nei casi stabiliti dallo Strumento Urbanistico vigente.

Il cambio d'uso, se non accompagnato da opere o accompagnato da opere riconducibili alla manutenzione ordinaria, si definisce "senza opere" o "*funzionale*" ed è soggetto al reperimento integrale delle eventuali maggiori dotazioni o alla loro monetizzazione, ove consentito, e comporta il versamento della differenza tra il Contributo di Costruzione per la nuova destinazione d'uso ed il Contributo previsto, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.

Il cambio d'uso, se accompagnato da opere di ristrutturazione edilizia, è soggetto alle sole dotazioni previste per l'intervento ed alla loro monetizzazione, ove consentito, e comporta il versamento del Contributo di Costruzione corrispondente alla "ristrutturazione".

Qualora la nuova destinazione d'uso, ancorchè ottenuta con o senza esecuzione di opere edili, determini un aumento del carico urbanistico, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali richieste e comporta il versamento della differenza tra il Contributo di Costruzione per la nuova destinazione d'uso ed il Contributo previsto, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto (articolo 32, L. R. 12/02/1979, n. 6).

Il mutamento di destinazione d'uso - non connesso a trasformazioni fisiche - dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa, che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale, è soggetto a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, alla quale occorre allegare copia della variazione catastale.

Tuttavia, il cambio da funzione abitativa connessa all'attività agricola a residenza civile/urbana, comporta l'applicazione delle limitazioni alla nuova edificazione nel territorio rurale, secondo quanto previsto dagli Strumenti Urbanistici vigenti.

Qualora la destinazione d'uso delle opere o impianti non destinati alla residenza, comprese quelle nelle zone agricole, venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il Contributo di Costruzione è dovuto



nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (articolo 32, L. R. 12/02/1979, n. 6 ed articolo 19, comma 3, D.P.R. 3/06/2001, n. 380).

Quando, invece, il mutamento della destinazione d'uso avviene oltre i dieci anni dall'ultimazione dei lavori, il Contributo di Costruzione è dovuto nella misura corrispondente alla "ristrutturazione edilizia".

La variazione della destinazione d'uso tra le cinque diverse categorie funzionali (elencate all'articolo 23-ter del D.P.R. 3/06/2001, n. 380 e all'articolo 4 della Legge Regionale 1 Dicembre 2017, n. 48) è soggetta a Permesso di costruire; la variazione della destinazione d'uso all'interno di una stessa categoria funzionale è soggetta a C.I.L.A. o S.C.I.A.

Nel Centro Storico (zone "A 1" e "A 2"), qualunque modifica della destinazione d'uso di un immobile è soggetta a Permesso di costruire.

Il successivo elenco colloca una specifica attività all'interno dei cinque usi principali (specificate all'articolo 23-ter del D.P.R. 3/06/2001, n. 380 ed all'articolo 4 della Legge Regionale 1 Dicembre 2017, n. 48) e fornisce una dettagliata articolazione degli usi ammissibili.

L'elenco non è esaustivo ma esemplificativo; altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla classificazione secondo il criterio dell'analogia.

Ai fini della collocazione di un'attività economica all'interno di una delle categorie di destinazioni d'uso di seguito elencate, quando in esse non espressamente individuata, si farà prioritariamente riferimento alla classificazione definita dai codici ATECO (classificazione adottata dall'ISTAT in data 1/01/2008).

In tali usi debbono intendersi comprese, anche ai sensi di specifica normativa, le attività complementari (benché, a rigore, appartenenti ad altre categorie) strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività fondamentale e, pertanto, gli spazi accessori ad esse collegate e/o correlate.

1) Insediamenti residenziali realizzati da privati:

- 1.1) Abitazioni civili e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, privati e condominiali (cantine, box, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune);
- 1.2) Locali per attività lavorative a domicilio connesse con l'abitazione, che abbiano un carattere compatibile e non eccedano il 30% della superficie utile;
- 1.3) Bed and breakfast, organizzati a conduzione familiare (condotta, cioè,



da privati all'interno della propria abitazione) e relativi servizi comuni complementari;

- 1.4) Abitazioni collettive a carattere stabile e relativi servizi comuni complementari (collegi, convitti, conventi, residenze per studenti, residenze protette, case di riposo, residenze per anziani e strutture simili).

2) *Insediamenti turistico – ricettivi (come specificato nel Decreto Legislativo 23/05/2011, n. 79):*

- 2.1) Strutture ricettive alberghiere e paralberghiere, compresi i relativi spazi di servizio (alberghi, motel, pensioni, affittacamere, villaggi-albergo, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, residenze d'epoca alberghiere, bed and breakfast organizzati in forma imprenditoriale, residenze della salute - beauty farm - ed ogni altra struttura turistico-ricettiva che presenti elementi riconducibili ad una o più categorie precedenti);
- 2.2) Strutture ricettive extralberghiere, compresi i relativi spazi di servizio (strutture ricettive-residence, ostelli per la gioventù, attività ricettive in esercizi di ristorazione, centri soggiorno studi ed ogni altra struttura turistico-ricettiva che presenti elementi riconducibili ad una o più delle categorie precedenti);
- 2.3) Strutture ricettive all'aperto, compresi i relativi spazi di servizio (villaggi turistici, campeggi).

3) *Insediamenti direzionali e produttivi:*

- 3.1) Insediamenti direzionali eseguiti da privati:
 - 3.1.1) Asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo (elementari e medie);
 - 3.1.2) Servizi collettivi di quartiere e di interesse generale (centri civici, centri sociali, mercato ambulanti, ufficio postale, sportello esattoriale, info-point ed altri servizi assimilabili).
- 3.2) Insediamenti dell'Amministrazione pubblica:
 - 3.2.1) Uffici provinciali, regionali, rappresentanze di governo;
 - 3.2.2) Aree militari (caserme per le Forze Armate, carceri, sedi della protezione civile, sedi della Croce Rossa, caserma dei Vigili del Fuoco ed altri servizi assimilabili).
- 3.3) Insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale:
 - 3.3.1) Laboratori ed opifici destinati ad attività artigianali produttive,



con i relativi servizi accessori e complementari e piccole industrie a questi assimilabili;

3.3.2) Attività di servizio alle persone (barbieri, pastai, panettieri, laboratori, studi d'arte ed altre attività assimilabili);

3.3.3) Lavanderie industriali;

3.3.4) Palestre e centri estetici;

3.3.5) Attività di servizio per l'auto (officine per la riparazione e la manutenzione; garage ed autorimesse private a pagamento; carrozzerie);

3.3.6) Stazioni di servizio e distributori di carburante al servizio diretto della sede stradale, nonché le piccole attività complementari di assistenza, pronto servizio e ristoro, in quanto collegate, comprese le aree per servizi ed attrezzature accessorie.

3.4) Impianti industriali:

3.4.1) Stabilimenti ed impianti produttivi-industriali, che non rientrano nell'uso 3.2, con tutti i relativi servizi accessori e complementari.

3.5) Insediamenti per attività di trasformazione ed impianti zootechnici non direttamente collegati alle aziende agricole:

3.5.1) Artigianato non labororiale e industria di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootechnici;

3.5.2) Insediamenti di tipo agroindustriale.

3.6) Insediamenti per attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiale di rifiuto, eseguiti da privati.

3.7) Terziario produttivo avanzato:

3.7.1) Attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione;

3.7.2) Uffici pubblici;

3.7.3) Uffici privati e studi professionali (anche aperti al pubblico), con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico (studi professionali, studi medici, ambulatori privati e strutture simili);

3.7.4) Attività terziarie a carattere concentrato (banche, assicurazioni,



finanziarie, agenzie di servizio e strutture simili);

3.7.5) Attività direzionali in strutture complesse;

3.7.6) Sedi direttive e gestionali di enti, istituzioni, agenzie, aziende pubbliche e private;

3.7.7) Attività legate alla congressualità (fiere ed esposizioni merceologiche, centri congressi, sale convegni);

3.7.8) Centri di ricerca.

3.8) Magazzini e depositi:

3.8.1) Magazzini e depositi, sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci;

3.8.1) Sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi.

3.9) Servizi socio-sanitari e di assistenza eseguiti da privati:

3.9.1) Presidi sociosanitari, poliambulatori, ospedali, cliniche private, case di cura e, in genere, tutte le attrezzature sociosanitarie, quando non hanno il carattere di servizio di quartiere;

3.9.2) Residenza sanitaria assistenziale.

3.10) Attività culturali, eseguiti da privati, che non hanno il carattere di servizio di quartiere (biblioteche, musei, sale riunioni, gallerie d'arte, centri ed istituti culturali in genere).

3.11) Attività per lo spettacolo, eseguiti da privati:

3.11.1) Attrezzature per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico (multisala cinematografica, cinema, teatri, auditori, sale da ballo, sale da concerti, discoteche, impianti per lo spettacolo, sale giochi, locali notturni).

3.12) Attrezzature sportive-ricreative, eseguite da privati:

3.12.1) Attrezzature sportive e ricreative, scoperte e coperte, quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo.

3.13) Attrezzature per la mobilità, eseguite da privati:

3.13.1) Impianti ed attrezzature per il sistema della mobilità nel suo complesso (stazioni, rimesse, parcheggi attrezzati - quando non sono pertinenziali - e relativi servizi complementari).



3.14) Attrezzature tecniche e tecnologiche, eseguite da privati:

3.14.1) Attrezzature che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio.

4) Commerciale:

4.1) Negozi e botteghe:

4.1.1) Negozi per la vendita al dettaglio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a mq. 250) e relativi depositi e magazzini, solo se contigui.

4.2) Pubblici esercizi e relativi depositi e magazzini, solo se contigui:

4.2.1) Locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali (con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico) (edicole, farmacie, tabaccherie, ricevitorie ed esercizi similari, con relativi depositi e magazzini, solo se contigui).

4.3) Locali di svago ad intenso concorso di pubblico:

4.3.1) Esercizi di ristorazione, per la somministrazione di alimenti e bevande (bar, caffè, gelaterie, pasticcerie, pub, ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde, birrerie ed esercizi similari).

4.4) Attrezzature commerciali, di tipo tradizionale o a libera vendita, organizzate in forma di centro commerciale concentrato e integrato:

4.4.1) Commercio in medie-piccole strutture, con superficie di vendita superiore a 250 mq. e fino a 1.500 mq. e relativi depositi e magazzini, solo se contigui;

4.4.2) Commercio in medie-grandi strutture, con superficie di vendita superiore a 1.500 mq. e fino a 2.500 mq. o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali e relativi depositi e magazzini, solo se contigui;

4.4.3) Commercio in grandi strutture e centri commerciali, con superficie di vendita oltre i 2.500 mq. o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali e relativi depositi e magazzini, solo se contigui;

4.4.4) Centri commerciali e relativi depositi e magazzini, solo se contigui.

4.5) Saloni espositivi e relativi depositi e magazzini, solo se contigui



(autosaloni, show-room e strutture simili).

5) Rurale:

5.1) Abitazioni agricole:

5.1.1) Abitazioni collegate con le attività agricole ed utilizzate dai soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo professionale (ai sensi dell'articolo 1 del D. Lgs. 29/03/2004, n. 99 e dell'articolo 2135 del Codice Civile) o di coltivatore diretto (ai sensi dell'articolo 2 della Legge 26/10/1957, n. 1047, come integrata e modificata dalla Legge 9/01/1963, n. 9, e dell'articolo 2083 del Codice Civile); oltre all'abitazione ed ai relativi servizi ed accessori, possono essere compresi locali per lavoro a domicilio (che non eccedano i 50 mq. per ogni abitazione), quelli per lo spaccio dei prodotti aziendali agricoli e zootecnici;

5.1.2) Strutture per attività agrituristiche e di turismo rurale:

forme di turismo direttamente connesse alle *risorse rurali*, ovvero tutte quelle forme di turismo in cui la "cultura rurale" rappresenta la componente più importante.

5.2) Allevamenti aziendali:

5.2.1) Strutture per allevamenti zootecnici di ogni genere, quando sono collegati all'azienda agricola singola o associata ed il carico zootecnico comprensivo non supera i 40 q. di peso vivo per ha. di S.A.U. (Superficie Agricola Utilizzata).

5.3) Impianti zootecnici intensivi:

5.3.1) Allevamenti zootecnici di ogni genere, quando non hanno un carattere aziendale come nel caso 5.2 ma, piuttosto, un carattere industriale.

5.4) Impianti agroalimentari:

5.4.1) Strutture di prima lavorazione e trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, quando tali strutture sono collegate con le aziende agricole singole o associate e ne trattano i relativi prodotti.

5.5) Impianti tecnici complementari:

5.5.1) Strutture per il diretto svolgimento di attività di servizio e di supporto alle aziende agricole e zootecniche, singole o associate e che, tuttavia, sono esterne a queste (silos, serbatoi e magazzini, rimesse per macchine di contoterzisti e simili).



5.6) Serre fisse:

5.6.1) Serre per coltivazioni intensive, con manufatti specialistici fissi, nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli altri casi, le serre rientrano fra le tecniche agronomiche.

5.7) Allevamenti ittici:

5.7.1) Invasi, vasche e laghetti destinati alla attività di itticoltura, con le relative infrastrutture di supporto.

5.8) Lagoni di accumulo liquami:

5.8.1) Opere per la costruzione e l'esercizio dei lagoni zootechnici ad uso di fertirrigazione.

Nel territorio comunale è vietato l'insediamento di nuove attività classificate a rischio di incidenti rilevanti, ai sensi del D. Lgs. 17/08/1999, n. 334, aggiornato dal D. Lgs. 21/09/2005, n. 238.

5.7) Rateizzazione del Contributo di Costruzione.

Il Contributo di Costruzione, su formale richiesta scritta da parte dell'interessato, può essere rateizzato in quattro rate semestrali di uguale importo, maggiorato degli interessi legali; il pagamento della prima rata, comunque, deve essere effettuato prima del rilascio del Permesso di costruire o della presentazione della S.C.I.A. o della C.I.L.A onerosa.

L'accoglimento dell'istanza di rateizzazione è subordinata all'effettivo pagamento della prima rata del Contributo di Costruzione (pari ad 1/4 della somma dovuta) ed alla stipula, in favore del Comune di Mesagne, di polizza fidejussoria, per un importo pari alla somma delle tre rate dovute, maggiorata degli interessi legali e delle sanzioni per il ritardato o mancato pagamento (ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lettera c) del D.P.R. n. 380/2001).

Tale garanzia può essere prestata, nei confronti degli Enti pubblici, da:

- a) Primaria Compagnia di Assicurazioni, con sede nel territorio della Comunità Europea;
- b) Istituti di Credito, con sede nel territorio della Comunità Europea;
- c) Intermediari finanziari iscritti all'Albo di cui all'articolo 107 del D. Lgs. 1/09/1993, n. 385;
- d) Intermediari finanziari iscritti all'Albo di cui all'articolo 106 del D. Lgs. 1/09/1993, n. 385, alla apposita sezione *"Abilitati a prestare garanzie finanziarie nei confronti del pubblico, ai sensi dell'articolo 11 del D.M. n. 29/2009"*.

Gli intermediari finanziari, iscritti all'articolo 106 di cui al precedente punto d),



dovranno essere in possesso, in via continuativa, dei seguenti requisiti:

- a) Natura giuridica di Società per Azioni;
- b) Oggetto sociale che preveda espressamente l'esercizio di attività di rilascio di garanzie nei confronti del pubblico;
- c) Capitale sociale versato non inferiore a € 1.500.000 (detenuto in forma liquida o investito in titoli prontamente liquidabili, ai sensi delle disposizioni vigenti; cfr. articolo 11, D.M. n. 29/2009) e mezzi patrimoniali complessivi non inferiori ad € 2.500.000.

I CONFIDI, per loro natura, sono esclusi dai soggetti abilitati a prestare garanzie nei confronti del pubblico.

L'oggetto della garanzia dovrà espressamente riportare:

- a) Tipologia della garanzia (Costo di Costruzione, Opere di Urbanizzazione Primaria e/o Secondaria, monetizzazione Standards Urbanistici, sanzioni per abusi edilizi);
- b) Numero della Pratica Edilizia e/o del protocollo generale del Comune;
- c) Ubicazione del fabbricato oggetto di intervento;
- d) Descrizione dell'intervento edilizio.

La garanzia finanziaria dovrà contenere le seguenti clausole:

- 1) Esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escusione del debitore principale, ai sensi dell'articolo 1944 del Codice Civile e nei termini di cui all'articolo 1957, commi 1 e 2, del Codice Civile;
- 2) Essere intestata a tutti i titolari della Pratica Edilizia, solidalmente responsabili;
- 3) Essere irrevocabile senza il consenso scritto da parte del Comune di Mesagne;
- 4) Essere valida fino a comunicazione scritta di svincolo o liberatoria da parte del Comune di Mesagne;
- 5) Essere del tipo "a prima richiesta" del Comune di Mesagne; precisamente, la rata scaduta dovrà essere escutibile entro trenta giorni, mediante semplice richiesta scritta da parte del Comune di Mesagne. In caso contrario, saranno attivate le procedure coattive di riscossione, ai sensi del R.D. 14/04/1910, n. 639.

In caso di pagamento da parte del garante, la quietanza verrà rilasciata per la sola rata saldata, ferma restando la validità della garanzia fino a svincolo o liberatoria da parte del Comune di Mesagne.



Il mancato pagamento del premio non può essere opposto al Comune.

In caso di variazione della titolarità della Pratica Edilizia, tutte le garanzie prestate relative alla pratica stessa dovranno essere volturate tramite presentazione di nuove garanzie finanziarie a nome del nuovo titolare, oppure tramite apposita appendice di variazione di nominativo alle garanzie già presentate.

Le nuove polizze o l'appendice dovranno essere presentate contestualmente alla denuncia di variazione di titolarità.

Eventuali clausole e/o condizioni di assicurazione e/o appendici riportate nella polizza contrastanti con quanto sopra riportato non saranno accettate e, pertanto, la garanzia si intenderà non valida, con conseguente pagamento, in un'unica soluzione, di quanto dovuto.

Polizze difformi e/o carenti degli elementi richiesti non saranno ritenute valide e comporteranno la mancata accettazione della richiesta di rateizzazione, con conseguente pagamento, in soluzione unica, di quanto dovuto.

Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del Contributo di Costruzione comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 42, comma 2, del D.P.R. 3/06/2001, n. 380.

Il committente, nell'eventualità in cui sia moroso per un periodo superiore a trenta giorni nel pagamento anche solo di una delle rate, decadrà dal beneficio della rateizzazione e dovrà provvedere al pagamento dell'intero contributo ancora da versare, maggiorato delle sanzioni previste dall'articolo 42, comma 2, del D.P.R. 3/06/2001, n. 380.

Eventuali proroghe concesse per l'ultimazione dei lavori non incidono sui termini dei pagamenti.

Le varianti in corso d'opera non modificano i termini dei versamenti sopra indicati per i singoli titoli abilitativi già conseguiti; per eventuali importi aggiuntivi relativi a varianti in corso d'opera si applicano le stesse forme di rateizzazione sopra indicate.

Per quanto non previsto nel presente articolo, si fa espresso riferimento a quanto disciplinato nella Legge Regionale 12/02/1979, n. 6.

5.7) Rateizzazione del Contributo di Costruzione per interventi eseguiti in assenza o in difformità dai titoli edilizi

Il D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 prevede, all'articolo 36 che, in caso di interventi realizzati in assenza di Permesso di costruire o in difformità da esso, ovvero in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 1, o in difformità da essa, il responsabile dell'abuso,



o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il Permesso di costruire in sanatoria se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del Permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del Contributo di Costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 dello stesso D.P.R. n. 380/2001; nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal Permesso di costruire.

L'articolo 34, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 prevede che, quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla Legge 27/07/1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal Permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della Agenzia del Territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

L'articolo 16, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001, recita: *“La quota di contributo relativa al Costo di Costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabiliti dal Comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.*

(per la rateizzazione si veda l'articolo 47 della Legge n. 457 del 1978).

L'articolo 47 della Legge 5/08/1978, n. 457 (a cui l'articolo 16, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 fa riferimento) prevede che, per i procedimenti riferiti al rilascio dei Permessi di costruire ordinari, risulta possibile il pagamento in forma rateale del Contributo di Costruzione, in un massimo di quattro rate, con la corresponsione della prima, pari a un quarto dell'importo dovuto, al momento del rilascio del titolo edilizio e delle altre tre rate, pari a un quarto ciascuna dell'importo originario, entro sei, dodici e diciotto mesi dal rilascio dello stesso Permesso di costruire, garantite con polizza fideiussoria fino alla scadenza dell'importo rateizzato.

Anche la legislazione statale in materia di Condono Edilizio prevede il pagamento dell'oblazione in forma rateale.

Per i motivi suesposti ed al fine di incentivare il recupero urbanistico degli organismi edilizi esistenti, la rateizzazione del Contributo di Costruzione è esteso ai provvedimenti di sanatoria previsti dagli articoli 34, 36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001, per importi pari o superiori ad € 4.000,00.

Le modalità di richiesta e di pagamento delle somme dovute sono descritte



nell'articolo precedente (“Rateizzazione del Contributo di Costruzione”).

5.8) Destinazione proventi dei Titoli abilitativi edilizi e delle sanzioni

La Legge 11/12/2016, n. 232 e successive modifiche ed integrazioni, all'articolo 1, comma 460, prescrive che, a decorrere dal 1° Gennaio 2018, i proventi dei titoli abilitativi edilizi e delle sanzioni previste dal testo unico di cui al D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, devono essere destinati esclusivamente e senza vincoli temporali:

- alla realizzazione ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici e nelle periferie degradate;
- ad interventi di riuso e di rigenerazione;
- ad interventi di demolizione di costruzioni abusive;
- all'acquisizione ed alla realizzazione di aree verdi destinate ad uso pubblico;
- ad interventi di tutela e riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio, anche ai fini della prevenzione e della mitigazione del rischio idrogeologico e sismico e della tutela e riqualificazione del patrimonio rurale pubblico;
- ad interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura nell'ambito urbano;
- a spese di progettazione per opere pubbliche.

6) Pareri preventivi

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività o al rilascio di Permesso di costruire può chiedere preliminarmente, al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento in progetto, allegando una relazione, predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali.

I contenuti della valutazione preventiva e della relazione sono vincolanti ai fini del rilascio del Permesso di costruire o del controllo della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, a condizione che il progetto definitivo sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva e ne rappresenti solo una elaborazione di maggior dettaglio e lo sviluppo esecutivo.

Gli stessi contenuti conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche agli Strumenti urbanistici ed al Regolamento Edilizio vigenti.



La richiesta di valutazione preventiva deve essere redatta sulla base del modello predisposto dallo Sportello Unico dell'Edilizia, scaricabile dal sito del Comune di Mesagne (www.comune.mesagne.br.it/urbanistica).

La richiesta dovrà essere presentata, in bollo, all'ufficio protocollo generale del Comune, con allegata l'attestazione di avvenuto pagamento dei diritti di segreteria.

La relazione del professionista abilitato, da allegare alla domanda di valutazione preventiva, deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa dell'ammissibilità dell'intervento.

Di norma, essa dovrà essere costituita dai seguenti elaborati minimi, tutti riducibili in formato UNI A4 o A3, in copia unica:

- a) planimetria in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per gli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area di intervento;
- b) rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento, in scala non inferiore a 1:500 per le aree, con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e delle alberature esistenti; in scala non inferiore a 1:200 per i fabbricati, con l'ulteriore indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali e con l'indicazione, altresì, di tutti i prospetti e di almeno due sezioni quotate;
- c) documentazione fotografica dello stato di fatto, relativa all'immobile ed all'area immediatamente circostante. Le fotografie devono essere a colori, di formato minimo di cm. 15 x 10, montate su cartoncino in formato A/4, con didascalie e planimetria con l'individuazione dei punti di ripresa; in alternativa, è possibile elaborare tale documentazione in formato digitale su supporto magnetico;
- d) relazione descrittiva dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni prospettiche o fotomontate dell'insieme. L'illustrazione deve tenere conto della specifica destinazione d'uso proposta e fare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile e/o sull'area interessata;
- e) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o al fabbricato oggetto di intervento, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui al precedente punto b), contenenti le soluzioni di massima proposte relative a tutte le piante quotate con destinazione d'uso dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due) debitamente quotate;
- f) dichiarazione, firmata dal progettista, attestante che il progetto preliminare



oggetto della richiesta di valutazione preventiva è conforme alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, alle norme del presente Regolamento e, ove rilasciato, al certificato d'uso;

g) dichiarazione sostitutiva di Atto di notorietà, sottoscritta dal progettista, in cui dichiara che l'intervento in progetto rientra fra quelli di propria competenza professionale; di tale circostanza il progettista, o i progettisti, si assumono piena responsabilità.

La richiesta di valutazione preventiva è obbligatoria preventivamente alla presentazione di progetti urbanistici attuativi.

In tal caso, essa dovrà contenere gli schemi di massima in scala adeguata e, comunque, non inferiore ad 1:1000, dell'organizzazione urbanistica complessiva e, in particolare, l'ubicazione delle aree per servizi pubblici (verde e parcheggi), strade ed aree fondiarie e, inoltre, l'indicazione del rapporto del comparto di intervento con il contesto urbanistico.

Lo Sportello Unico dell'Edilizia, incaricato del ricevimento della richiesta, comunica al richiedente l'avvio del procedimento ed il nominativo del Responsabile del procedimento stesso.

Il Responsabile del procedimento istruisce le richieste di valutazione preventiva in ordine cronologico di presentazione delle stesse.

Il Responsabile del procedimento verifica, entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta, la completezza della documentazione allegata alla stessa.

Qualora egli riscontri la non conformità della richiesta di valutazione preventiva a quanto prescritto nei commi precedenti o la incompletezza della documentazione allegata, sospende il procedimento di rilascio, dandone comunicazione al richiedente e, contestualmente, richiede le integrazioni necessarie.

Il procedimento decorre nuovamente, per intero, a partire dalla data di ricevimento delle integrazioni richieste.

Sulla richiesta di valutazione preventiva dovrà essere acquisito, durante la fase istruttoria, a cura del Responsabile del procedimento, ogni necessario parere sia interno sia esterno all'Amministrazione comunale, compreso quello della Commissione Locale per il Paesaggio, qualora l'intervento rientri nel suo campo di competenze.

La valutazione preventiva è rilasciata dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia al richiedente, entro 45 giorni dalla richiesta.

Trascorso il termine di 45 giorni di cui sopra, la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata a corredo della domanda, a firma del professionista abilitato.



Il parere preventivo rilasciato non costituisce Titolo abilitativo edilizio, per il cui rilascio dovrà essere prodotta apposita istanza, completa della relativa documentazione necessaria a fornire un dettaglio completo dell'opera da realizzare e del suo inquadramento urbanistico.

7) Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia

Le ordinanze sono adottate dal Sindaco, quale rappresentante della comunità locale, in relazione all'urgente necessità di interventi volti a superare situazioni di grave pericolo, incuria o degrado del territorio, dell'ambiente e del patrimonio culturale o di pregiudizio del decoro e della vivibilità urbana.

Il Sindaco, quale ufficiale del Governo, adotta, con atto motivato, provvedimenti contingibili ed urgenti nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento, al fine di prevenire e di eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità pubblica e la sicurezza urbana; tali provvedimenti sono contestualmente comunicati al Prefetto, ai fini della predisposizione degli strumenti ritenuti necessari alla loro attuazione.

I provvedimenti adottati concernenti l'incolumità pubblica sono diretti a tutelare l'integrità fisica delle persone; quelli concernenti la sicurezza urbana sono diretti a prevenire e contrastare, tra l'altro, fenomeni di abusivismo, quale l'illecita occupazione di spazi pubblici.

L'ordinanza del Sindaco potrà permettere, oltre alla eliminazione del pericolo, anche l'esecuzione delle opere di ricostruzione della parte di manufatto oggetto di ordinanza.

Possono essere iniziate opere ed interventi, senza il necessario Titolo abilitativo, nei seguenti casi:

- opere ed interventi da eseguire su ordinanza contingibile ed urgente del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, emessa ai sensi degli articoli 50 e 54 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267;
- opere eseguite in dipendenza di calamità naturali o avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale, in adempimento alle funzioni e compiti di cui all'articolo 7 della L. R. n. 7 del 10/03/2014;
- opere ed interventi che rivestano un carattere di assoluta necessità ed urgenza e siano poste a salvaguardia della pubblica e privata incolumità.

Il proprietario o il titolare di un diritto reale sull'immobile deve inviare, al S.U.E., entro le successive ventiquattrre ore, comunicazione dell'avvenuto inizio dei lavori, con allegata una relazione descrittiva degli interventi da realizzare, sottoscritta dal Tecnico abilitato all'esercizio della professione, oltre al nominativo del responsabile dell'intervento, ove necessario.



Nel termine perentorio di venti giorni dalla data di presentazione della comunicazione, il titolare dell'intervento deve integrare la stessa con regolare richiesta di Permesso di costruire, oppure con il deposito di S.C.I.A., in funzione del tipo di intervento ricorrente.

In mancanza della presentazione della richiesta di Permesso di costruire ovvero, in caso di mancato deposito della S.C.I.A., le opere sono considerate come eseguite in assenza di Titolo e soggette alle procedure sanzionatorie ai sensi di Legge (Parte I, titolo IV, capo II del D.P.R. n. 380/2001).

Nel caso di opere o interventi particolarmente estesi o complessi, il titolare dell'intervento può depositare elaborati grafici di massima, obbligatoriamente correddati di elaborati fotografici dello stato di fatto e, possibilmente, di quello iniziale, riservandosi il deposito degli elaborati di dettaglio entro i successivi venti giorni.

A completa esecuzione delle opere, devono essere presentati i grafici aggiornati, la documentazione fotografica e le certificazioni relative all'intervento realizzato, unitamente a dettagliata perizia tecnica, redatta da tecnico abilitato, che individui e descriva le condizioni della struttura, lo stato di pericolo per l'incolumità delle persone e cose, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente, ai quali potrà essere dato corso solo dopo rilascio del Titolo abilitativo.

Nel caso di immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, il proprietario e/o avente titolo deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo, ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso.

8) Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

Nell'ambito delle disposizioni del presente Regolamento e delle disposizioni di Legge vigenti, il Comune esercita funzioni di informazione, gestione e controllo sui procedimenti urbanistico-edilizi.

Ai fini di semplificare i procedimenti, migliorare la comunicazione con il cittadino, facilitare l'accesso alle informazioni ed incentivare l'erogazione di servizi per via telematica, il Comune promuove lo sviluppo ed il potenziamento della rete civica informatica e, in particolare, del Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.), quale fondamentale interfaccia per le attività urbanistico-edilizie.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia esercita le funzioni attribuitegli dall'articolo 5 del D.P.R. 3/06/2001, n. 380 e si raccorda con lo Sportello Unico per le Attività Produttive per i procedimenti avviati presso quest'ultimo, ai sensi del D.P.R. 7/09/2010, n. 160.

Ai sensi del Decreto Legge n. 33 del 14/03/2013 *“Riordino sulla disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da*



parte delle pubbliche amministrazioni”, verranno pubblicizzati, tramite il portale del Comune di Mesagne:

- le informazioni sulla normativa urbanistico-edilizia e sui contenuti degli strumenti urbanistici vigenti;
- la modulistica utilizzata per la presentazione di qualsiasi istanza;
- le procedure inerenti l’attività edilizia sull’intero territorio cittadino, relative alla ricezione di comunicazioni, segnalazioni, denunce ed istanze, relative istruttorie ed ogni altro adempimento per l’adozione del provvedimento finale;
- il coordinamento delle funzioni per la gestione delle procedure in materia di edilizia privata;
- i titoli abilitativi per l’attività edilizia, anche in sanatoria, rilasciati;
- le condizioni di ammissibilità ed i presupposti delle comunicazioni di edilizia libera, delle comunicazioni di inizio lavori asseverata e delle segnalazioni certificate di inizio attività;
- la visione degli atti depositati ed il rilascio di copie.

La gestione dei procedimenti urbanistici ed edilizi si dispiega tra gli atti formali che ne segnano l’inizio (richiesta di Permesso di Costruire, presentazione della C.I.L.A., S.C.I.A., ecc.) e la conclusione (rilascio/diniego del titolo abilitativo, nonché emissione degli atti relativi all’esercizio dei controlli previsti, ecc.).

Il Comune predispone e promuove l’utilizzo di mezzi per la presentazione in via telematica di istanze e progetti, secondo le modalità previste dalla Legge e dal presente Regolamento.

Per la trasparenza del procedimento amministrativo:

- i Permessi di costruire rilasciati, con specificazione del Titolare e della localizzazione dell’opera da eseguire, sono pubblicati all’Albo Pretorio on-line, disciplinato dal Regolamento comunale approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 18 del 12/03/2010, per quindici giorni consecutivi;
- all’Albo Pretorio on-line viene affisso, mensilmente, l’elenco delle S.C.I.A. e delle C.I.L.A. presentate, efficaci in quanto non sospese dal Comune.

Per l’accesso agli atti dei procedimenti urbanistico-edilizi, si fa riferimento agli articoli 22 e seguenti della Legge n. 241/1990, al Regolamento approvato con D.P.R. 12/04/2006, n. 184 e al D. Lgs. n. 33 del 14/03/2013 in materia di diritto di accesso ai documenti amministrativi, oltre che al Regolamento comunale per l’accesso ai documenti amministrativi approvato, dal Commissario straordinario, con deliberazione n. 23 del 16/03/2010.



9) Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

Lo Sportello Unico per l'Edilizia, al fine di consentire e favorire la partecipazione dei cittadini ai propri processi relativi ai servizi offerti e al loro possibile miglioramento, può realizzare rilevazioni del grado di soddisfazione dei propri utenti rispetto ai servizi stessi, avvalendosi di apposito questionario da compilare in forma anonima (customer satisfacion).

Le informazioni desunte dalla totalità delle risposte alle varie questioni poste, finalizzate alla conoscenza del punto di vista dell'utente, sia esso professionista o comune cittadino, nel riconoscimento del suo valore e della sua importanza, hanno come scopo di modellare i servizi sui suoi bisogni e sulle sue attese, rafforzando la fiducia e la percezione che le prestazioni ricevute siano coerenti con i bisogni espressi e le risorse richieste.

Il Comune può indicare le proprie strutture interne con specifiche competenze per la gestione di processi comunicativi e partecipativi e definire le modalità di coinvolgimento e partecipazione degli abitanti per la cura, la gestione condivisa e la rigenerazione dei beni condivisi e per gli interventi che riguardano spazi aperti ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Tale procedimento è in linea con il contenuto dell'articolo 1 della L. R. n. 28/2017 "Legge sulla partecipazione", tesò a garantire una partecipazione piena e consapevole (articolo 1 della Costituzione) secondo un modello di "Città partecipate" (articolo 118 della Costituzione).

Per la realizzazione di interventi urbanistico-edilizi pubblici e/o privati, oltre alle procedure previste da specifiche norme statali o regionali, potranno essere sperimentati percorsi di partecipazione degli abitanti ai processi edilizi, attraverso un progetto di comunicazione che preveda l'informazione dei cittadini in tutte le diverse fasi, dall'avvio del percorso di elaborazione ai suoi esiti finali (ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettere a) e c) della L. R. n. 20/2001).

Per interventi che riguardano spazi aperti ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico, i percorsi partecipativi assumono particolare efficacia, soprattutto se orientati anche alla definizione degli usi e della gestione seguente alla realizzazione.

L'attivazione di percorsi partecipativi è consigliata, in particolare, quando gli interventi coinvolgono spazi aperti ed attrezzature che concorrono alla creazione di centralità, strade centrali, strade prevalentemente destinate al trasporto pubblico, piazze ed aree pedonalizzate, aree verdi urbane (di dimensioni consistenti), scuole, sedi per attività culturali, sociali e politiche, altri spazi per i quali i cittadini, in forma organizzata o meno, hanno espresso interesse, criticità e proposte.

Il percorso partecipativo, quando attivato, deve contribuire, seppur con diversi



gradi di incidenza, alla definizione del progetto in tutte le fasi, a partire dall'analisi del contesto e dalla definizione dei criteri guida, includendo le stesure previste dalla normativa (preliminare, definitivo, esecutivo), fino al monitoraggio della realizzazione ed alla successiva gestione.

L'attivazione del percorso di progettazione partecipata sarà indicata dall'Organo politico competente sul progetto.

Il percorso sarà individuato dal progettista dell'intervento, in collaborazione con il Responsabile Unico del Procedimento ed attuato da quest'ultimo.

Al termine della realizzazione dell'opera, il R.U.P. redigerà una relazione critica sul percorso svolto, che costituisca linea guida per esperienze successive.

Il progetto di comunicazione deve rispettare criteri e regole che tutelino l'immagine istituzionale del Comune di Mesagne.

I costi del progetto sono a carico del soggetto promotore dell'intervento.

10) Concorsi di urbanistica e di architettura

I concorsi di urbanistica e di architettura sono regolati dalla Legge Regionale 10/06/2008, n. 14 *"Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio"*.

L'Amministrazione Comunale promuove, per la trasformazione della città, il ricorso a concorsi di idee e di progettazione per l'elaborazione di progetti di alta qualità, capaci di coniugare le conoscenze acquisite mediante l'attivazione di processi partecipativi, con la capacità progettuale dei professionisti.

Il Comune promuove, altresì, concorsi di idee per l'elaborazione di progetti urbanistici, che delineino l'assetto urbano dei compatti di nuovo insediamento, o la sostituzione e riqualificazione di quelli esistenti.

Il bando, a partire dalle indicazioni del P.R.G., indicherà le linee generali ed i contenuti per la progettazione di un masterplan, che funga da riferimento per la formazione del Piano operativo comunale, comprendente l'ambito in cui ricadono i compatti oggetto di concorso.

Particolare importanza sarà attribuita alle proposte innovative sul piano della compatibilità ambientale e della diversità sociale e culturale.

La Commissione giudicatrice, nominata dal Comune, sarà composta da rappresentanti dell'Amministrazione e delle professioni progettuali.

10.1) Disegno urbano di compatti urbanistici.

Il Comune persegue la qualità nel disegno urbano incentivando, tramite forme premiali, la promozione di concorsi di progettazione da parte dei promotori e/o attuatori degli interventi urbanistici.



La commissione giudicatrice sarà composta da rappresentanti dei promotori del concorso, dall'Amministrazione comunale e dalle professioni progettuali.

A seguito dell'espletamento del concorso e nel caso in cui venga conferito l'incarico di progettazione degli edifici al vincitore del concorso, l'intervento, coerente con la soluzione premiata e che abbia i contenuti richiesti dal Regolamento Edilizio, potrà essere attuato direttamente mediante S.C.I.A., senza ulteriori valutazioni da parte della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio.

10.2) Progetto di attrezzature e spazi pubblici realizzati da privati.

Il Comune bandisce concorsi secondo le modalità previste dal D. Lgs. 18/04/2016, n. 50, per la progettazione preliminare (ai sensi degli articoli da 17 a 23 del D.P.R. 5/10/2010, n. 207) del complesso delle attrezzature di servizio e degli spazi pubblici, all'interno di piani attuativi promossi dai privati.

I criteri metodologici, le caratteristiche tecniche e funzionali cui il progetto dovrà rispondere, nonché la documentazione grafica necessaria alla redazione dello stesso, saranno contenuti in un documento preliminare alla progettazione predisposto dall'Amministrazione Comunale.

Il Comune sosterrà le spese della procedura concorsuale e del premio corrisposto come importo per la progettazione preliminare, il quale costituisce anticipo del successivo incarico per la progettazione definitiva ed esecutiva al vincitore del concorso.

La commissione giudicatrice dovrà essere composta da rappresentanti dell'Amministrazione Comunale, da professionisti con competenze specifiche, dati i temi del concorso, e delle professioni progettuali.

Gli attuatori del piano attuativo, cui le opere a concorso afferiscono, dovranno affidare l'incarico per la progettazione definitiva ed esecutiva e almeno l'incarico di direzione artistica per la realizzazione delle opere, al concorrente vincitore.

Gli interventi saranno realizzati a spese e cura dei proponenti il programma urbanistico, a copertura parziale e/o totale degli Oneri di Urbanizzazione dovuti (ai sensi del D. Lgs. 18/04/2016, n. 50 e dell'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001), nel rispetto della normativa nazionale e comunitaria.

10.3) Progetto di attrezzature e spazi pubblici.

Gli incarichi di progettazione architettonica per la realizzazione di attrezzature e per la sistemazione di spazi pubblici sono affidati mediante procedure che prevedono il confronto concorrenziale tra differenti progettisti, sia nel caso di interventi promossi e realizzati dal Comune, sia nel caso di interventi realizzati da altri soggetti.



Nei bandi di concorso dovrà essere evidenziato il ruolo che le opere d'arte possono svolgere nella qualificazione dell'architettura e dello spazio pubblico, impiegando la quota di risorse stabilita dalla Legge 29/07/1949, n. 717 e relative linee guida approvate con D.M. 23/03/2006.

La commissione giudicatrice dovrà essere composta da rappresentanti dell'Amministrazione Comunale, da professionisti con competenze specifiche, dati i temi del concorso, e delle professioni progettuali e artistiche.

Considerata la natura delle opere in oggetto, il progetto di intervento sarà preferibilmente sviluppato a seguito di un processo partecipativo, che comporti il coinvolgimento dei cittadini, in qualità di futuri fruitori dell'opera stessa.

Il processo partecipativo potrà proseguire con la discussione sul progetto esecutivo, accompagnando l'esecuzione dei lavori e la successiva gestione delle opere realizzate.

10.4) Struttura comunale competente.

Il Comune costituisce o attribuisce a propria unità organizzativa le competenze per bandire concorsi di idee e di progettazione.

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

1 - *Titoli abilitativi edilizi con più intestatari*

L'articolo 11 del D.P.R. n. 380/2001, in relazione ai soggetti legittimati a presentare domanda di Permesso di costruire, stabilisce genericamente che *“il Permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo”*.

In sede di procedimento per rilascio di titolo edilizio, infatti, deve formare oggetto di valutazione, da parte del Comune, la sussistenza di tutti i presupposti cui la legge condiziona il rilascio del provvedimento stesso.

Tra i requisiti indispensabili per il rilascio del titolo abilitativo va annoverata la circostanza che l'istanza di Permesso di costruire provenga da un soggetto qualificabile come proprietario dell'edificio oggetto degli interventi.

La regola sopra esposta deve essere ulteriormente precisata nel senso che il



soggetto legittimato alla richiesta del titolo abilitativo deve essere colui che abbia l'intera proprietà del bene e non solo una parte o quota di esso.

Non può, invece, riconoscersi legittimazione al semplice proprietario pro quota, ovvero al comproprietario di un immobile, per l'evidente ragione che egli potrebbe pregiudicare i diritti e gli interessi qualificati dei soggetti con cui condivide la propria posizione giuridica sul bene oggetto di provvedimento.

In caso di pluralità di proprietari del medesimo immobile, di conseguenza, la domanda di rilascio di titolo edilizio dovrà necessariamente provenire congiuntamente da tutti i soggetti vantanti un diritto di proprietà sull'immobile stesso.

In carenza della situazione da ultimo descritta, il titolo edilizio, volto alla realizzazione o al consolidamento dello stato realizzativo di operazioni incidenti su parti non rientranti nell'esclusiva disponibilità del richiedente, non potrà essere né richiesto - non avendo il soggetto titolo per proporre tale istanza - né, ovviamente, rilasciato, non sussistendo i presupposti per l'emissione dello stesso, in modo legittimo, da parte dell'Amministrazione comunale.

In caso di opere che vadano ad incidere sulle parti comuni di un condominio e, così, sul diritto di altri proprietari (ovvero condomini), è legittimo esigere il consenso di questi ultimi specialmente, a maggior ragione, qualora vi sia un conclamato dissenso fra i condomini in ordine all'intervento progettato.

In ogni caso, tutte le richieste, dichiarazioni, comunicazioni, adempimenti e relativi allegati, previsti dal presente Regolamento, riguardanti titoli abilitativi intestati a più soggetti, dovranno essere sottoscritti da tutti gli aventi titolo.

Alle istanze e alle comunicazioni devono, altresì, essere allegati i documenti di identità, in corso di validità, di tutti i richiedenti, oltre al titolo di proprietà dell'immobile.

2 - Comunicazione di inizio lavori e differimento

Il titolare del Permesso di costruire deve comunicare al S.U.E., a mezzo di dichiarazione cartacea consegnata all'ufficio protocollo o telematicamente (tramite P.E.C.), la data di inizio dei lavori, entro cinque giorni dall'inizio degli stessi.

La comunicazione di inizio lavori deve essere sottoscritta, altresì, dal Direttore dei lavori e dall'Impresa esecutrice degli stessi.

Alla comunicazione devono essere allegati (se previsti dalla normativa vigente e non già depositati), pena la sospensione del titolo abilitativo:

- il progetto degli impianti tecnologici, di cui al D.M. 22/01/2008, n. 37;
- il progetto dell'impianto termico, di cui alla Legge 9/01/1991, n. 10 e al D. Lgs.



19/08/2005, n. 192;

- il progetto delle strutture in cemento armato, cemento armato precompresso o in acciaio, ai sensi della Legge 5/11/1971, n. 1086;
- il progetto delle strutture, ai sensi del D.M. 14/09/2005, in materia di costruzioni in zona sismica;
- la relazione dimostrativa del rispetto dei requisiti inerenti il D.P.C.M. 5/12/1997, relativi ai requisiti acustici passivi degli edifici;
- la documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'articolo 125 del D.P.R. 6/06/2001, n.380, per le opere indicate dal D.M. 11/03/1988;
- la dichiarazione di regolarità contributiva della/e impresa/e esecutrice/i dei lavori (D.U.R.C.), in originale, come prescritto dall'art. 90, comma 9c) del D. Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni;
- la dichiarazione dell'organico medio annuo della/e impresa/e appaltatrice/i;
- l'autocertificazione relativa al contratto collettivo applicato;
- l'autocertificazione in ordine al possesso dei requisiti di idoneità tecnico professionale previsti nell'allegato XVII del D. Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni;
- il piano di allontanamento e recupero dei materiali di risulta del cantiere, di cui all'articolo 186, punti 1 e 3, parte quarta del D. Lgs. n. 152/2006, come modificato ed integrato dal D. Lgs. 16/01/2008, n. 4.

E' fatto obbligo all'intestatario del titolo abilitativo (o committente) di nominare il direttore lavori e, unitamente allo stesso, comunicare per iscritto, anche con gli standard informatici definiti dall'Amministrazione comunale, la data di inizio e fine lavori, citando i dati del titolo abilitativo rilasciato o acquisito ed il nominativo dell'Impresa assuntrice dei lavori.

Qualora il Direttore dei lavori e/o il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione vengano meno per rinuncia o altra causa, il titolare del provvedimento abilitativo dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori, dandone immediata comunicazione allo Sportello Unico dell'Edilizia.

I lavori potranno essere ripresi solo dopo il deposito, presso il S.U.E., della nomina di un nuovo Direttore dei lavori e/o di un nuovo coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, corredata dall'accettazione del professionista.

Anche l'eventuale sostituzione dell'assuntore dei lavori deve essere comunicata, al S.U.E., da parte del committente, con contestuale accettazione del nuovo assuntore dei lavori.



Nella comunicazione di inizio lavori devono essere citati la data e il numero di protocollo della denuncia dei lavori in cemento armato, ove presenti, ai sensi dell'articolo 93 del D.P.R. 6/06/2001, n. 380.

Per i titoli abilitativi che non prevedono la comunicazione di inizio lavori (C.E.L., C.I.L.A. e S.C.I.A.), tutti i termini normativi e regolamentari saranno conteggiati a partire dalla data di efficacia del titolo stesso, con contestuale adempimento di tutti gli obblighi di legge.

Nel caso di S.C.I.A. in alternativa al Permesso di costruire, la comunicazione di inizio lavori coincide con la presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività e deve essere presentata almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, con contestuale adempimento di tutti gli obblighi di legge.

L'effettivo inizio dei lavori deve essere valutato dall'Ufficio non in via generale e astratta, ma con specifico riferimento all'entità e alle dimensioni dell'intervento edilizio programmato e autorizzato, al fine di evitare che il termine per l'avvio dell'edificazione possa essere eluso mediante lavori fittizi e simbolici e, quindi, non significativi di un effettivo intendimento del titolare del Permesso di procedere alla costruzione.

La nozione di "inizio dei lavori" deve intendersi riferita a "concreti lavori edilizi".

In questa prospettiva, i lavori debbono ritenersi "iniziati" quando consistano nel concentramento di mezzi e di uomini, cioè nell'impianto del cantiere, nell'innalzamento di elementi portanti, nella elevazione di muri e nella esecuzione di scavi coordinati al getto delle fondazioni del costruendo edificio.

I soli lavori di sbancamento, non accompagnati dalla compiuta organizzazione del cantiere e da altri indizi idonei a confermare l'effettivo intendimento del titolare del Permesso di costruire di addivenire al compimento dell'opera assentita attraverso un concreto, continuativo e durevole impiego di risorse finanziarie e materiali, non possono ritenersi idonei a dare dimostrazione dell'esistenza dei presupposti indispensabili per configurare un effettivo inizio dei lavori.

Qualora i lavori assentiti con Permesso di costruire vengano posticipati rispetto alla data comunicata al S.U.E., è facoltà del titolare di presentare una comunicazione di differimento dell'inizio lavori a nuova data, sempre entro il termine di un anno dalla data di rilascio del Permesso stesso.

Con modalità analoghe alla comunicazione di inizio lavori, verranno trasmesse le comunicazioni relative ad eventuali sospensioni e riprese dei lavori.

Tutta la modulistica necessaria per le comunicazioni di inizio, differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, relativi ai diversi interventi edilizi realizzati ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono disponibili sul sito del Comune di Mesagne



(www.comune.mesagne.br.it/urbanistica).

3. Comunicazione dei soggetti coinvolti

Contestualmente alla richiesta di Permesso di costruire, è fatto obbligo al titolare dell'istanza di comunicare al S.U.E., utilizzando l'apposito modello unificato, i dati anagrafici e la P.E.C.:

- del progettista dell'opera;
- dell'eventuale Responsabile dei lavori, come definito dall'articolo 89 del D. Lgs. n. 81/2008 *"Attuazione dell'articolo 1 della Legge 3/08/2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro"*;
- del coordinatore alla sicurezza in fase di progettazione.

Per tutti gli altri soggetti coinvolti (impresa esecutrice, progettisti delle strutture e di opere speciali, coordinatore alla sicurezza in fase di esecuzione ed ogni altro soggetto coinvolto nel processo edilizio), l'analogia comunicazione, sottoscritta per accettazione dai soggetti interessati, potrà essere allegata alla dichiarazione di inizio lavori, utilizzando l'apposito modello unificato.

Con la stessa comunicazione, l'intestatario del titolo abilitativo può eleggere domicilio presso uno dei soggetti coinvolti, per tutte le comunicazioni attinenti al procedimento.

Per i titoli abilitativi ad efficacia immediata (S.C.I.A., C.I.L.A, C.E.L.), i dati anagrafici e la P.E.C. di tutti i soggetti coinvolti dovranno essere indicati alla presentazione del titolo, utilizzando sempre l'apposito modello unificato, unitamente all'attestazione dell'avvenuto adempimento degli obblighi di legge e regolamentari per le costruzioni in zona sismica, se prevista.

La modifica di uno dei soggetti coinvolti dovrà essere preventivamente comunicata al S.U.E. dall'intestatario del titolo abilitativo, con le modalità indicate per la comunicazione di inizio lavori.

In questo caso, alla comunicazione dovrà essere allegata una descrizione puntuale dello stato dei lavori al momento della sostituzione e l'accettazione da parte del soggetto subentrante.

Tutte le comunicazioni di cui al presente articolo saranno effettuate con le stesse modalità indicate per la comunicazione di inizio lavori.

Nel caso prevengano al S.U.E., durante la fase di esecuzione delle opere, le dimissioni di uno dei soggetti coinvolti, il Responsabile del Servizio ordinerà l'immediata sospensione dei lavori, fino alla comunicazione dell'avvenuta sostituzione.



4- Comunicazione di fine lavori

Entro sette giorni dalla data di ultimazione dei lavori, l'intestatario del titolo abilitativo ha l'obbligo di comunicarne la data al S.U.E., utilizzando l'apposito modello unificato, con le stesse modalità indicate per la comunicazione di inizio lavori.

Nel caso di omessa comunicazione, farà fede la data dell'accertamento comunale.

Nell'ipotesi in cui i lavori non siano ultimati nel tempo di validità del titolo abilitativo, la comunicazione di fine lavori dovrà essere ugualmente presentata alla scadenza del termine, accompagnata da una perizia redatta dal Direttore dei lavori, con allegati elaborati grafici e fotografici che attestino lo stato di esecuzione delle opere.

Se i lavori realizzati comprendono l'installazione o la modifica degli impianti, alla comunicazione di fine lavori deve essere allegata la relativa dichiarazione di conformità, nel rispetto delle norme prescritte dal D.M. n. 37/2008, che l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente.

La modulistica necessaria per la comunicazione di fine lavori è disponibile sul sito del Comune di Mesagne (www.comune.mesagne.br.it/urbanistica).

5- Occupazione di suolo pubblico

Il titolare del titolo edilizio, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Alla richiesta dovrà essere allegato un apposito progetto di cantiere, che illustri i presidi da attuare e garantendo un'adeguata sorveglianza, nonché la gestione dei transiti delle persone e dei mezzi da parte di personale dell'impresa.

La domanda deve essere corredata, altresì, da documentazione tecnica atta a precisare in dettaglio quali sono le opere che si intendono eseguire, precisando tempi, modalità e durata dei lavori.

Il concessionario deve accertarsi della eventuale presenza di reti di servizi pubblici o privati ed avvertire, in tempo utile, i relativi proprietari o gestori; egli, in ogni caso, è responsabile di qualsiasi lesione o danno arrecato agli stessi.

L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia, soggetta a tassazione di plateatico, secondo quanto stabilito dal Regolamento Comunale T.O.S.A.P. e viene rilasciata soltanto per il materiale d'impiego e per il



tempo strettamente necessario all'impiego stesso o per la collocazione di mezzi d'opera fissi (gru).

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare del titolo edilizio ha l'obbligo di presentare, almeno 5 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo dell'autorizzazione.

Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento, adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.

In ogni caso, l'occupazione temporanea del suolo pubblico necessaria per intraprendere e condurre a termine i lavori deve avvenire secondo le eventuali prescrizioni e misure espressamente indicate nel titolo abilitante l'esecuzione delle opere, fermo il rispetto delle altre norme contenute in altre leggi o regolamenti speciali.

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.

Per gli edifici oggetto di interventi conservativi, si può provvedere alla manutenzione ed al restauro dei vani interrati o seminterrati esistenti ed alle eventuali opere di consolidamento in fondazione, previa occupazione, ove necessario, del suolo pubblico, con completo ripristino, a lavori ultimati, delle pavimentazioni esistenti.

Non è consentita, di norma, da parte di soggetti privati, la realizzazione di vani sottostanti il suolo pubblico; eventuali ambienti preesistenti, qualora ne sia dimostrata la proprietà, potranno continuare ad essere detenuti, segnalandone i dati catastali al Servizio Urbanistica e chiudendo l'eventuale comunicazione con altri vani o cunicoli.

Per gli edifici è consentita l'occupazione permanente del sottosuolo dei marciapiedi per la realizzazione di intercapedini interrate, aerate da grate carrabili poste a livello della pavimentazione del marciapiede, purché dette intercapedini siano state riportate nei grafici del progetto approvato dell'edificio.

La relativa tassazione non è dovuta qualora i marciapiedi interessati siano posti su aree cedute gratuitamente al Comune, in attuazione delle previsioni di un piano urbanistico attuativo, e le intercapedini servano edifici realizzati in attuazione dello stesso piano.



Può, inoltre, essere concessa l'occupazione permanente di parti del marciapiede pubblico per la realizzazione di ascensori esterni all'edificio, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, a condizione che:

- a) non sia possibile l'inserimento all'interno dell'edificio;
- b) non costituisca pericolo per la circolazione stradale;
- c) gli spazi per il transito pedonale sul marciapiede rimangano idonei;
- d) non siano violate le norme sulle distanze fra i fabbricati e l'ascensore;
- e) non si costituisca servitù di veduta su proprietà di terzi;
- f) non vi sia un apprezzabile riduzione di veduta da proprietà di terzi.

E' facoltà del Responsabile del Servizio Urbanistica richiedere un deposito cauzionale o la stipula di polizza fidejussoria, a favore del Comune, per l'importo presunto dei lavori di messa in pristino della pavimentazione, della vegetazione e degli eventuali sottoservizi, a garanzia della perfetta esecuzione degli stessi.

Tale garanzia può essere prestata, nei confronti degli Enti pubblici, da:

- Istituti di credito con sede nel territorio della Comunità Europea;
- Compagnie Assicurative con sede nel territorio della Comunità Europea;
- Intermediari finanziari iscritti nell'apposito albo della Banca d'Italia, di cui all'articolo 106 del D. Lgs. n. 385/1993.

La garanzia finanziaria dovrà contenere le seguenti clausole:

- esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escusione del debitore principale, di cui all'articolo 1944 del Codice Civile e sia ai termini di cui all'articolo 1957, commi 1 e 2, del Codice Civile;
- essere intestata a tutti i titolari della concessione, solidalmente responsabili;
- essere irrevocabile senza il consenso del Comune di Mesagne;
- essere valida fino a comunicazione di svincolo o liberatoria da parte del Comune di Mesagne;
- essere del tipo "a prima richiesta" del Comune di Mesagne; precisamente, la somma dovuta dovrà essere escutibile entro 30 (trenta) giorni, mediante semplice richiesta scritta da parte del Comune di Mesagne. In caso contrario, saranno attivate le procedure coattive di riscossione, ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge.

La polizza fidejussoria dovrà avere durata uguale alla concessione del suolo pubblico ed essere rinnovabile tacitamente.

Le spese di ripristino del suolo dovranno essere determinate mediante la



redazione di un computo metrico estimativo da parte di un tecnico abilitato, sulla base dei prezzi unitari rilevati dal Prezziario Regionale vigente.

Lo svincolo della fidejussione sarà autorizzato dal Responsabile del Servizio Urbanistica con propria autorizzazione, su richiesta dell'interessato e previa verifica, da parte dei tecnici comunali, dell'avvenuto ripristino dell'originario stato dei luoghi, nonché dell'esatto adempimento degli obblighi contenuti nell'atto autorizzativo.

In caso di variazione della titolarità della concessione, tutte le garanzie prestate relative alla stessa dovranno essere volturate, tramite presentazione di nuove garanzie finanziarie, a nome del nuovo titolare oppure tramite apposita appendice di variazione del nominativo alle garanzie già presentate.

Le nuove garanzie o l'appendice dovranno essere presentate contestualmente alla denuncia di variazione di titolarità.

Eventuali clausole e/o condizioni di assicurazione e/o appendici riportate nella garanzia, contrastanti con quanto sopra descritto, non saranno accettate, con conseguente pagamento, in soluzione unica, di quanto dovuto.

Il deposito deve essere effettuato con le modalità stabilite da apposito atto comunale.

Trascorso un anno dall'avvenuto ripristino, il deposito viene restituito solo se i lavori sono stati perfettamente eseguiti.

In caso di inadempienza, si procede dall'ufficio a spese dell'interessato, utilizzando il deposito cauzionale o escutendo la polizza fidejussoria, addebitando le eventuali maggiori somme all'intestatario del titolo abilitativo.

Per quanto non disposto dal presente articolo si fa espresso riferimento:

- al Regolamento comunale su *“pianificazione della manutenzione stradale apertura e chiusura dei cavi in sede stradale”* - approvato con deliberazione di G.C. n. 226 del 30/12/2003 e modificato con deliberazione di G.C. n. 276 del 12/12/2008;
- al Regolamento comunale su *“canone occupazione spazi ed aree pubbliche - C.O.S.A.P.”* - approvato con deliberazione di C.C. n. 45 del 25/07/2014.

6- Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc.

Qualora dall'esito di indagini ambientali o in qualunque altra eventualità sia riscontrata la presenza di una potenziale contaminazione (superamento dei limiti tabellari di cui all'allegato 5, titolo V, parte IV, D. Lgs. 3/04/2006, n. 152 *“Norme in materia ambientale”*), il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi, rispettivamente, degli articoli 242 e 245 del D. Lgs. n.



152/2006 e successive modifiche ed integrazioni) è tenuto ad adottare, tempestivamente, tutte le necessarie misure di prevenzione e a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti.

Al verificarsi di un evento, anche conseguente ad attività edilizia libera o soggetta a titolo edilizio, che si palesi potenzialmente in grado di contaminare il sito, il responsabile dell'inquinamento deve adottare e mettere in opera, entro ventiquattro ore e a proprie spese, ogni necessaria misura di prevenzione e di messa in sicurezza, provvedendo a darne comunicazione agli Enti interessati, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 304 del D. Lgs. n. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

La procedura di cui al comma precedente si applica anche all'atto di individuazione di contaminazioni storiche, che possano ancora comportare rischi di aggravamento della situazione di contaminazione già in essere.

Successivamente, ove ne emergesse la necessità, il medesimo responsabile dovrà procedere con gli ulteriori adempimenti previsti dall'articolo 242, comma 3 e seguenti, del citato Decreto.

In caso di esecuzione di attività lavorative che possono comportare, per i lavoratori, un'esposizione ad amianto, quali manutenzioni, rimozione dell'amianto o dei materiali contenenti amianto, smaltimento e trattamento dei relativi rifiuti, nonché bonifica delle aree interessate, il datore di lavoro presenta, prima dell'inizio dei lavori, ai sensi dell'articolo 250 del D. Lgs. n. 81/2008, una notifica all'Organo di vigilanza competente per territorio; tale notifica può essere effettuata anche per via telematica.

Ai sensi dell'articolo 256 dello stesso Decreto, il datore di lavoro, prima dell'inizio di lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto o di materiali contenenti amianto da edifici, strutture, apparecchi ed impianti, nonché da mezzi di trasporto, predispone un Piano di Lavoro e ne invia copia all'Organo di vigilanza, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, fatti salvi i casi di comprovata urgenza.

Per tutte le attività di scavo di qualsiasi profondità e tipologia, nel caso in cui la valutazione del rischio inherente la presenza di ordigni bellici inesplosi effettuata, dal coordinatore della sicurezza in fase di progettazione, ai sensi dell'articolo 28 del D. Lgs. n. 81/2008, si concluda individuando come necessaria l'attività di Bonifica Bellica Sistematica Terrestre da ordigni esplosivi residuati bellici, il committente dell'attività provvede ad attivare lo specifico iter autorizzativo, di cui alla Direttiva Tecnica GEN-BST-001, finalizzato alla bonifica bellica sistematica terrestre, emanata, a mente dell'articolo 4, comma 2 del D. M. 28 Febbraio 2017, dal Ministero della Difesa - Segretariato Generale della Difesa e Direzione Nazionale Armamenti - Direzione dei Lavori e del Demanio.



L'attività di bonifica preventiva è soggetta a parere vincolante dell'Autorità militare competente per territorio, in merito a specifiche regole tecniche da osservare in considerazione della collocazione geografica e della tipologia dei terreni interessati.

Il soggetto interessato, una volta ricevuto il parere vincolante positivo da parte dell'Autorità militare competente, potrà dare mandato ad una Impresa specializzata, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 104, comma 4-bis del D. Lgs. n .81/2008, di avviare le attività di bonifica.

L'impresa potrà iniziare tali attività solo dopo aver notificato, a mezzo P.E.C., agli Enti preposti, così come indicati nella Direttiva Tecnica, fra cui il Sindaco, la data di inizio, nonché l'elenco dettagliato del personale (comprensivo del numero di brevetto BCM - Bonifica Campi Minati), dei mezzi, delle attrezzature e degli apparati di ricerca (compresi i numeri di targa/matricola) che saranno impiegati nello svolgimento dello specifico servizio di bonifica.

Una volta ultimate le operazioni di bonifica sistematica terrestre e a conclusione del procedimento di bonifica, il soggetto interessato trasmetterà al Sindaco l'Attestato di Bonifica Bellica, debitamente validato dall'Autorità militare competente.

Al fine dell'eventuale esercizio dei poteri di cui all'articolo 54 del D. Lgs. n. 267/2000 *"Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali"*, le comunicazioni relative all'inizio di attività di cui al presente articolo, anche laddove non espressamente previsto dalla normativa di settore, dovranno essere inviate al Sindaco con congruo anticipo, fatti salvi i casi d'urgenza.

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

1. Principi generali dell'esecuzione dei lavori

L'esecuzione delle opere edilizie deve avvenire nel rispetto del progetto così come assentito e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente da leggi e regolamenti, da convenzioni e da atti d'obbligo, nonché da eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso.

Particolari attenzioni dovranno essere poste in relazione a tutte le possibili forme di inquinamento dell'ambiente circostante ed alla sicurezza degli operatori e dei soggetti terzi.

Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.



Relativamente ad ogni costruzione, devono essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

2. Punti fissi di linea e di livello

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione prospicienti spazi pubblici o terreni di proprietà pubblica, l'avente titolo è tenuto a richiedere al Comune la cognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata interessata dall'intervento.

L'istanza, in bollo, deve essere presentata all'ufficio protocollo del Comune, che la smisterà al S.U.E., completa del nominativo del Direttore dei lavori.

Entro trenta giorni dal ricevimento dell'istanza di cui sopra, il personale del Servizio Urbanistica provvede:

- a) ad assegnare sul terreno i capisaldi altimetrici e planimetrici, cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
- b) ad indicare i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale, i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

Delle operazioni di cui sopra deve essere redatto apposito verbale, che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto.

Tutte le spese sono a carico del richiedente.

Nell'esecuzione dell'opera, l'intestatario del titolo abilitativo deve attenersi ai punti fissi ed alle quote che gli sono stati indicati.

Decorso il termine di cui sopra (trenta giorni dal ricevimento dell'istanza) senza che il Comune provveda ad effettuare le operazioni di competenza, il titolare del Permesso di costruire può dare inizio ai lavori, nel rispetto del progetto approvato, dell'eventuale piano urbanistico attuativo in cui l'edificio è ubicato e delle quote altimetriche di strade ed edifici circostanti.

In tal caso, il Direttore dei lavori redige autonomamente il verbale e ne invia copia al Comune.

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

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



3. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini, nel rispetto delle norme vigenti.

In particolare, vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni nei cantieri edili, con particolare riferimento a quelle dettate dal D. Lgs. 9/04/2008, n. 81 e successive modifiche ed integrazioni.

Il cantiere edile è un luogo di lavoro temporaneo, perché è destinato ad essere smantellato alla fine dell'opera.

Un cantiere si dice fisso, se occupa lo stesso perimetro di terreno per tutta la sua durata; si dice mobile, invece, quando è destinato ad operare in più luoghi successivi (realizzazione di strade, elettrodotti, ecc.).

Della validità e completezza del progetto del cantiere dipendono due fattori:

- a) l'efficienza, cioè realizzare il miglior risultato a minor prezzo;
- b) la sicurezza di chi vi lavora e di ogni altra persona, all'interno o all'esterno del cantiere.

Il cantiere deve essere attentamente progettato e la gestione delle attività al suo interno deve essere frutto di una meticolosa organizzazione.

Sull'organizzazione del cantiere influiscono molti fattori logistici, quali:

- la distanza dal centro urbano e dal centro di approvvigionamento;
- la viabilità esterna e la disponibilità di aree di parcheggio e manovra;
- l'estensione e la natura dell'area disponibile;
- l'erogazione di acqua e di energia elettrica.

I criteri generali dell'organizzazione del cantiere sono:

- l'adeguata recinzione dell'area;
- la giusta collocazione dei varchi di accesso al cantiere ed alla zona uffici;
- la corretta sistemazione delle apparecchiature (gru) e dei percorsi interni.

Il cantiere è costituito dalle seguenti zone:

- locali uffici;
- locali per servizi e refettorio;
- depositi del ferro, dei leganti e del legname;



- aree di lavorazione del ferro e di confezionamento degli impasti;
- percorsi interni per uomini, materiali e mezzi.

Gli uffici del cantiere, non sempre necessari ma spesso molto utili, possono essere costituiti da:

- ufficio del Direttore tecnico o dell'assistente;
- ufficio della direzione lavori;
- locali per guardiania;
- ufficio vendite.

Le operazioni preliminari da effettuare all'inizio dei lavori sono:

- i tracciamenti per individuare i confini della proprietà;
- definire i fili di fabbricazione;
- stabilire le altimetrie.

I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, ai fini della salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica.

Devono, inoltre, essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti ad evitare inquinamento acustico, atmosferico, della falda o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle deroghe previste dalle leggi vigenti.

Ogni cantiere, per tutta la sua durata, deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi.

Il titolare del titolo edilizio è tenuto a comunicare, per iscritto, allo Sportello Unico dell'Edilizia, l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, anche quando queste avvengono prima dell'effettivo inizio dei lavori.

Tutte le opere e le attività di cantiere non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e, in specie, di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'Amministrazione comunale.

Le definizioni di cantiere e delle figure responsabili dello stesso sono specificati all'articolo 89 del D. Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli obblighi e le responsabilità del committente, del coordinatore per la progettazione, del coordinatore per l'esecuzione dei lavori, dell'appaltatore e degli altri lavoratori sono specificati negli articoli 90 e seguenti del D. Lgs. n.



81/2008 e successive modifiche ed integrazioni; in particolare:

1) Il *“committente”* è la persona fisica o giuridica per conto della quale viene realizzato il lavoro.

Egli può agire direttamente o attraverso un Responsabile dei lavori, il quale rappresenta l'appaltante.

Il committente o il Responsabile dei lavori affida l'incarico ad un Appaltatore, il quale, attraverso un contratto di appalto, si impegna a realizzare l'opera affidatagli con i mezzi a sua disposizione.

Il committente può nominare il Direttore dei lavori, il Direttore delle opere strutturali, i collaudatori delle opere strutturali e degli impianti.

Il committente o il Responsabile dei lavori, inoltre, deve:

- nominare il Coordinatore per la progettazione;
- nominare il Coordinatore per l'esecuzione dei lavori, al quale sono attribuiti compiti di coordinamento e verifica, ai fini del rispetto delle norme di sicurezza e salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro;
- trasmettere il Piano di sicurezza e coordinamento (P.S.C.) a tutte le imprese;
- valutare, quando è necessario, il P.S.C. ed il fascicolo della manutenzione;
- attenersi alle misure di sicurezza previste.

2) *“L'Appaltatore”* è l'impresa edile chiamata ad adempiere l'incarico; l'appaltatore che ha ricevuto l'incarico del lavoro può avvalersi, mediante contratti di subappalto, di altre imprese o di artigiani o ditte specializzate per l'esecuzione delle opere o parti di esse.

Per la gestione del cantiere viene nominato il *“Direttore tecnico di cantiere”*.

Per gli adempimenti relativi alla prevenzione e protezione nei luoghi di lavoro viene nominato il *“Responsabile del servizio prevenzione e protezione”* (R.S.P.P.).

Gli obblighi dell'appaltatore sono:

- rimuovere correttamente i materiali pericolosi dall'area del cantiere;
- sgomberare correttamente i detriti e le macerie dall'area del cantiere;
- comprendere le indicazioni del P.S.C.;
- redigere il P.O.S.;
- attuare quanto previsto dal P.S.C., dal P.O.S. e dal fascicolo della



manutenzione;

- attuare le misure di gestione dell'emergenza;
- consultare i lavoratori che sono stati nominati Rappresentanti per la sicurezza.

3) Il *“Direttore Tecnico di cantiere”* è delegato dall’impresa alla conduzione del cantiere ed assume poteri decisionali; ad egli spettano:

- l’organizzazione del cantiere, l’impiego dei mezzi d’opera, la realizzazione delle opere provvisionali;
- la sorveglianza delle maestranze;
- il controllo della fedele esecuzione del progetto;
- l’impiego di materiali con le caratteristiche richieste;
- il controllo che l’opera risulti conforme alle condizioni contrattuali;
- la contabilità consuntiva dei lavori.

4) *“Assistente di cantiere”*: programma e gestisce i lavori del cantiere, verificando la congruenza tra progetto, specifiche proposte e budget; definisce i tempi di realizzazione delle opere ed i fabbisogni di risorse (umane e tecniche) e controlla, periodicamente, il rispetto del programma tecnico-economico;

5) Il *“Responsabile per la sicurezza”* (R.S.P.P.) deve provvedere al controllo puntuale di quanto previsto dal P.S.C.; questo ruolo può essere affidato allo stesso Direttore tecnico di cantiere, se ne ha le competenze.

6) Il *“Direttore dei lavori”* è una figura professionale nominata dal committente per tutelarsi nei confronti dell’impresa appaltatrice.

Egli, in particolare:

- verifica il progetto prima dell’inizio dell’opera;
- verifica dell’esistenza del P.O.S.;
- controlla la qualità e la quantità dei materiali impiegati e vigila i lavori affinché risultino conformi con il progetto approvato;
- controlla la contabilità e la liquidazione delle opere eseguite;
- allontana gli operai che risultino non idonei all’esecuzione delle opere.

7) Il *“Coordinatore per la progettazione”* redige il P.S.C. ed il fascicolo di manutenzione.

8) Il *“Coordinatore per l’esecuzione dei lavori”* garantisce che le operazioni di cantiere si svolgano senza pericoli.



Egli, qualora notasse situazioni di rischio, può proporre al committente azioni molto drastiche, come la risoluzione del contratto e, in presenza di pericolo grave ed immediato, può ordinare la sospensione dei lavori.

Egli, inoltre, è tenuto a:

- far applicare il P.S.C.;
- adeguare i P.O.S., i P.S.C. ed il fascicolo di manutenzione, nel caso sopravvengono modifiche;
- organizzare il coordinamento e la cooperazione tra le imprese.

Il “P.S.C.” (Piano di Sicurezza e Coordinamento) è una relazione tecnica, corredata da una serie di prescrizioni operative, redatto dal Coordinatore per la progettazione.

Il “P.O.S.” (Piano Operativo di Sicurezza) è un documento di valutazione dei rischi, che deve essere redatto dall’impresa prima l’inizio dei lavori; esso viene controllato e valutato dal Coordinatore per l’esecuzione delle opere.

Il “Fascicolo di manutenzione” è un documento redatto dal Coordinatore per la progettazione, sul quale devono essere registrate le caratteristiche e le modalità di esecuzione delle opere, insieme a tutti gli elementi utili in materia di sicurezza ed igiene.

La responsabilità dei danni provocati a terzi durante l’esecuzione del contratto è attribuita all’appaltatore, in forza dell’autonomia con cui svolge la propria attività nell’esecuzione dell’opera.

La responsabilità del committente nei confronti di terzi è configurabile solo allorquando si dimostri che il fatto lesivo sia stato commesso dall’appaltatore, in esecuzione di un ordine impartitogli dal Direttore dei lavori o da altro rappresentante del committente stesso, ovvero nel caso in cui sia configurabile, in capo al committente, una *culpa in eligendo*, per aver assegnato il lavoro ad un’impresa chiaramente incompetente e priva delle capacità tecniche necessarie alla esecuzione dell’opera.

La custodia del cantiere deve essere affidata dall’impresa esecutrice dei lavori a persona di pieno affidamento, competente e responsabile (Responsabile di cantiere), il cui nominativo dovrà essere riportato nel cartello di cantiere.

Durante lo svolgimento dell’attività edilizia, indipendentemente dal titolo abilitante prescritto, devono essere adottate tutte le precauzioni atte ad assicurare l’incolumità dei cittadini che operano nel cantiere e di quelli che utilizzano gli spazi adiacenti.

Segnatamente, l’assuntore ed il Direttore dei lavori devono porre particolare cura ove vengano poste in essere le seguenti attività:



- realizzazione di scavi;
- posa di ponteggi, specie se collocati o rivolti su spazi pubblici;
- installazione di gru, insegne e cartelloni pubblicitari;
- utilizzo degli accessi carrabili verso la pubblica via, da parte di mezzi di trasporto.

Sul fronte strada, il cantiere deve essere opportunamente segnalato, anche per i non vedenti, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, gestite dall'impresa esecutrice dei lavori, che ne è responsabile; deve essere garantito, inoltre, un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria.

L'articolo 96 del D. Lgs. n. 81/2008, tra gli obblighi del datore di lavoro, annovera la predisposizione dell'accesso al cantiere e la relativa recinzione, con modalità chiaramente visibili ed individuabili.

In via generale, devono essere seguite le seguenti accortezze, specialmente durante eventuali sospensione dei lavori:

- le recinzioni, delimitazioni e segnalazioni devono essere tenute in efficienza per tutta la durata dei lavori; esse devono avere aspetto decoroso, una altezza di almeno m. 2,00, risultare non trasparenti, stabili e ben ancorate al suolo, evitando la formazione di ristagni di acqua;
- le porte ricavate nelle recinzioni non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso;
- quando, per esigenze lavorative, si renda necessario rimuovere in tutto o in parte le recinzioni o le delimitazioni, deve essere previsto un sistema alternativo di protezione, quale la sorveglianza continua delle aperture, al fine di evitare l'accesso di estranei ai luoghi di lavoro pericolosi;
- recinzioni, sbarramenti, scritte, segnali, protezioni e sporgenze devono essere provvisti di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurno (bande bianche e rosse) e notturno (luci rosse) e, se del caso, di dispositivi rifrangenti; ove non risulti sufficiente l'illuminazione naturale, gli stessi devono essere illuminati artificialmente; l'illuminazione deve, comunque, essere sempre prevista per le ore notturne;
- per i cantieri e luoghi di lavoro che hanno una estensione progressiva (cantieri stradali), devono essere adottati provvedimenti che seguono l'andamento dei lavori, comprendenti, a seconda dei casi, mezzi materiali di segregazione e segnalazione o, in alternativa, uomini con funzione di segnalatori o sorveglianza;
- quando è possibile il passaggio o lo stazionamento di terzi lateralmente o



sotto posti di lavoro sopraelevati, devono essere adottate misure per impedire la caduta di oggetti e materiali dall'alto, nonché protezioni per l'arresto degli stessi.

Le scale aeree, i ponti mobili, gli apparecchi di sollevamento ed ogni altro macchinario non possono essere posti in uso se non siano muniti di regolare certificato di collaudo.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti, per tutta la loro altezza, a strisce bianche e rosse, con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto all'alba.

Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro per l'ambiente circostante e sicurezza per i cittadini.

Il cantiere deve essere dotato di appositi servizi igienico assistenziali: locali di ricovero e riposo, spogliatoi, docce, gabinetti e lavabi e, in particolari casi, refettorio e dormitori.

Ogni cantiere deve essere in grado di fornire la prima assistenza ai lavoratori infortunati o colpiti da malore.

Le zone di deposito e di approvvigionamento all'interno del cantiere devono rispondere a principi di sicurezza e logica, in modo che i materiali e le attrezzature non subiscano deterioramenti, non costituiscano pericolo di infortuni e siano facilmente reperibili ed utilizzabili.

I percorsi di uomini e mezzi all'interno del cantiere devono essere impostati in modo razionale e sicuro, nel rispetto delle disposizioni di legge.

E' necessario prevedere opportune protezioni laterali delle rampe, nelle zone di scavo nelle aree di macchine e di movimentazione dei carichi.

Le vie di transito dei mezzi d'opera e le vie più sicure per le persone devono essere ben visibili, mediante apposita segnaletica di cantiere.

I cantieri e le costruzioni provvisorie in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali, per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o da Regolamenti.

Nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal presente Regolamento.

I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali.

Nel caso ciò non fosse possibile, l'impianto di acquedotto deve essere



alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. e l'impianto fognante deve essere sostituito con impianti riconosciuti idonei dalla normativa vigente.

Dette costruzioni provvisorie, realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere dichiarate conformi alle norme igienico-sanitarie dal Direttore dei lavori, sotto la propria responsabilità.

Le eventuali latrine provvisorie, ad uso degli operatori nei cantieri, devono essere sopprese appena sia possibile sostituirle con altre all'interno dell'edificio.

Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, devono conseguire il nulla-osta dell'Azienda U.S.L., su specifica domanda dell'assuntore dei lavori.

L'area di cantiere deve essere oggetto di costante pulizia generale, con lo sgombero periodico o la raccolta, in punti specifici, di assi di legno chiodate e non, reti di recinzione divelte, rami e foglie, piccoli rifiuti sparsi ed abbandonati e rifiuti trasportati da agenti atmosferici sul suolo.

L'impianto elettrico di cantiere deve essere realizzato nel rispetto delle norme CEI; in particolare, deve rispondere alla norma CEI 64-8/7, alla guida CEI 64-17, nonché alle prescrizioni delle norme CEI applicabili ai singoli componenti dell'impianto.

A riguardo si precisa che non va solo considerata la conformità dei singoli componenti alle norme vigenti ma, anche, la loro idoneità al tipo, alle condizioni di servizio ed al loro stato di manutenzione.

Devono essere rispettate, altresì, le distanze prescritte tra le linee elettriche aeree e la costruzione (m. 5,00) e le vie di transito di automezzi (m. 6,00 da terra) e tra quelle interrate ed altri elementi potenzialmente pericolosi.

La regolamentazione degli orari in cui è consentita l'attività di cantiere è disciplinata nel rispetto dei limiti acustici consentiti nella zona acustica in cui è localizzato il cantiere.

Le attività di cantiere che comportino l'utilizzo di macchinari e di attrezzature rumorose dovranno osservare le prescrizioni dettate dal Regolamento di Polizia Comunale, approvato con Delibera del Commissario straordinario n. 14 del 31/03/2008.

Le attività disturbanti, come in precedenza specificate, che, per motivi straordinari, dovessero collocarsi in orari al di fuori delle fasce stabiliti, dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione comunale.

A seguito di motivata e documentata richiesta degli interessati, il Responsabile



dello Sportello Unico dell'Edilizia, su conforme parere dell'A.R.P.A., potrà concedere deroghe a tali disposizioni, in relazione a particolari situazioni del cantiere o a particolari fasi di lavorazione.

Nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto ad interromperne l'esecuzione, dovrà far eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite, al fine di prevenire qualsiasi danno a persone ed a cose ed osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica incolumità.

In caso di inosservanza, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia emetterà diffida per l'adozione, entro un idoneo termine, delle misure necessarie e, in caso di inadempienza, provvederà d'ufficio, a spese degli interessati.

Per interventi che riguardino edifici di valore storico, compresi i restauri esterni delle facciate, contestualmente alla richiesta di occupazione di suolo pubblico per lo spazio di cantiere e l'installazione del ponteggio, deve essere presentato un disegno della recinzione che si intende realizzare, comprensivo del paramento-protezione esterno del ponteggio, con indicazione di materiali, colori e dimensioni, allo scopo di assicurare condizioni di decoro per tutto il periodo dei lavori.

Va, inoltre, assicurato il mantenimento, durante tutto il periodo dei lavori, della piena efficienza del cantiere e della recinzione sotto il profilo della sicurezza e del decoro, rimuovendo ogni affissione abusiva o scritta deturpante.

Le opere provvisionali di cantiere (impalcature, recinzioni, ecc.) devono mimetizzarsi ed inserirsi nel contesto urbano, in modo da produrre il minor impatto visivo e non costituire fattore di degrado.

E' possibile inserire nel paramento esterno del ponteggio scritte, disegni e immagini pubblicitarie, fatto salvo quanto previsto dal presente e da altri Regolamenti comunali correlati, per la collocazione delle insegne di esercizio, di cartelli pubblicitari, tende solari ed altri mezzi pubblicitari.

Le affissioni sulle recinzioni dei cantieri insistenti sulla proprietà privata sono vietate.

Nel corso di lavori di sopraelevazione e, comunque, di interventi su edifici occupati, dovranno essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli occupanti dell'edificio.

Al termine dei lavori di cantiere l'area deve essere resa in condizioni di pulizia e tutti i rifiuti prodotti durante la fase di cantiere devono essere smaltiti a cura dell'impresa costruttrice.

La rimozione di ponteggi, barriere, recinzioni e di ogni altro ingombro relativo al cantiere, deve avvenire entro trenta giorni dalla comunicazione della fine dei lavori inviata al Comune.



L'attività di gestione dei rifiuti prodotti nei cantieri dovrà avvenire in conformità alle disposizioni contenute nella parte IV del D. Lgs. n. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni *“Norme in materia ambientale”*.

In tutti i cantieri devono essere osservate, altresì, le norme dettate dall'articolo 21 del D. Lgs. n. 285/1992 *“Nuovo codice della Strada”* e dall'articolo 40 del D.P.R. n. 495/1992 *“Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada”*.

3.1 Tutela delle piante in aree di cantiere

I lavori di scavo e le manomissioni su aree verdi ed alberate della Città sono soggetti ad esame e successivo parere tecnico vincolante da parte del Servizio Ambiente e verde pubblico.

I progetti ed i relativi capitolati di appalto devono contenere dettagliate specifiche e quantificazioni economiche dei provvedimenti adottati per la salvaguardia ed il mantenimento del patrimonio arboreo presente.

I progetti di manomissione e/o occupazione dell'area verde dovranno essere accompagnati dai seguenti elaborati:

- una planimetria quotata, che individui le presenze vegetali su una porzione di terreno di almeno 20 metri oltre il limite dell'intervento;
- il genere e la specie botanica dei soggetti arborei (alberi ed arbusti) ed il diametro del tronco a m. 1,30 da terra;
- il numero complessivo dei soggetti arborei interessati dalla futura manomissione del suolo, considerando che l'area di pertinenza deve intendersi come la proiezione della chioma sul terreno del soggetto arboreo adulto;
- una relazione che specifichi i lavori da eseguire, l'ingombro del cantiere, la sua durata, le misure di salvaguardia da adottare per preservare la vegetazione ed i manufatti presenti;
- una dichiarazione del richiedente relativa alla conoscenza di quanto previsto dalla normativa vigente in materia e contenente l'impegno ad eseguire i ripristini a propria cura e spese, nonché gli eventuali interventi agronomici specializzati (sia preparatori che successivi all'intervento stesso, eventualmente richiesti dal Servizio Verde Pubblico) e ad indennizzare l'Amministrazione comunale nel caso venissero provocati danni agli alberi di sua proprietà;
- una dettagliata documentazione fotografica.

Nel caso i lavori comportino interventi di notevole entità, è necessario che gli stessi vengano discussi attraverso apposite Conferenze di Servizi.



Il Permesso di Costruire eventualmente rilasciato per la realizzazione di opere edilizie comprenderà anche l'Autorizzazione per lavori di manomissione delle aree verdi nelle zone annesse all'edificio.

L'esecutore dei lavori ha l'obbligo di informare tutti i lavoratori (sia delle imprese appaltatrici che subappaltatrici) presenti in cantiere delle prescrizioni tecniche disposte, deve dare copia delle prescrizioni rilasciate dagli Uffici del Servizio Verde Pubblico al capo cantiere e lasciare copia del documento in cantiere a disposizione dei lavoratori e degli addetti ai controlli.

Deve, altresì, affiggere in cantiere un cartello che renda edotta la cittadinanza in merito ai lavori autorizzati.

Qualora uno scavo e successivo riempimento possano aver prodotto lesioni all'apparato radicale di un soggetto arboreo, i tecnici del Servizio Verde Pubblico possono richiedere di riaprire lo stesso, per le necessarie verifiche tecniche.

L'area di pertinenza dell'albero, basata sullo sviluppo dell'apparato aereo e di quello radicale, deve intendersi come la proiezione della chioma sul terreno del soggetto arboreo adulto.

Nelle aree di cantiere è fatto obbligo di adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare qualsiasi danneggiamento, ovvero qualsiasi attività che possa compromettere in modo diretto o indiretto la salute, lo sviluppo e la stabilità delle piante.

Sono vietati, pertanto, nelle aree sottostanti e circostanti della zona di pertinenza dell'albero o sulle piante stesse:

- a) il versamento o spargimento di qualsiasi sostanza nociva e/o fitotossica, quali, ad esempio, sali, acidi, olii, carburanti, vernici, ecc., nonché il deposito di fusti o bidoni di prodotti chimici;
- b) la combustione di sostanze di qualsiasi natura;
- c) l'impermeabilizzazione del terreno con materiali di qualsiasi natura;
- d) il costipamento e la vibratura del terreno;
- e) i lavori di scavo con mezzi meccanici, al fine di tutelare l'integrità degli apparati radicali; in tali zone sono permessi gli scavi a mano o con aspiratore a risucchio, a condizione di non danneggiare le radici, il colletto ed il fusto delle piante. In tale situazione, le radici andranno poste in evidenza per evitarne il danneggiamento e, qualora sia necessaria la loro rimozione, questa dovrà essere effettuata con cesoie e motoseghe con taglio netto, su cui apporre idoneo disinfettante e cicatrizzante;
- f) causare ferite, abrasioni, lacerazioni, lesioni e rotture di qualsiasi parte della pianta;



- g) l'affissione diretta con chiodi, cavi, filo di ferro o materiale inestensibile di cartelli, manifesti e simili;
- h) il riporto, ovvero l'asporto di terreno o di qualsiasi altro materiale nella zona basale a ridosso del colletto e degli apparati radicali, l'interramento di inerti o di materiali di altra natura e qualsiasi variazione del piano di campagna originario;
- i) il deposito di materiale di costruzione e lavorazione di qualsiasi genere nella zona basale a ridosso del colletto e degli apparati radicali.

La distanza minima dalla luce netta di qualsiasi scavo al filo del tronco non può essere inferiore a:

- a) m. 5 per gli esemplari monumentali o di pregio, con diametro maggiore di cm. 80 e per i soggetti di *"Platanus"* con diametro maggiore di cm. 40;
- b) m. 3 per le piante di altezza superiore a m. 10, non incluse nel punto precedente;
- c) m. 1,5 per gli alberi di altezza inferiore a m. 10 e per gli arbusti.

Il Servizio Verde Pubblico potrà aumentare le distanze sopra riportate, in caso di alberi o alberate di particolare pregio storico-monumentale o botanico-paesaggistico.

Eventuali deroghe alle distanze minime indicate potranno, altresì, essere concesse dal Servizio Verde Pubblico per le canalizzazioni ed i cavidotti già esistenti, nei seguenti casi:

- a) per scavi necessari alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed al ripristino della funzionalità di impianti tecnologici per la gestione della viabilità ed attrezzature per la mobilità, che negli anni passati sono stati posizionati all'interno delle zone di protezione degli alberi;
- b) per scavi necessari alla costruzione di un nuovo impianto tecnologico o di manutenzione straordinaria su un impianto esistente, ove la dimensione delle banchine e la posizione delle alberate o siepi non consentano il rispetto delle zone di protezione degli alberi;
- c) per adeguamenti o interventi imposti da normative vigenti o di nuova introduzione o per cause di pubblica incolumità.

Le deroghe saranno concesse soltanto a condizione che gli scavi vengano effettuati a mano, previa messa in evidenza dell'apparato radicale interessato con soffiatori ad alta pressione od aspiratori, allo scopo di consentirne la corretta individuazione, la salvaguardia o la potatura e disinfezione.

Gli scavi per la posa in opera di impiantistica tecnologica interrata (tubazioni, gas, linee elettriche e/o telefoniche, fognature, ecc.) devono osservare distanze



e precauzioni tali da non danneggiare gli apparati radicali.

Le radici più grosse dovranno essere sottopassate con le tubazioni mediante lavorazioni a mano ed utilizzo di spingitubo, senza provocare ferite e dovranno essere protette, contro il disseccamento, con juta regolarmente inumidita.

Gli scavi nella zona degli alberi non dovranno restare aperti per più di una settimana.

Nel caso dovessero verificarsi interruzioni dei lavori, gli scavi dovranno essere riempiti provvisoriamente o, comunque, mantenuti umidi.

In alternativa, le radici saranno protette con un'apposita stuoa e, in ogni caso, le stesse dovranno essere mantenute umide.

Nel caso di pericolo di gelo, le pareti dello scavo, nella zona delle radici, dovranno essere coperte provvisoriamente con materiale isolante.

I lavori di livellamento nell'area radicale sono da eseguirsi a mano.

Analogamente, tutte le distanze e le disposizioni previste nel presente articolo devono essere osservate nel caso di semina di tappeti erbosi o messa a dimora di alberi in prossimità di tubature o condotte sotterranee già esistenti e rilevabili dagli Uffici competenti.

Gli alberi presenti nei cantieri devono essere obbligatoriamente protetti a cura e spese dell'appaltatore del cantiere stesso.

La protezione deve essere realizzata con una solida recinzione che consenta di evitare danni al fusto, alla chioma ed all'apparato radicale.

Nel caso risulti impossibile recintare il cantiere, per i singoli alberi la protezione dovrà interessare il fusto fin dal colletto, attraverso l'impiego di tavole in legno o in altro idoneo materiale dello spessore minimo di cm. 2, poste intorno al tronco a formare una gabbia sull'intera circonferenza, previa interposizione di una fascia protettiva di materiali cuscinetto (pneumatici o altro materiale).

In caso di necessità, deve essere protetta anche la chioma dell'albero, specialmente qualora nel cantiere si utilizzino macchine con bracci mobili in elevazione.

I sistemi di protezione dovranno essere rimossi al termine dei lavori.

E' vietato utilizzare aree a bosco, a parco, a giardino, ad aiuola, nonché le aree di pertinenza degli alberi per depositi, anche temporanei, di materiale.

In caso di imprescindibilità legata a fattori logistici o altro, la Ditta titolare del cantiere o altro soggetto avente titolo deve richiedere specifica autorizzazione per occupazione del suolo pubblico agli Uffici competenti in materia, che indicheranno per iscritto le modalità di deposito dei materiali nell'ambito del



cantiere stesso, previo parere vincolante del Servizio Verde Pubblico.

Nelle aree di pertinenza degli alberi è vietato effettuare ricarichi superficiali di terreno o di qualsivoglia materiale putrescibile o impermeabilizzante.

Può essere tollerato solo un parziale interramento massimo di cm. 15 con materiale altamente drenante.

Sono vietati, inoltre, l'asporto di terriccio e gli spargimenti di acque di lavaggio di betoniere.

In corrispondenza dell'apparato radicale delle piante è vietato il transito di mezzi, fatta eccezione per i casi in cui vi sia una superficie pavimentata in prossimità dell'apparato radicale stesso.

Qualora non si possa evitare di transitare all'interno dell'area di pertinenza, su prescrizione ed autorizzazione scritta del Servizio Verde Pubblico, la superficie di terreno interessata deve essere ricoperta con uno strato di materiale drenante dello spessore minimo di cm. 20, sul quale devono essere poste tavole di legno, metalliche o plastiche.

Al termine dei lavori, nell'area dovranno essere ripristinate le condizioni originarie con lavorazioni manuali o secondo le prescrizioni inizialmente date.

In caso sia necessaria l'installazione di pompe aspiranti l'acqua di falda, dovrà essere preventivamente valutata, con gli Uffici competenti, ogni possibile conseguenza sulle alberature e dovranno essere adottati gli interventi idonei alla conservazione delle piante, ivi compresa l'irrigazione delle superfici, al fine di garantire la costanza del bilancio idrico del terreno.

L'abbattimento di alberature pubbliche presenti sul territorio comunale, quando non realizzato direttamente dal Servizio Verde Pubblico, è consentito esclusivamente nei casi comprovati di stretta necessità e, comunque, con parere vincolante favorevole del suddetto Ufficio.

L'autorizzazione dovrà contenere le prescrizioni vincolanti di reimpianto, a compensazione ambientale delle perdite subite, quali:

- accertato pericolo per le persone, per le cose e per la viabilità;
- esigenze fitopatologiche;
- alberature in stato vegetativo irrimediabilmente compromesso;
- alberature che causano danni a strutture edili e sottoservizi;
- diradamenti strettamente indispensabili alla sopravvivenza di gruppi arborei troppo fitti, non realizzabili con la tecnica dei grandi trapianti.

L'intervento dovrà essere effettuato tenendo conto dei vincoli urbani esistenti in zona ed utilizzando tutte le attrezzature necessarie atte ad evitare pericoli per



l'incolumità pubblica e danni ai manufatti.

Gli alberi abbattuti devono essere sostituiti in loco, salvo i casi in cui gli impianti in sostituzione siano impossibili o inattuabili per l'elevata densità arborea, per carenza di spazio, per malattie o per mancanza di condizioni idonee.

Gli abbattimenti di alberi in aree sottoposte a vincoli in materia ambientale (zona urbana centrale storica, immobili sottoposti a vincoli di tutela ai sensi del D.P.R. n. 616/1977, della Legge n. 431 del 8/08/1985, del D. Lgs. 22/01/2004, n. 42) sono sottoposti a preventiva autorizzazione.

La richiesta di abbattimento, corredata da idonea documentazione a cura di un tecnico abilitato, va presentata agli Uffici competenti della Regione Puglia in materia di Tutela dei Beni Ambientali.

In presenza di opere edili private, l'abbattimento è in ogni caso consentito esclusivamente quando non sia possibile nessun'altra soluzione di progetto; fanno eccezione:

- gli alberi morti;
- gli alberi il cui abbattimento sia prescritto da sentenze giudiziarie per evidenti ragioni di pubblica incolumità o per espresso disposto di lotta obbligatoria contro patogeni.

Non sono soggetti ad autorizzazione gli abbattimenti di coltivazioni produttive, quando queste abbiano raggiunto la fine turno.

In tutti i casi suddetti si deve, comunque, segnalare l'intervento agli Uffici comunali competenti.

Di seguito si richiamano alcuni provvedimenti connessi con i principi per la difesa degli apparati radicali; in particolare, si richiamano:

Provvedimenti per la permeabilizzazione del suolo: Opere che mirano a migliorare le caratteristiche delle superfici dell'area radicale, favorendo gli scambi gassosi ed idrici.

Con il ripristino delle superfici del cantiere si presenta, infatti, la necessità di decompattare i suoli attraverso le lavorazioni agronomiche e, in molti casi, anche di ricostruire le pavimentazioni intorno agli alberi posti su strade o piazzali, adottando soluzioni più favorevoli alla crescita degli alberi.

A tal proposito, le tecnologie ed i materiali utilizzabili sono:

- grigliati in ghisa o altri metalli;
- piastre in cemento fenestrate;
- piastre in cemento ad elevata porosità.

Nella gestione del cantiere dovranno essere osservate, inoltre, le seguenti



normative:

- Legge 14/02/1951, n. 144 *“Modificazione degli articoli 1 e 2 del Decreto Legislativo Luogotenenziale 27 Luglio 1945, n. 475, concernente il divieto di abbattimento di alberi di olivo”*;
- L. R. 4 Giugno 2007, n. 14 *“Tutela e valorizzazione del paesaggio degli ulivi monumentali della Puglia”* e successive modifiche ed integrazioni;
- L. R. 31 Maggio 2001, n.14 - Titolo II - Capo III *“Bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2001 e bilancio pluriennale 2001-2003”*.

3.2 Tutela dei muretti a secco

I muretti a secco sono murature realizzate con conci lapidei, generalmente irregolari, giustapposti senza malta più o meno ordinatamente, in modo da formare una struttura a due paramenti inclinati verso un nucleo centrale, costituito da pietrame sfuso ed informe di minore pezzatura.

Negli interventi di ripristino dei muri a secco, è opportuno adottare alcuni accorgimenti tecnici, di seguito indicati, necessari a non incidere significativamente sugli habitat di specie animali e vegetali consolidatisi nel tempo e con la vegetazione sviluppatasi a margine, essenziale a mantenere le molteplici funzioni che il muro stesso assolve:

- 1) nella ricostruzione parziale o totale di muri a secco devono essere garantite le loro capacità di drenaggio;
- 2) in caso di ripristino totale dei muri crollati, gli stessi dovranno avere la tipologia e le dimensioni originarie;
- 3) i materiali di riempimento degli spazi liberi del muro dovranno essere costituiti esclusivamente da pietrame di ridotte dimensioni;
- 4) le operazioni di ripristino dei muri a secco dovranno essere condotte esclusivamente con strumenti manuali, senza l'ausilio di mezzi meccanici;
- 5) la vegetazione ormai consolidata sulla traiettoria del muro o di fianco ad esso non deve essere eliminata. Le specie arboree potranno esclusivamente essere spalcate per consentire agli operai di lavorare al ripristino del muro. Le specie arbustive e sarmentose (biancospino, caprifoglio, prugnolo), presenti sui lati, potranno solo essere contenute mediante taglio raso dei polloni con diametro inferiore a cm. 3, lasciando almeno tre-cinque polloni per pianta. Gli alberelli di perastro (*Pyrus amygdaliformis*) e mandorlo di Webb (*Prunus webbii*) vanno salvaguardati e soltanto moderatamente potati, se interferiscono con i lavori;
- 6) ogni trenta metri dovranno essere realizzati cunicoli a livello del terreno per permettere il passaggio dei piccoli animali; tali passaggi, da assimilarsi a quelli



per il passaggio dell'acqua, dovranno avere dimensione minima di circa cm. 30x30. In alternativa, potranno essere creati, ogni 100 metri, varchi che interrompono la continuità della barriera pietrosa;

7) il materiale per il ripristino dei muri a secco non dovrà provenire da antiche specchie o dai cumuli sui quali si è affermata vegetazione arborea ed arbustiva spontanea. Potrà essere utilizzato il materiale proveniente da crolli di muretti simili o presente in modo spaiato in luoghi limitrofi al sito d'intervento, emerso a seguito di ordinarie lavorazioni del terreno.

Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo, si fa riferimento alle indicazioni tecniche di cui alla Deliberazione della G.R. 5/07/2010, n. 1554, valide per tutto il territorio comunale.

4. Cartello di cantiere

L'articolo 27, comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 prescrive l'apposizione del cartello di cantiere, da installare in prossimità dell'accesso al cantiere stesso; esso deve contenere le seguenti indicazioni:

- le generalità del committente delle opere;
- la tipologia delle opere da realizzare;
- l'importo delle opere da realizzare;
- i costi della sicurezza nel cantiere (se nominato il coordinatore per la sicurezza);
- le modalità di realizzazione delle opere;
- gli estremi del Permesso di costruire, dell'Autorizzazione, della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata o della Comunicazione di Edilizia Libera, riguardante le opere da eseguire;
- le generalità del responsabile dei lavori (se nominato);
- i dati della stazione appaltante (denominazione ed indirizzo legale);
- i dati dell'impresa o delle imprese esecutrici (denominazione ed indirizzo legale);
- i dati delle eventuali imprese subappaltatrici, anche di impianti tecnologici (denominazione ed indirizzo legale);
- le generalità dei responsabili delle imprese subappaltatrici;
- le generalità del progettista architettonico;
- le generalità del progettista delle strutture;
- le generalità del progettista degli impianti;



- le generalità del direttore dei lavori;
- le generalità degli eventuali direttori operativi o degli ispettori di cantiere;
- le generalità del coordinatore per la progettazione in materia di sicurezza;
- le generalità del coordinatore per l'esecuzione dei lavori in materia di sicurezza;
- le generalità del direttore di cantiere;
- le generalità del collaudatore;
- gli estremi della notifica preliminare (nei casi previsti dall'articolo 99 del D. Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni);
- la data di inizio e di fine dei lavori.

Nel caso di lavori pubblici, devono essere riportate anche le seguenti informazioni:

- immagini dell'opera (se possibile);
- le categorie di lavoro da eseguire;
- l'importo dei lavori a base d'asta (suddivisi per categorie di lavoro);
- il ribasso d'asta;
- il Responsabile del procedimento dell'Ente appaltante.

Per la realizzazione di opere, come specificato dalla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1729/UL del 1/06/1990 *"Tabelle informative nei cantieri di lavoro - Schema tipo"*, è, altresì, previsto:

- l'installazione del cartello di cantiere deve avvenire entro giorni 5 dalla data di consegna dei lavori;
- le dimensioni del cartello di cantiere non devono essere inferiori a m. 1,00 (larghezza) e m. 2,00 (altezza);
- il cartello deve essere collocato in un sito ben visibile;
- per la sua realizzazione devono essere usati materiali adeguati per resistenza e decoro;
- per le informazioni devono essere usati materiali indelebili per il testo;
- nel caso di cantiere avente estensione elevata, deve essere prevista l'installazione di più cartelli.

Il cartello di cantiere deve essere realizzato con dimensioni adeguate alle informazioni che si devono riportare; esso deve essere esposto con la cura che dette informazioni siano ben leggibili e visibili al pubblico, senza posizionamenti ostativi alla sua visualizzazione.



Il cartello di cantiere deve essere realizzato ed esposto per qualsiasi attività edilizia che si deve svolgere, compresa quella di edilizia libera (opere che possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo).

La sistemazione del prescritto cartello, contenente gli estremi del Permesso di costruire - o altro titolo abilitativo - e degli autori dell'attività costruttiva presso il cantiere, consente una vigilanza rapida, precisa ed efficiente da parte del personale preposto e risponde all'altro scopo di permettere ad ogni cittadino di verificare se i lavori siano stati autorizzati dall'Autorità competente, anche ai fini della trasparenza dell'attività della pubblica amministrazione.

Il fatto costitutivo dell'obbligo di esposizione del cartello di cantiere è il rilascio del Permesso di costruire - o altro titolo abilitativo - a prescindere da ogni ulteriore considerazione sulla effettiva necessità del titolo.

E' sufficiente osservare che anche la sola valutazione del tipo di intervento realizzato presuppone, comunque, l'esercizio di quel controllo che l'esposizione del cartello intende agevolare.

Per le opere le cui caratteristiche rendano necessaria la nomina del Coordinatore per la sicurezza, è fatto obbligo al committente o al responsabile dei lavori di esporre la notifica preliminare in maniera ben visibile presso il cantiere, tenendola sempre a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, così come previsto dall'articolo 99, comma 2, del D. Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

Il riferimento del nominativo del coordinatore per la sicurezza dovrà essere inserito, così come previsto dal D. Lgs. n. 81/2008, articolo 90, anche all'interno del cartello di cantiere.

Il cartello di cantiere dovrà essere sempre integrato ed aggiornato, rispetto a quello esposto all'inizio dell'opera, nei casi in cui intervengono nuovi responsabili, coordinatori o imprese durante il corso delle opere.

L'onere della realizzazione e della installazione del cartello di cantiere è in capo all'Impresa (e non al Committente o al Responsabile dei lavori).

Il Committente ha, invece, l'obbligo di esporre la notifica preliminare e di comunicare all'Impresa il nominativo da indicare nel cartello di cantiere, quale Coordinatore per la sicurezza.

Le prescrizioni normative per i contenuti del cartello di cantiere sono le seguenti:

- a) articolo 105, comma 15, del D. Lgs. n. 50/2016;
- b) articolo 12 del D.M. Sviluppo economico del 22 Gennaio 2008, n. 37;
- c) articolo 90, comma 7, del D. Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.



5. Criteri da osservare per scavi e demolizioni

Gli scavi, per qualsiasi lavoro, devono essere eseguiti secondo i disegni di progetto e le particolari prescrizioni che saranno date all'atto esecutivo dal Direttore dei lavori.

All'interno di un lotto di proprietà, oppure su suolo pubblico o di uso pubblico, gli scavi dovranno essere sempre eseguiti all'interno di una recinzione di cantiere e convenientemente illuminati e segnalati durante le ore notturne.

I lavori di scavo devono essere eseguiti in modo da impedire rovine e franamenti e da non compromettere la sicurezza degli edifici, delle infrastrutture e degli impianti posti nelle vicinanze.

Nell'esecuzione degli scavi occorre procedere in modo da impedire scoscenimenti e franamenti, realizzando, in base alla natura del terreno, le pareti del fronte di scavo con inclinazione e tracciato adeguato, prendendo tutte le precauzioni necessarie quando si opera nelle vicinanze di fabbricati esistenti e predisponendo canalette per l'allontanamento delle acque superficiali.

Nel caso di instabilità dei fronti di scavo, pericolo di danno a persone od opere, l'impresa ha l'obbligo di avvertire il Direttore dei lavori ed il Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, per l'adozione delle necessarie misure di prevenzione dei rischi.

Il ciglio del fronte di scavo deve essere messo in sicurezza e presso di esso non deve essere collocato il materiale scavato.

I fronti di scavo, in presenza di suolo friabile, argilloso o che, comunque, non abbia una capacità di reggersi autonomamente a parete verticale, devono essere adeguatamente sbadacchiati e realizzati con adeguata scarpa e/o contenuti con opere di sostegno (provvisionali o definitive), tali da non consentire la decompressione dei terreni limitrofi.

Nel caso di interferenza dello scavo con servizi e condutture, sarà cura ed onere dell'impresa adottare tutti gli accorgimenti necessari per garantire la stabilità e l'integrità degli stessi, avvertendo e concordando le operazioni da eseguire con i soggetti gestori dei servizi.

Qualora il materiale proveniente dagli scavi dovesse essere riutilizzato o trasportato successivamente in altro sito, esso deve essere depositato in luogo adatto, previsto in sede progettuale (in conformità al Piano di Utilizzo ed al Piano Sicurezza e Coordinamento, se previsto), accettato dalla Direzione lavori, per essere poi ripreso a tempo opportuno.

Il deposito di materiale scavato deve essere fisicamente separato e gestito in modo autonomo rispetto ai rifiuti eventualmente presenti nel cantiere o nel sito temporaneo.



Il deposito del materiale scavato, in attesa dell'utilizzo (ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera b) del D.M. 10/08/2012, n. 161), deve avvenire all'interno del cantiere (sito di produzione) o di altre aree previste (siti di deposito intermedio e di destinazione), identificando, tramite apposita segnaletica posizionata in modo visibile, le informazioni relative al sito di produzione, le quantità del materiale depositato, nonché i dati amministrativi del Piano di Utilizzo.

Per l'esecuzione di scavi che prevedano l'abbattimento della falda durante la fase di cantiere, dovrà essere presentato un piano di monitoraggio della sua piezometrica; laddove non esistano punti per il suo rilievo (pozzi, piezometri) essi dovranno essere realizzati ex novo.

I pozzi neri, pozzetti, le fosse settiche, gli spanditoi, le fognature e le canalizzazioni sotterranee interessate dalle demolizioni, dovranno essere preventivamente vuotate e disinfectate.

Gli emungimenti previsti nel sottosuolo non dovranno innescare cedimenti nei terreni limitrofi; a tal fine, dovrà essere presentato un piano di monitoraggio degli edifici circostanti.

Gli emungimenti per l'abbattimento della falda non dovranno prolungarsi oltre la fase di cantiere; in caso contrario, essi dovranno essere soggetti a specifica disciplina di autorizzazione al prelievo ed allo scarico delle acque sotterranee.

Le specifiche tecniche (portate, abbassamenti, ecc.) saranno contenute in apposita relazione geologica allegata alla pratica edilizia.

Gli scavi non debbono, altresì, impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi stradali e pubblici circostanti; l'eventuale indispensabile occupazione di tali aree deve essere formalmente autorizzata, a norma del vigente Regolamento comunale "C.O.S.A.P.".

Le prescrizioni normative per l'esecuzione di opere di scavo sono le seguenti:

- D.M.LL.PP. 11 Marzo 1988 recante *"Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione - Istruzioni per l'applicazione"*;
- Circolare Min. LL.PP. n. 30483 del 24 Settembre 1988 (Legge 2/02/1974, n.64, articolo 1 e D.M. 11/03/1988) *"Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione - Istruzioni per l'applicazione"*;
- Regolamento comunale su *"pianificazione della manutenzione stradale apertura e chiusura dei cavi in sede stradale"* - approvato con deliberazione di



G.C. n. 226 del 30/12/2003 e modificato con deliberazione di G.C. n. 276 del 12/12/2008.

La gestione e l'utilizzo dei materiali provenienti da scavi dovrà avvenire secondo quanto previsto dal progetto e dal Piano di utilizzo, nel rispetto delle norme contenute nel D.P.R. 13 Giugno 2017, n. 120 *"Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo"*.

Le opere di demolizione di fabbricati o di parti di essi, che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere precedute da adeguati interventi di derattizzazione, che saranno nel tempo ripetuti, secondo necessità.

In ogni caso, devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire l'igiene degli ambienti di vita circostanti, con particolare riferimento alle protezioni dalle polveri e dai rumori.

Prima dell'inizio dei lavori di demolizione è necessario procedere alla verifica delle condizioni di conservazione e stabilità delle strutture da demolire; successivamente, si procederà all'esecuzione delle opere di rafforzamento e di punteggiamento necessarie.

Le demolizioni, sia parziali che complete, devono essere eseguite con cautela, dall'alto verso il basso, adottando le necessarie precauzioni.

I materiali, in genere, non devono essere gettati dall'alto, ma essere trasportati o guidati in basso, tramite opportuni canali.

E' proibito il rovesciamento a terra di interi blocchi di muratura.

Nel cantiere deve essere predisposta la bagnatura o copertura dei cumuli di terra e dei materiali da demolizione e la protezione dei depositi di materiale polverulento (cementi, calci, ecc.); i mezzi operativi in transito da e per il cantiere, inoltre, dovranno essere dotati di sistema di copertura dei cassoni, da utilizzarsi obbligatoriamente al fine di evitare dispersioni del materiale polverulento.

In caso di dispersione di materiale polverulento sulla viabilità pubblica o privata esterna al cantiere, deve essere prevista la pulizia della viabilità stessa, da realizzarsi con idonea frequenza e, comunque, ogni volta che se ne ravvisi la necessità.

Al fine di preservare la pubblica fognatura dall'immissione di terre, fango e materiali dannosi, prima dell'inizio delle operazioni di demolizione e costruzione dovrà essere predisposta la chiusura dei recapiti alla fognatura esistente.

Tutti i materiali riutilizzabili devono essere opportunamente puliti, custoditi, trasportati ed ordinati nei luoghi di deposito, preventivamente indicati dalla Direzione dei lavori, usando tutte le cautele per non danneggiarli, sia durante la



pulizia, sia durante il trasporto che nell'assestamento, evitandone, altresì, la dispersione.

I materiali di scarto devono essere sempre trasportati dall'impresa fuori del cantiere, nei luoghi indicati dal Direttore dei lavori.

Eventuali pozzi di acqua bianca o nera, pozzetti dismessi, fosse settiche, fognature e canalizzazioni sotterranee dovranno essere preventivamente vuotati, disinfeccati e, se conservati, riempiti totalmente con materiale arido inerte.

Le aree risultanti dalla demolizione dei fabbricati devono essere tenute pulite ed in ordine, a cura dei proprietari.

Per la demolizione di manufatti di altezza superiore a m. 6,00 o di volume superiore a mc. 500, alla comunicazione di inizio lavori dovrà essere allegato anche il programma delle demolizioni, redatto ai sensi dell'articolo 151, comma 2, del D. Lgs. n. 81/2008, nel quale saranno specificate le precauzioni da adottare al fine di evitare danni a persone, edifici, infrastrutture ed impianti posti nelle vicinanze.

Il deposito temporaneo e lo smaltimento del materiale di risulta proveniente da opere di demolizione sono disciplinati nella parte IV del D. Lgs. n. 152/2006 *"Norme in materia di gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati"*.

Per la sicurezza degli operatori durante le operazioni di scavo e di demolizione, si richiamano le norme sulla tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro e, in particolare, il titolo IV del D. Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

In ogni caso, vanno rispettate le norme di prevenzione incendi e, in particolare, il Decreto del Ministero dell'Interno 10/03/1998 e successive modifiche ed integrazioni *"Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro"*.

6. Conferimento dei materiali di risulta

Per quanto riguarda le terre e le rocce di scavo, occorre fare riferimento a quanto previsto nell'articolo 186 del D. Lgs. n. 152/2006; occorre tenere presente, inoltre, che:

- a) per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Ufficio Ambiente dell'Amministrazione comunale i dati relativi alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso e chiedere il relativo parere di competenza;
- b) la raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in



materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario (parte IV del D. Lgs. n. 152/2006);

c) qualora nell'ambito della proprietà oggetto di intervento non siano disponibili spazi di cantiere adeguati per lo stoccaggio dei materiali da condurre in discarica, è obbligatorio l'impiego di contenitori metallici trasportabili, anche sovrapponibili, chiusi da teli antipolvere ed adeguatamente collocati e presidiati contro la dispersione dei materiali nell'ambiente e l'imbrattamento dei luoghi; in ogni caso, prima del conferimento in discarica, dovranno, ove possibile, essere effettuate tutte le operazioni volte alla separazione dei materiali di risulta, in funzione di un eventuale riciclaggio.

Fermo restando quanto previsto ai precedenti punti, per gli interventi su strutture con presenza di materiali amiantiferi si applicano le procedure previste dal D. Lgs. n. 81/2008, dalla Legge n. 257/1992 e loro successive modifiche ed integrazioni e dalle indicazioni tecniche ed amministrative emanate dalla Regione.

Sono rifiuti speciali non pericolosi, derivanti da attività di demolizione e costruzione, i seguenti rifiuti, contrassegnati dai relativi codici C.E.R. (Codice Europeo dei Rifiuti):

- cemento (170101);
- mattoni (170102);
- mattonelle e ceramica (170103);
- materiali da costruzione a base di gesso, diversi da quelli di cui alla voce 170801 (170802);
- miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce 170106 (170107);
- rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione, diversi da quelli di cui alle voci 170901, 170902 e 170903 (170904).

Chiunque effettui attività di demolizione e/o costruzione è obbligato a smaltire i rifiuti derivanti dalle predette attività in un impianto autorizzato o a dimostrarne l'avvenuto conferimento ad impianti autorizzati per il recupero.

Per i lavori eseguiti per la realizzazione di opere pubbliche, l'appaltatore dovrà produrre dichiarazione di disponibilità del titolare dell'impianto a ricevere detti rifiuti.

Ogni atto amministrativo (o Permesso di costruire) relativo alla disciplina di attività edilizia di tipo privato dovrà espressamente prevedere l'obbligo del corretto trattamento dei materiali residuati dalle attività di costruzione e/o demolizione, con riferimento sia alla sua destinazione presso discariche



autorizzate che presso impianti di recupero.

L'obbligo di cui al capoverso precedente, nel caso di smaltimento in discarica, si intenderà soddisfatto attraverso la presentazione di copia del formulario di identificazione del rifiuto (bolla ecologica) comprovante il corretto smaltimento presso impianto autorizzato degli inerti prodotti.

L'utilizzo di materiali provenienti da attività di recupero sarà ugualmente soddisfatto da idonea documentazione (documento di trasporto, ecc.), che ne comprovi la provenienza.

Nel caso di recupero e di riutilizzo in situ, salvo quanto disposto per le terre e rocce di scavo dalla parte quarta del D. Lgs. n. 50/2016, l'attività dovrà essere svolta, ove ricorrano i presupposti di legge, da soggetto autorizzato.

L'appaltatore dovrà produrre copia della documentazione relativa alla procedura adottata, per i materiali derivanti dal recupero.

Alla comunicazione di ultimazione dei lavori dovrà essere allegata copia della documentazione attestante la corretta gestione dei rifiuti inerti prodotti (bolla ecologica di smaltimento/recupero in impianto autorizzato).

7. Piano di allontanamento e recupero dei materiali di risulta, terre e rocce da scavo

Per ogni intervento di demolizione, scavo o altro, il recupero e/o l'allontanamento dei materiali di risulta deve avvenire nel rispetto delle normative vigenti, sulla base di un piano di allontanamento e recupero dei rifiuti di cantiere, delle terre e rocce di scavo, da presentare contestualmente alla richiesta di PerMESSO di costruire o alla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, in conformità a quanto previsto dal D.M. 20/08/2012, n. 161.

Tale piano, costituito da apposito elaborato progettuale firmato da tecnico abilitato, dovrà:

- indicare la quantità dei rifiuti prodotti in cantiere e le modalità di riciclaggio o di smaltimento della frazione residua, non altrimenti valorizzabile;
- fornire indicazioni in merito alla quantità dei materiali da costruzione e demolizione prodotti, alla loro gestione e destinazione finale, privilegiando le attività di riutilizzo, reimpiego e recupero rispetto allo smaltimento;
- considerare e valutare la fattibilità tecnico-economica ed ambientale del riutilizzo dei materiali inerti derivanti dalle attività di demolizione e costruzione svolte;
- favorire l'impiego di materie prime locali, provenienti da impianti di recupero presenti nel territorio provinciale;
- fornire indicazioni in merito alla quantità di terre e rocce di scavo che si



prevedono di produrre, alla quantità da recuperare per le esigenze di cantiere ed alle modalità di stoccaggio, recupero e/o di smaltimento che si intendono adottare.

Terre e rocce da scavo non contaminate, qualora non utilizzate a fini di opere di costruzione allo stato naturale nello stesso sito in cui sono state scavate, sono sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti, di cui al citato D.M. n. 161/2012.

Nell'ambito delle convenzioni urbanistiche relative ai Piani Urbanistici Attuativi, deve essere fatto obbligo l'impiego prioritario, ove tecnicamente possibile, degli inerti da demolizione, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in sostituzione degli inerti di cava.

A meno di materiali (ad es. amianto) per i quali è in vigore una specifica normativa per la messa in sicurezza e lo smaltimento, la gestione dei materiali derivanti dalle demolizioni dovrà avvenire in conformità alla normativa vigente in materia (D.M. 5/02/1998, D.M. n. 186/2006 e D.M. n. 161/2012).

Ai fini di un eventuale riutilizzo in situ di tali materiali, le demolizioni stesse andranno eseguite in maniera selettiva e dovrà essere fornita prova che il riutilizzo dei materiali così ottenuti non costituisca pregiudizio per l'ambiente.

Il riutilizzo in situ degli inerti da demolizione, per opere di servizio ai futuri cantieri o per opere previste come definitive, dovrà essere chiaramente previsto e definito nei volumi e nelle modalità all'interno dei progetti da presentare per la richiesta dei Permessi di costruire degli edifici e delle opere di urbanizzazione o nel progetto di cantierizzazione e ad essi sicuramente riconducibile.

Nei progetti presentati per la richiesta di Permessi di costruire relativi alla realizzazione di edifici ed opere di urbanizzazione o nel progetto di cantierizzazione, dovranno essere indicati i siti di destinazione finale dei materiali da demolizione e di quelli provenienti dagli scavi effettuati in aree non soggette a procedura di bonifica, per i quali non è previsto il riutilizzo in situ.

Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo si fa riferimento al D.M. 20/08/2012, n. 161.

8. Misure di cantiere ed eventuali tolleranze

Il Responsabile del Servizio Urbanistica ha il compito di vigilare sull'osservanza degli adempimenti preposti dal D.P.R. n. 380/2001; a tal fine, si avvale dell'apporto dei tecnici comunali e degli agenti di Polizia Locale.

Le suddette disposizioni non si applicano alle opere costruite per conto dello Stato e per conto delle Regioni, delle Province e dei Comuni, aventi un ufficio tecnico con a capo un ingegnere.

Nell'ambito di eventuali procedure di controllo da parte dell'Ufficio, le misure di



cantiere saranno prese in contraddittorio con il Direttore dei lavori.

L'articolo 5, comma 2, lettera a) della Legge 12/07/2011, n. 106 (recepito dal D.P.R. n. 380/2001, all'articolo 34, comma 2-ter) ha introdotto il concetto di "tolleranza" nella realizzazione di opere edilizie.

Per "tolleranza" si intende la differenza tra la dimensione nominale definita dagli elaborati grafici progettuali e la dimensione effettiva esistente o realizzata nell'esecuzione.

Sono da considerarsi nell'ambito della tolleranza e non costituiscono, pertanto, abusi edilizi le difformità verificatesi in sede di nuova costruzione e rilevate a processo edilizio concluso, a condizione che le stesse non eccedano il 2% delle misure contenute nel titolo abilitativo, relativamente all'altezza, ai distacchi, alla cubatura o alla superficie coperta, per singola unità immobiliare.

Con riferimento all'ammissibilità della tolleranza rispetto alle misure minime sulla distanza tra edifici, si ritiene che le disposizioni contenute nell'articolo 9 del D.M. 2/04/1968, n. 1444, relativamente ai limiti di distanza tra i fabbricati, ha carattere inderogabile, poiché si tratta di norma imperativa, la quale predetermina, in via generale ed astratta, le distanze tra le costruzioni in considerazione delle esigenze collettive connesse ai bisogni di igiene e di sicurezza; tali distanze sono coerenti con il perseguimento dell'interesse pubblico e non già con la tutela del diritto dominicale dei proprietari degli immobili finiti alla nuova costruzione, tutela che è invece assicurata dalla disciplina predisposta, anche in tema di distanze, dal Codice Civile.

Allo stesso modo, si ritiene che anche le disposizioni contenute nell'articolo 8 del citato D.M. n. 1444/1968, relativamente ai limiti di altezza degli edifici, hanno carattere inderogabile.

La tolleranza non è applicabile, altresì, alla norma dettata dall'articolo 15 delle N.T.A. del P.R.G., nella parte in cui prescrive che *"in tutto il territorio comunale, con esclusione delle zone "A", deve essere garantito il rapporto H/L = 1"*; in questo caso, l'altezza massima dei fabbricati, non derogabile, deve essere pari alla larghezza della "sede stradale" (distanza tra due fabbricati prospicienti la strada).

La percentuale di tolleranza è riferita alla singola unità immobiliare, intesa come una porzione di fabbricato (ad esempio, il singolo appartamento), un fabbricato intero o un insieme di fabbricati (ad esempio, nel caso di strutture complesse, quali un ospedale), che sono dotati di autonomia funzionale e reddituale.

Nel caso di più unità immobiliari comprese nel medesimo fabbricato, l'espresso aggancio della percentuale di tolleranza alla difformità della singola unità immobiliare, sconsiglia la possibilità di fruirne come sommatoria a beneficio dell'intero edificio in modo non frazionato, ma ne impone la distribuzione sulle



singole unità immobiliari.

Diversamente, si potrebbe pervenire ad un abuso della percentuale di tolleranza (che potrebbe, ad esempio, consistere nella creazione di un piano ulteriore) ed alla conseguente frustrazione della *ratio* della norma.

Pertanto, nel caso di edifici costituiti da più unità immobiliari con difformità inferiori al limite percentuale previsto, la difformità complessiva dell'intero immobile risulterebbe essere sempre pari al due per cento.

Per quanto concerne i fabbricati costituiti da un'unica unità immobiliare, ovvero l'ipotesi in cui più fabbricati siano riconducibili alla medesima unità immobiliare, tale ragionamento non può trovare applicazione.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, che si configurino come demolizione e ricostruzione, le suddette tolleranze non sono applicabili ai fini della verifica del rispetto del vincolo della sagoma preesistente.

Per i livelli di prestazione dei requisiti non espressi con misure lineari, di superficie o di volume, è ammessa solo la tolleranza indicata espressamente nella normativa esplicitamente richiamata in riferimento al requisito, ovvero è ammessa la sola tolleranza indicata per lo strumento di misura.

La tolleranza di cui sopra non trova applicazione nel caso in cui il progetto presentato risulti essere in contrasto con parametri edilizi ed urbanistici, in quanto la tolleranza è applicabile esclusivamente all'opera eseguita e non anche a quella progettata.

Non trova, altresì, applicazione l'istituto della tolleranza laddove la difformità tra l'opera realizzata ed il titolo edilizio risulti superiore alla percentuale del 2% e, tuttavia, si ricada all'interno dell'ipotesi del cosiddetto "abuso formale".

Viene definito "abuso formale" l'intervento realizzato in parziale difformità dal titolo edilizio, mantenendosi, però, all'interno dei parametri ammessi dalla legge o dalla pianificazione urbanistica, di modo che se tale ulteriore o diverso dimensionamento fosse stato oggetto del titolo edilizio sarebbe stato valutato positivamente dall'Amministrazione comunale.

In tale ipotesi, il soggetto potrà attivare il procedimento per la formazione del titolo in sanatoria, di cui all'articolo 36 del D.P.R. n. 380/2001, senza potersi avvalere, comunque, dell'istituto della tolleranza.

Questi criteri di tolleranza non sono applicabili all'allineamento dei fabbricati, alla definizione degli indici (di cui al capo 2 delle N.T.A. del P.R.G.) ed alla distanza dalle linee ferroviarie.

Il principio della tolleranza, inoltre, non può essere applicato alle distanze da osservare per le fasce di rispetto stradali.



Tali prescrizioni, infatti, sono finalizzate a garantire la sicurezza della circolazione stradale mediante il divieto di costruzione ad una certa distanza dalle strade; non appare logico, pertanto, ammetterne la derogabilità in ragione della percentuale di tolleranza suddetta che, seppure minima, nell'ipotesi di costruzioni di grandi dimensioni, può assumere una notevole rilevanza.

Il vincolo di inedificabilità ricadente sulle aree situate in fascia di rispetto stradale, autostradale o ferroviaria, infatti, non deriva dalla pianificazione e dalla programmazione urbanistica, ma è sancito nell'interesse pubblico da apposite leggi, che rendono il suolo ad esso soggetto legalmente inedificabile, trattandosi di vincolo dettato per favorire la circolazione ed offrire idonee garanzie di sicurezza a quanti transitano sulle strade o sulle ferrovie e nelle immediate vicinanze, o in queste abitano ed operano.

Appare evidente l'impossibilità di fruire della percentuale del due per cento quale *bonus* per edificare volontariamente in eccedenza rispetto a quanto progettato.

La *ratio* della norma, infatti, è quella di creare un parametro di tolleranza per le sole difformità prodotti nella fase esecutiva dell'opera e non quella di ammettere benefici volumetrici.

In tal senso, dunque, la tolleranza non può trovare applicazione nei casi in cui sia evidente il ricorso fraudolento e generalizzato a tale istituto, caratterizzato, cioè, da una sistematica implementazione, entro il 2%, delle caratteristiche complessive dell'unità immobiliare o nel caso in cui volontariamente si costruisca in eccedenza rispetto al progetto approvato.

Quanto alla delimitazione delle materie in cui applicare l'istituto della tolleranza di cui al presente articolo, si precisa che la "violazione" tollerata è solo quella di natura "edilizia", non essendo previsto che la tolleranza possa applicarsi ad ulteriori e diversi profili disciplinati da normative settoriali che presentino un autonomo apparato sanzionatorio nei casi di violazione delle autorizzazioni, nulla osta a altri atti di assenso comunque denominati, da essi richiesto per la realizzazione dell'intervento.

La tolleranza non può far considerare ammissibile lo scostamento del 2% dei valori dimensionali di un progetto strutturale autorizzato o depositato, ai sensi degli articoli 64, 65, 93 e 94 del D.P.R. n. 380/2001.

Il parametro di tolleranza stabilito dalla disposizione nazionale non potrà, in alcun modo, essere invocato nel caso di interventi su immobili assoggettati a vincolo storico-artistico o paesaggistico, eseguiti in difformità dalle autorizzazioni rilasciate ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004.

Ciò, sia perché l'ambito di applicazione della nuova disposizione viene espressamente circoscritto alla materia edilizia, sia in quanto gli articoli 167 e 181 del Codice del paesaggio sanzionano qualsiasi difformità rispetto



all'autorizzazione rilasciata, senza alcuna possibilità di tolleranza.

Di conseguenza mentre l'errore costruttivo non dà luogo a procedimenti di abusivismo edilizio, lo stesso errore può costituire un vizio non superabile rispetto ad altre normative settoriali aventi incidenza sull'attività edilizia.

Le variazioni essenziali al progetto approvato sono disciplinate dall'articolo 2 della Legge Regionale 13/05/1985, n. 26.

9. Sicurezza e controllo nei cantieri

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione o demolizione di fabbricati o qualunque altra opera, vanno rispettate le normative sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni, con riferimento alle norme dettate dal D. Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

L'allegato XV del citato D. Lgs. n. 81/2008, al punto 2.2.2., lettera a), prevede che il Piano di Sicurezza e Coordinamento, redatto a cura del Coordinatore della Sicurezza in fase di progettazione, deve contenere le modalità di esecuzione per la recinzione di cantiere, gli accessi e le segnalazioni.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme di prevenzione infortuni tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto di propria competenza, i Direttori dei lavori, i preposti ed i lavoratori.

Devono essere osservate, inoltre, le norme di prevenzione incendi e, in particolare, il Decreto del Ministero dell'Interno 10/03/1998 e successive modifiche ed integrazioni *“Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro”*.

All'ingresso del cantiere deve essere indicato il divieto di accesso ai non addetti ai lavori.

Nelle ore non lavorative, nei giorni festivi e, specialmente di notte, deve essere assicurata una costante e sicura chiusura dell'accesso.

Il responsabile della custodia di un cantiere, durante la sospensione dei lavori, è il committente, a meno che non sia stato raggiunto un accordo fra lo stesso e l'Impresa esecutrice che abbia stabilito diversamente, oltre al Coordinatore per la sicurezza, se questi non ha comunicato, al committente, le sue dimissioni o la sospensione dell'attività fino alla ripresa dei lavori.

Il carico e scarico di materiali deve essere effettuato all'interno del cantiere.

Qualora ciò non sia possibile e si rendesse necessario occupare superfici aperte al pubblico transito, l'occupazione deve essere limitata agli spazi e tempi strettamente necessari, deve essere assicurato il transito dei pedoni e dei veicoli e, se necessario, il suolo deve essere immediatamente ripulito al termine dell'occupazione.



In ogni caso il carico, lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, devono essere effettuati secondo le disposizioni del Regolamento di Polizia Locale (approvato con delibera del Commissario Straordinario n. 14 del 31/03/2008) e di quello per l'occupazione del suolo pubblico (approvato con delibera di C.C. n. 45 del 25/07/2014), nonché secondo le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

Dovranno, inoltre, essere adottati tutti i provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica e ad assicurare il pubblico transito sul fronte strada e lungo i fronti prospicienti gli spazi pubblici, garantendo un adeguato passaggio pedonale a margine, protetto dalla caduta di materiale e utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria.

Quando la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici o accessi a proprietà private, deve essere consentito pronto e libero accesso, protetto dalla caduta accidentale di materiali, a tali servizi e alle dette proprietà.

L'Autorità comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che, per tale uso, sia dovuto alcun corrispettivo.

I mezzi e le modalità di lavoro utilizzati durante tutta la durata del cantiere non devono arrecare alcun danno permanente o provvisorio o imbrattare parti di suolo privato o pubblico.

E' assolutamente proibito, pertanto, il lavaggio di detti mezzi su aree pubbliche o private.

In ogni caso, dovranno essere prese tutte le precauzioni necessarie per evitare inquinamento o contaminazione dell'ambiente; inoltre, i mezzi adoperati dovranno essere tali da evitare che il materiale si sparga durante il trasporto.

Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

Durante le lavorazioni di cantiere, dovranno essere utilizzati idonei strumenti per lo scarico dei materiali ed adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare il sollevamento di polveri.

In ogni caso, i fronti dei ponteggi verso strada o altre proprietà pubbliche o private vanno chiusi con stuioie o graticci o altro mezzo, provvisti di opportune difese di trattenuta.

Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; esse devono, altresì, conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per



la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

In particolare, si richiamano espressamente le norme stabilite dal D. Lgs. 9/04/2008, n. 81 e successive modifiche ed integrazioni.

Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge ed alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

Ai sensi dell'articolo 13 del D. Lgs. n. 81/2008, la vigilanza sull'applicazione della legislazione in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro è svolta dalla Azienda Sanitaria Locale competente per territorio.

Il personale ispettivo del Ministero del Lavoro ha il compito di verificare il rispetto degli obblighi previdenziali e contributivi.

Il personale ispettivo dell'I.N.P.S. e dell'I.N.A.I.L., all'interno di un cantiere edile, svolgono funzioni ispettive in materia di previdenza ed assistenza sociale, insieme con quegli Enti per i quali sussiste la contribuzione obbligatoria, nell'ambito dell'attività di verifica del rispetto degli obblighi previdenziali e contributivi.

Il personale dei Vigili del Fuoco può entrare in cantiere al solo fine di verificare il rispetto della normativa di prevenzione incendi.

Il personale del Servizio Urbanistica e gli agenti della Polizia Locale hanno titolo per accedere in tutti i luoghi ove sono in essere attività di carattere edilizio, ai fini dell'esercizio del controllo, sia preventivo che repressivo, della conformità dei lavori alle norme urbanistiche e regolamentari e per effettuare, inoltre, ispezioni ed accertamenti, in relazione a quanto costruito.

La maggior parte dei controlli vengono svolti dalle A.S.L., tramite gli uffici di Prevenzione e Sicurezza negli Ambienti di Lavoro, e dalle Direzioni Territoriali del Lavoro, tramite il Servizio Ispezioni del Lavoro-Vigilanza Tecnica.

I controlli possono avvenire sempre e in qualunque momento, a discrezione degli organi di vigilanza e sono riconducibili, tipicamente, a degli scenari precisi, quali:

- infortuni sul lavoro e incidenti;
- segnalazioni e richieste di intervento (in particolare da parte di R.L.S. o Coordinatori per la sicurezza);
- attività di controllo degli Enti (ovvero controlli pianificati per settore o comparto produttivo);
- verifiche ispettive su segnalazioni da parte di altri Enti preposti alla vigilanza;



- controllo, sia preventivo che repressivo, della conformità dei lavori alle norme urbanistiche e regolamentari.

Le attività di vigilanza e controllo vengono svolte dal suddetto personale ispettivo con qualifica di “Ufficiale di Polizia Giudiziaria”.

Questi, nell'esercizio delle proprie funzioni, hanno i seguenti poteri ispettivi:

- *Potere di accesso*: ovvero la facoltà di visitare in ogni parte, a qualunque ora del giorno e della notte, tutti i luoghi di lavoro, quali laboratori, opifici, cantieri, uffici, locali di pubblico spettacolo, ecc.;
- *Potere di diffida*: ovvero la facoltà di consentire la regolarizzazione di un illecito amministrativo sanabile, assegnando un termine per eliminare le inosservanze;
- *Prescrizione obbligatoria*: ai sensi dell'articolo 20 del D. Lgs. 19/12/1994, n. 758, al fine di eliminare i reati accertati in materia di sicurezza sul lavoro, l'organo di vigilanza impedisce al contravventore un'apposita prescrizione, assegnando un termine per la regolarizzazione. In tutti i casi nei quali gli organi ispettivi accertino la violazione di norme penalmente sanzionate, questi, in qualità di U.P.G., hanno l'obbligo di riferire alla Autorità Giudiziaria competente, ai sensi dell'articolo 347 del Codice di Procedura Penale;
- *Potere di disposizione*: ovvero la facoltà di fare applicare norme tecniche buone prassi, laddove queste siano state disattese, salvo il fatto che la fattispecie non costituisca reato;
- *Potere di divieto d'esercizio o di uso*: ovvero la facoltà di sospendere, nel caso in cui vengano riscontrate situazioni particolarmente rischiose per i lavoratori, singole lavorazioni o l'uso di un'attrezzatura di lavoro o l'accesso ad un'area di lavoro, fino all'eliminazione delle irregolarità;
- *Potere di sequestro preventivo di beni mobili o immobili*, nei casi in cui venga raffigurato che la libera disponibilità di un bene possa protrarre o aggravare le situazioni di pericolo o, in generale, nei casi in cui l'oggetto del sequestro sia pericoloso in sé; in questi casi occorre, comunque, la conferma del provvedimento di sequestro da parte del G.I.P. entro 48 ore dal provvedimento stesso;
- *Potere di sospensione di un'attività imprenditoriale*, quando si riscontra l'impiego di personale “in nero” in misura pari o superiore al 20 per cento del totale dei lavoratori presenti sul luogo di lavoro (solo per gli organi ispettivi delle Direzioni Territoriali del Lavoro); il provvedimento di sospensione dell'attività può essere adottato anche dagli organi di vigilanza delle A.S.L., con riferimento all'accertamento della reiterazione delle violazioni della disciplina in materia di tutela della salute e della sicurezza sul lavoro; in tema



di prevenzione incendi, il provvedimento di sospensione può essere adottato dal Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco, in virtù della competenza specifica in materia;

- *Potere di sospensione dei lavori*, qualora sia constatata, dai competenti Uffici comunali, d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme e delle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi; in questo caso, il Responsabile dell'ufficio ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi;
- *Potere di sequestro*, al fine di impedire la libera disponibilità dell'immobile difforme o abusivo, che potrebbe determinare un aggravamento delle conseguenze del reato, permettendo all'autore dell'abuso edilizio di portare a termine le opere, con ulteriore pregiudizio per l'assetto del territorio, così come inciso dalle opere poste in essere in assenza di titolo abilitativo edilizio; altra finalità del sequestro penale, è la necessità di svolgere ulteriori accertamenti, rilievi ed indagini, per inquadrare con esattezza l'ipotesi di reato edilizio, di cui all'articolo 44 del D.P.R. n. 380/2001, sul quale si avrà contraddittorio nel procedimento stesso.

La procedura di verifica segue il seguente percorso formale:

- all'atto dell'accesso viene fatta la verifica degli aspetti ritenuti oggetto del controllo;
- in base all'esito del sopralluogo vengono riscontrate o meno delle difformità rispetto alla legge o delle non conformità operative; successivamente, viene redatto il verbale di ispezione, che contiene le violazioni riscontrate e definisce le prescrizioni, le diffide e le disposizioni, nonché i termini di tempo per ottemperare. Nel contempo, viene dato inizio alla procedura penale nei confronti dei trasgressori. Tale procedura viene, comunque, sospesa fino al termine previsto per ottemperare alle disposizioni e prescrizioni.

Dell'avvio del procedimento è data notizia, nelle forme previste dall'articolo 8 della Legge n. 241/1990, al titolare del titolo abilitativo.

Le verifiche possono riguardare qualsiasi aspetto connesso con la salute e sicurezza dei lavoratori, nonché la salubrità dei luoghi di lavoro; in particolare:

- adempimenti amministrativi e procedurali e autorizzativi;
- rischi per la sicurezza;
- rischi per la salute.

In caso di rifiuto di accesso al cantiere, gli operatori hanno facoltà di accedere con la forza al cantiere stesso.



Il rifiuto di consentire al personale ispettivo sopra specificato, compresi gli agenti di Polizia Giudiziaria ed il personale del Servizio Urbanistica, di accedere al cantiere edile, comporta conseguenze di carattere penale, come resistenza a Pubblico ufficiale ed interruzione di pubblico servizio.

In questo caso, l'operatore di Polizia Giudiziaria trasmette, al Pubblico Ministero competente, la notizia di reato.

Quando organi delle Forze dell'Ordine (Polizia di Stato, Carabinieri, Guardia di Finanza, Vigili del Fuoco, Polizia Locale, ecc.) riscontrano violazioni in materia di sicurezza nei cantieri edili, devono portarne a conoscenza gli organismi di vigilanza delle Aziende Sanitarie Locali e del Ministero del Lavoro o, direttamente, il Pubblico Ministero della Procura della Repubblica competente per territorio, il quale interesserà gli organi ispettivi innanzi menzionati.

In tutti i cantieri dove si eseguono opere edilizie soggette a Permesso di costruire devono essere esibiti, a richiesta delle Autorità, il Permesso di costruire con la copia degli elaborati di progetto vistata dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed ogni altra documentazione necessaria ai sensi di legge o del presente Regolamento.

Nel caso di titolo abilitativo formatosi a norma di legge (C.E.L., C.I.L.A., S.C.I.A.) dovrà essere esibita, a richiesta, copia della comunicazione o segnalazione, con il timbro di avvenuto deposito presso l'ufficio protocollo del Comune.

Una copia del titolo abilitativo, rilasciato dallo Sportello Unico dell'Edilizia, deve essere conservata sul luogo di lavoro, a disposizione delle Autorità competenti per i relativi controlli (Comune, Ispettorato del Lavoro, Azienda U.S.L., A.R.P.A., Vigili del Fuoco, ecc.).

Oltre alla copia del titolo edilizio, debbono essere conservati in cantiere:

- a) nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso o a struttura metallica, copia del progetto strutturale, con gli estremi del deposito presso lo Sportello Unico dell'Edilizia;
- b) i disegni esecutivi, firmati dal progettista, di eventuali armature provvisorie per grandi opere, che non rientrino negli schemi di uso corrente;
- c) copia della notifica preliminare in materia di sicurezza e di salute nei cantieri edili;
- d) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria, in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento.

Il D. Lgs. n. 81/2008 prevede sanzioni a carico dei datori di lavoro, dirigenti, preposti, progettisti, fabbricanti, fornitori ed installatori, medico competente, lavoratori, anche autonomi, noleggiatori o concedenti in uso di attrezzature di



lavoro, committenti e responsabili dei lavori nei cantieri temporanei o mobili, coordinatori per la sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione.

10. *Misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera*

Con il D. Lgs. n. 81/2008, tutta la normativa specifica relativa alle costruzioni, ovvero ai cantieri, è riunita nel titolo IV e nei diversi allegati, di interesse specifico per i cantieri edili.

L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.

Nei cantieri nei quali è prevista la presenza, anche non contemporanea, di più imprese esecutrici, è obbligatorio pianificare la sicurezza mediante il "Piano di Sicurezza e Coordinamento" (P.S.C.), uno strumento efficace ed operativo per la gestione dei rischi reali, preventivamente individuati e valutati.

Nell'ambito dei lavori pubblici, nei casi in cui non sia obbligatoria la redazione del P.S.C. (cantieri con una sola impresa), bisogna redigere il "Piano di Sicurezza Sostitutivo" (P.S.S.), che ha la stessa forma e gli stessi contenuti del P.S.C. ma è redatto a cura dell'appaltatore o del concessionario e non prevede la stima dei costi della sicurezza.

Il "Piano Operativo di Sicurezza" (P.O.S.) è il documento che il datore di lavoro dell'impresa esecutrice redige per la pianificazione della sicurezza, in riferimento al singolo cantiere interessato.

La corretta pianificazione di un cantiere necessita dell'elenco delle attività per l'esecuzione dell'opera, della preventiva determinazione dei soggetti che dovranno intervenire nel cantiere, le modalità del loro avvicendamento e le eventuali interferenze lavorative.

Ogni interferenza rilevata attraverso le indagini che di volta in volta si riterranno più opportune eseguire, dovrà essere valutata e, di conseguenza, andranno ricercate le migliori soluzioni tecnico-costruttive (da parte del progettista) necessarie ad eliminare o ridurre con efficacia l'interferenza.

Infatti, nel P.S.C. è necessario condurre l'analisi dei rischi per ciascuna delle attività lavorative prevedibili nel cantiere e, successivamente, individuare le procedure atte a garantire il rispetto delle misure di prevenzione e protezione.

L'analisi dei rischi specifici può essere eseguita in due modi: con un'analisi a posteriori o con una a priori.



L'analisi a posteriori si riferisce a casi avvenuti nel passato; si parte dal considerare l'infortunio causato dall'attività lavorativa e, tramite l'applicazione di metodologie come l'albero delle cause, si analizzano le circostanze che hanno preceduto l'evento e che ne hanno determinato l'accadimento; il processo consente di individuare le cause dell'infortunio e di definire i provvedimenti del caso.

L'analisi a priori viene condotta, invece, a partire da un possibile rischio connesso all'attività lavorativa (la caduta dall'alto di un lavoratore da un ponteggio), analizzando le possibili circostanze che possono determinarlo (assenza di protezioni collettive, assenza di protezioni individuali, inefficienza dei dispositivi di protezione, ecc.).

Quest'ultimo tipo di analisi è quella solitamente adottata per la prevenzione dei rischi in un cantiere.

I tipi di intervento che si possono attuare per salvaguardare la sicurezza di un ambiente lavorativo sono di due tipi:

- prevenzione, cioè la riduzione della probabilità che si verifichi l'evento che può produrre danno;
- protezione, ovvero la limitazione degli effetti negativi di un evento dannoso.

Dopo l'individuazione e la stima di ciascun rischio, occorre individuare le misure di prevenzione e protezione dai rischi da attuare, che possono consistere in:

- procedure organizzative ed operative;
- misure tecniche di prevenzione e protezione collettiva;
- dotazione ed utilizzo di adeguati dispositivi di protezione individuale;
- attività di informazione, di formazione e di addestramento dei lavoratori;
- aggiornamenti tecnologici.

E' necessario, allo scopo, redigere, almeno nelle linee generali, un regolamento di cantiere che preveda quali impianti e dispositivi di protezione collettiva (D.P.C.) debbano essere presenti nelle varie fasi lavorative.

In relazione all'esecuzione di lavori in quota, per esempio, il datore di lavoro ha l'obbligo di scegliere le attrezzature di lavoro più idonee a garantire e mantenere condizioni di lavoro sicure, rafforzato dal criterio della priorità delle misure di protezione collettiva (ponteggi fissi, parapetti, reti anticaduta, ecc.) rispetto alle misure di protezione individuale.

I dispositivi di protezione rientrano, quindi, nella progettazione della sicurezza, che è alla base di ogni processo produttivo, e possono essere di due tipi:

- dispositivi di protezione collettiva (D.P.C.);



- dispositivi di protezione individuale (D.P.I.).

I dispositivi di protezione collettiva (D.P.C.) sono quei sistemi che intervengono direttamente sulla fonte del pericolo e limitano il rischio di esposizione di tutti i lavoratori e non solo del singolo.

Per dispositivi di protezione individuale (D.P.I.) si intende qualsiasi attrezzatura individuale destinata ad essere indossata e tenuta dal lavoratore, allo scopo di proteggerlo contro uno o più rischi suscettibili di minacciare la sicurezza o la salute durante il lavoro.

Nel D.Lgs. n. 81/2008 è previsto un approccio rigoroso, secondo il quale l'adozione dei D.P.C. è da considerarsi prioritaria rispetto ai D.P.I..

Il datore di lavoro, pertanto, nello svolgere la valutazione dei rischi, deve proporre l'utilizzo di un determinato D.P.I. solamente nel caso in cui i rischi non possano essere eliminati, o sufficientemente ridotti, attraverso metodi di protezione collettiva (articoli 75 e 77 del D. Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni).

I requisiti dei dispositivi di protezione individuale (D.P.I.) ed il loro utilizzo sono specificati nel D. Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni, al Titolo III, Capo II e nell'allegato VIII.

Nell'utilizzo del D.P.I. bisogna:

- analizzare i rischi per il lavoratore;
- individuare quelli idonei per il lavoratore che li deve indossare ed utilizzare;
- valutare l'efficacia degli stessi in caso di simultaneità d'uso;
- verificare, caso per caso, se possono essere compatibili con lo stato psico-fisico del lavoratore che dovrà utilizzarli.

L'utilizzo del D.P.I. in assenza di una corretta analisi delle circostanze e dei rischi specifici, non è sinonimo di sicurezza, anzi, in taluni casi, può diventare un fattore controproducente per la sicurezza del lavoratore.

I D.P.I., infatti, devono tenere conto delle esigenze ergonomiche e di salute del lavoratore e poter essere adattati all'utilizzatore secondo le sue necessità.

I D.P.I., per essere a norma di legge, devono essere in possesso della marcatura CE e di istruzioni di utilizzo chiare e comprensibili.

Il lavoratore non è, però, esente da responsabilità: nel momento in cui viene informato, formato ed addestrato, dal datore di lavoro, sull'utilizzo di un determinato D.P.I. e lo riceve, è obbligato ad utilizzarlo correttamente, ad averne cura, a non apportarvi modifiche ed a segnalarne eventuali difetti (articolo 78 del D. Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni).



I ponteggi sono sistemi per la prevenzione degli infortuni nei lavori in quota.

La legge fornisce indicazioni relative alla loro installazione ed alle operazioni di montaggio e smontaggio.

Il D.Lgs. n. 81/2008, infatti, ricomprende interamente il costo del ponteggio tra quelli per la sicurezza.

I ponteggi devono essere progettati nel caso in cui la loro altezza sia superiore a 20 metri e nel caso di difformità di montaggio dagli schemi tipo indicati nel libretto del costruttore.

Gli impalcati hanno l'obbligo di essere provvisti, su tutti i lati, di robusti parapetti costituiti da uno o più correnti paralleli all'intavolato, il cui margine superiore non deve essere inferiore a m. 1 dal piano di calpestio ed essere dotati di tavola fermapiède alta cm. 20.

Il piano di calpestio, inoltre, non deve distare più di cm. 20 dalla facciata; in caso contrario, sarà necessario predisporre un parapetto anche sul lato interno del ponteggio.

Per la protezione su tetti inclinati, in relazione ai parapetti in gronda, l'altezza dei montanti deve superare di almeno m. 1,20 l'ultimo impalcato; dalla parte interna dei montanti debbono essere applicati correnti e tavola fermapiède, a protezione esclusiva dei lavoratori che operano sull'ultimo impalcato.

La segnaletica di sicurezza sui luoghi di lavoro è normata dal titolo V del D. Lgs. n. 81/2008 e ha lo specifico compito di attirare rapidamente l'attenzione su oggetti o situazioni che possono essere causa di pericolo.

Tale segnaletica non sostituisce le misure di sicurezza, di volta in volta necessarie nelle situazioni specifiche, ma assolve nei loro confronti una funzione complementare di assoluta importanza.

La segnaletica di sicurezza dovrà essere costituita da cartelli conformi alle norme e localizzati in punti strategici del cantiere.

I cartelli riguardano la viabilità di cantiere, la segnalazione di pericoli, gli obblighi di sicurezza, i divieti specifici, le indicazioni degli accessi e delle vie di fuga, l'ubicazione degli estintori, delle baracche, della cassetta di pronto soccorso e quant'altro indispensabile per una corretta informazione del contesto cantieristico.

Tutti i dispositivi utilizzati nel cantiere devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.

L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e dovrà essere esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato, seguendo le prescrizioni del fabbricante.



A lavori ultimati, l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso ed il lavoro in sicurezza nel cantiere, mediante:

- dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza, in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
- certificazioni del produttore, relativamente ai materiali e componenti utilizzati;
- dichiarazione di rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
- verifica della disponibilità, presso l'opera, delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.

Questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.

Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione dell'edificio, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo del fabbricato (o documento equivalente) ed informarne del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo), affinché questi possa eseguire i lavori commissionati, tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie.

11. *Disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici*

Nel caso in cui, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, l'impresa esecutrice deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate, dandone comunicazione all'intestatario del titolo abilitativo, al Direttore dei lavori, nonché al Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune, che, a sua volta, richiederà l'intervento della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

All'atto del ritrovamento, devono essere adottate tutte le misure idonee alla salvaguardia dei reperti.

Nell'ipotesi di danno o pericolo di danno ad un bene culturale, ambientale o archeologico, i proprietari devono presentare immediata denuncia alla competente Soprintendenza Archeologica ed al Comune e prendere idonei provvedimenti, atti a scongiurare l'immediato pericolo, senza compromettere il bene.

Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, a richiesta della citata Soprintendenza o del Responsabile del Servizio Urbanistica, il proprietario dell'area interessata, prima di procedere ad un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni



preordinati agli scavi, può produrre una relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico, al fine di dimostrare l'eventuale insussistenza dell'interesse archeologico nell'area interessata dai lavori, ai sensi dell'articolo 25 del D. Lgs. 18/04/2016, n. 50.

Sull'esito finale, si pronuncia la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente, su richiesta del Responsabile del Servizio Urbanistica.

Per quanto non specificato nel presente articolo, sono, in ogni caso, applicabili le norme in materia contenute nel D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004 *“Codice dei beni culturali e del paesaggio”*.

12. *Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori*

La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo, salvo rinnovo, in conformità alla situazione preesistente al momento dell'occupazione.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune, qualora vi sia un rilevante interesse pubblico, può richiedere la rimessa in pristino, anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

Per ulteriori disposizioni si fa espresso riferimento:

- al Regolamento comunale su *“pianificazione della manutenzione stradale apertura e chiusura dei cavi in sede stradale”* - approvato con deliberazione di G.C. n. 226 del 30/12/2003 e modificato con deliberazione di G.C. n. 276 del 12/12/2008;
- al Regolamento comunale su *“canone occupazione spazi ed aree pubbliche - C.O.S.A.P.”* - approvato con deliberazione di C.C. n. 45 del 25/07/2014.

Per quanto non specificato nel presente articolo, si rimanda a quanto stabilito dal D. Lgs. 9/04/2008, n. 81 e successive modifiche ed integrazioni.

TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

1. *Requisiti prestazionali degli edifici*

In conformità al Regolamento U.E. n. 305/2011 del 9/03/2011 (condizioni armonizzate per la commercializzazione dei prodotti da costruzione), le opere di costruzione, nel complesso e nelle loro singole parti, devono essere adatte all'uso cui sono destinate, tenendo conto, in particolare, della salute e della



sicurezza delle persone interessate durante l'intero ciclo di vita delle opere stesse.

Il nuovo Regolamento, conosciuto come C.P.R. (Construction Product Regulation), stabilisce le disposizioni armonizzate per la descrizione delle prestazioni dei prodotti da costruzione in relazione alle loro caratteristiche essenziali e per l'uso della marcatura CE.

La marcatura CE è l'unico modo per dimostrare che un prodotto (o un manufatto) è conforme al Regolamento UE n. 305/2011.

La marcatura CE consiste in una dichiarazione di prestazione del fabbricante, in cui egli definisce le performance minime del prodotto in accordo ad una specifica tecnica armonizzata, consentendone l'immissione sul mercato come prodotto da costruzione.

In Italia, il D.M. 17/01/2018 *“Norme tecniche per le costruzioni”* definisce i principi per il progetto, l'esecuzione ed il collaudo delle costruzioni, nei riguardi delle prestazioni loro richieste in termini di requisiti essenziali di resistenza meccanica e stabilità, anche in caso di incendio, e di durabilità.

Dette norme forniscono i criteri generali di sicurezza, precisano le azioni che devono essere utilizzate nel progetto, definiscono le caratteristiche dei materiali e dei prodotti e, più in generale, trattano gli aspetti attinenti alla sicurezza strutturale delle opere.

Circa le indicazioni applicative per l'ottenimento delle prescritte prestazioni, per quanto non espressamente specificato nel citato documento (D.M. 17/01/2018), si deve fare riferimento a normative di comprovata validità e ad altri documenti tecnici elencati nel capitolo 12 (Riferimenti tecnici).

In particolare, gli Eurocodici con le relative Appendici Nazionali costituiscono indicazioni di comprovata validità e forniscono il sistematico supporto applicativo delle presenti norme.

Gli edifici, pertanto, devono soddisfare i requisiti prestazionali fondamentali delle opere di costruzione, specificati negli articoli seguenti, per una durata di servizio economicamente adeguata.

1.1. Resistenza meccanica e stabilità

L'opera edilizia deve essere concepito e realizzato in modo tale che le azioni a cui può essere sottoposto durante la realizzazione e l'utilizzazione non provochino:

- a) il crollo dell'intero edificio o di una sua parte;
- b) deformazioni di importanza inammissibile;
- c) danni alle altre parti dell'opera o alle attrezzature principali o accessorie, in



seguito ad una deformazione di primaria importanza degli elementi portanti; d) danni accidentali sproporzionati alla causa che li ha provocati.

La “sicurezza” di una struttura (o di una parte di essa) è data dalla capacità della stessa di resistere all’azione dei carichi e sovraccarichi statici e dinamici o di altro tipo, con il rispetto del prescritto coefficiente di sicurezza sui materiali, senza il manifestarsi di eccessive deformazioni, sia singolarmente per ogni elemento, che come comportamento di insieme.

I requisiti si intendono soddisfatti se la progettazione, l’esecuzione ed il collaudo della struttura rispondono ai dettami della specifica normativa in vigore.

In particolare, si deve tener conto delle ulteriori prescrizioni normative nei casi di interventi:

- in zone classificate a rischio sismico;
- in presenza di sollecitazioni accidentali;
- in presenza di vibrazioni.

In sede di progettazione, esecuzione e collaudo delle strutture si applica la specifica normativa vigente, verificando l’ammissibilità dei risultati secondo i parametri fissati dalla stessa.

In particolare, si farà riferimento alle seguenti disposizioni:

- D.M. 20/11/1987 *“Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento”*;
- D.M. 14/02/1992 e successive modifiche ed integrazioni *“Norme tecniche per l’esecuzione delle opere in c.a. normale e precompresso e per le strutture metalliche”*;
- D.M. 9/01/1996 (che sostituisce, in parte, il precedente D.M. 14/02/1992) *“Norme tecniche per il calcolo, l’esecuzione ed il collaudo delle strutture in cemento armato, normale e precompresso e per le strutture metalliche”*;
- D.M. 17/01/2018 *“Norme tecniche per le costruzioni”*.

1.2 Sicurezza in caso di incendio

L’edificio deve essere concepito e costruito in modo che, in caso di incendio:

- a) la capacità portante dell’edificio possa essere garantita per un periodo di tempo determinato;
- b) la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo, all’interno delle opere, siano limitate;



- c) la propagazione del fuoco ad opere vicine sia limitata;
- d) gli occupanti possano lasciare l'opera o essere soccorsi;
- e) sia presa in considerazione la sicurezza delle squadre di soccorso.

Dovranno, quindi, essere controllati, in particolare:

- la infiammabilità dei materiali della costruzione;
- la dotazione di impianti;
- il contenuto degli edifici;
- la prossimità di punti di rischio;
- la compartmentazione;
- i tempi di propagazione tra i locali;
- la resistenza e la reazione al fuoco delle partizioni, con riferimento a combustibilità, infiammabilità, velocità di propagazione della fiamma, ecc..

La resistenza al fuoco è data dall'attitudine degli elementi di struttura, di chiusura e di partizione interna a conservare le prestazioni utili a garantire l'incolumità degli utenti per un tempo dato, limitando la propagazione del fuoco fra ambienti diversi, senza subire degradi o deformazioni incompatibili con la propria funzione.

Gli elementi della struttura portante ed i solai devono, quindi, garantire una resistenza al fuoco REI pari ad un numero adeguato di minuti.

I materiali ed i componenti utilizzati negli interventi edilizi, nonchè negli impianti, non devono essere causa aggravante del rischio di sviluppo di incendio e non devono sviluppare, in fase di combustione, gas e fumi nocivi.

Tale prestazione è da ottenere mediante il controllo dei materiali costituenti l'elemento tecnico, il suo rivestimento superficiale ed i relativi strati di posa, in relazione alla loro infiammabilità, rispettando le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme nazionali vigenti in materia.

Al fine di limitare i rischi di generazione e propagazione di un incendio, devono essere controllati:

- l'infiammabilità dei materiali della costruzione;
- la combustibilità del contenuto degli edifici;
- la prossimità di punti di rischio;
- la compartmentazione;
- i tempi di propagazione tra locali (velocità di propagazione della fiamma);
- dotazione di impianto antincendio.



Nell'intervento edilizio devono essere previsti ed attuati accorgimenti tipologici e tecnologici tali da conseguire, attraverso il controllo dei parametri sopra riportati, il rispetto delle prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme nazionali vigenti in materia.

L'organismo edilizio deve essere dotato di un sistema organizzato di vie di fuga, per lo sfollamento rapido ed ordinato, nonchè realizzato in modo tale da consentire una rapida accessibilità ed agevoli manovre ai mezzi ed alle squadre di soccorso.

Il sistema organizzato per l'evacuazione di emergenza dovrà essere progettato in modo tale che siano rispettati:

- tempi di evacuazione ammissibili;
- idonee dimensioni delle uscite e delle vie di uscita;
- accessibilità e praticabilità ai mezzi ed alle squadre di soccorso.

Per gli interventi edilizi destinati ad attività assoggettate al controllo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (D.M. 16/02/1982 e/o tabelle A e B indicate al D.P.R. 26/05/1959, n. 689), la verifica è demandata al controllo dell'oggettiva applicazione delle normative vigenti svolta dal suddetto Comando, ai fini del rilascio del certificato prevenzione incendi.

Per gli interventi edilizi non assoggettati al controllo di cui sopra, la verifica è demandata al controllo diretto, da esercitarsi da parte del tecnico progettista in fase di redazione del progetto edilizio e, successivamente, da parte del tecnico verificatore, dell'effettiva realizzazione di opere ed utilizzo di materiali conformi alle prescrizioni normative vigenti, con particolare riferimento a:

- D.M. 26/06/1984, relativamente alla infiammabilità e combustibilità di materiali ed arredi;
- certificazioni di conformità per materiali e componenti (non ricompresi nella normativa di cui ai precedenti punti a) e b)), rilasciata da laboratorio autorizzato ai sensi del D.M. 26/03/1985;
- D.M. 16/05/1987, n. 246 e successive modifiche ed integrazioni *"Norme di sicurezza antincendio per edifici di civile abitazione"*;
- D.M. 1/02/1986 *"Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimessa e simili"*;
- D.M. 12/04/1996 *"Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili gassosi"*;
- Circolare n. 73 del 29/07/1991 *"Impianti termici ad olio combustibile e gasolio"*;



- D.M. 31/07/2012, relativamente alle caratteristiche di materiali e componenti le costruzioni;
- Norma UNI 9494 *"Sistemi di evacuazione fumi"*.

Per quanto concerne la corretta installazione e funzionalità degli impianti, si fa riferimento alla specifica certificazione di regolare esecuzione rilasciata dalla ditta esecutrice dei lavori (D.P.R. 26/08/1993, n. 412 e D.M. 22/01/2008, n. 37).

1.3 Igiene, salute e ambiente

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo da non rappresentare, durante il loro intero ciclo di vita, una minaccia per l'igiene o la salute e la sicurezza dei lavoratori, degli occupanti o dei vicini e da non esercitare un impatto eccessivo, per tutto il loro ciclo di vita, sulla qualità dell'ambiente o sul clima, durante la loro costruzione, uso e demolizione, in particolare a causa di uno dei seguenti eventi:

- a) sviluppo di gas tossici;
- b) emissione di sostanze pericolose, composti organici volatili (VOC), gas a effetto serra o particolato pericoloso nell'aria interna o esterna;
- c) emissione di radiazioni pericolose;
- d) dispersione di sostanze pericolose nelle falde acquifere, nelle acque marine, nelle acque di superficie o nel suolo;
- e) dispersione di sostanze pericolose o di sostanze aventi un impatto negativo sull'acqua potabile;
- f) scarico scorretto di acque reflue, emissione di gas di combustione o scorretta eliminazione di rifiuti solidi o liquidi;
- g) umidità in parti o sulle superfici delle opere di costruzione.

I materiali costituenti gli elementi tecnici che delimitano spazi chiusi di fruizione dell'utenza (pareti perimetrali, pareti interne, pareti mobili, solai, pavimenti, anche galleggianti, controsoffitti, porte, ecc.) e gli impianti di fornitura servizi (in particolare, l'impianto idrosanitario) non devono emettere gas, sostanze aeriformi, polveri o particelle, dannosi o molesti per gli utenti, sia in condizioni normali che in condizioni critiche (ad esempio, sotto l'azione di elevate temperature, di irraggiamento diretto o per impregnazione di acqua).

Detto requisito si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme sull'uso di specifici materiali da costruzione e quando i livelli di inquinamento riconosciuti come traccianti delle sostanze presenti sono conformi ai limiti stabiliti dalle disposizioni in merito.



In presenza di compensati, truciolari, coibentazioni a base di urea-formaldeide, rivestimenti e parquet lignei, moquette, rivestimenti sintetici, è necessario verificare la concentrazione della formaldeide libera, quale elemento tracciante principale della presenza di altre sostanze inquinanti.

Questa verifica può essere resa obbligatoria per le attività classificate in sede di formulazione del parere preventivo da parte dell'A.U.S.L. competente.

In particolare, per la classe di materiali a base di fibre minerali non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali (vetro, ecc.) devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente.

In ogni caso, non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.

Deve essere, comunque, segnalato l'impiego di fibre minerali ed individuata la localizzazione, al fine di consentire la messa in opera di opportune azioni di salvaguardia e/o bonifica in un eventuale successivo intervento di ristrutturazione o demolizione.

Per la verifica bisogna controllare:

- l'integrità delle superfici dei materiali a base di fibre minerali;
- la qualità dell'aria, con riferimento alla presenza di fibre e cessione di sostanze nell'ambiente.

La verifica viene condotta attraverso un giudizio sintetico del collaudatore, sulla base del rispetto della normativa vigente, dei criteri dettati dalla buona tecnica e del controllo della qualità sui materiali e componenti.

In casi particolari, ove sia previsto l'impiego di materiali non certificati, la qualità dell'aria potrà essere definita mediante prove in opera o di laboratorio.

Riferimenti normativi:

- Legge 5/08/1978, n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale";
- D.M. 23/11/1982 "Direttive per il contenimento del consumo di energia relativo alla termoventilazione ed alla climatizzazione di edifici industriali ed artigianali";
- Circolare del Ministero della Sanità n. 45 del 10/07/1986 "Piano d'intervento e misure tecniche per la individuazione di materiali contenenti amianto in edifici scolastici ed ospedalieri pubblici e privati";
- Legge 9/01/1991, n. 10 "Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e



di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia”;

- Circolare del Ministero della Sanità n. 23 del 25/11/1991 *“Usi delle fibre di vetro”*;
- Legge 27/03/1992, n. 257 e successive modifiche ed integrazioni *“Norme relative alla cessazione dell’impiego dell’amianto”*;
- D.P.R. 26/08/1993, n. 412 *“Regolamento recante norme per la progettazione, l’installazione, l’esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia”*;
- D. Lgs. 3/04/2006, n. 152 *“Norme in materia ambientale”*;
- D.M. 22/01/2008, n. 37 *“Riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all’interno degli edifici”*;
- D.M. 22/03/2012, n. 25 *“Disposizioni tecniche concernenti apparecchiature finalizzate al trattamento dell’acqua destinata al consumo umano”*;
- D.M. 30/09/2015 *“Approvazione delle norme tecniche per la salvaguardia della sicurezza relativamente ai materiali, agli apparecchi, alle installazioni e agli impianti alimentati con gas combustibile e all’odorizzazione del gas”*.

Qualità dell’aria

Negli edifici, al fine di garantire la purezza dell’aria, deve essere limitata opportunamente la concentrazione di ossido di carbonio e di anidride carbonica; deve essere, pertanto, controllato lo smaltimento dei prodotti della combustione negli apparecchi a fiamma libera, verificando il funzionamento dei dispositivi dei gruppi termici dell’impianto di climatizzazione, dei riscaldatori di acqua calda per l’impianto idro-sanitario, dell’impianto di smaltimento aeriformi e, in particolare, le loro condizioni di installazione ed il sistema di tiraggio dei gas combusti.

Il canale da fumo, il condotto di scarico, il camino e la canna fumaria (definiti come impianto per l’evacuazione dei prodotti della combustione) sono dei componenti dell’impianto termico e devono rispondere alle disposizioni legislative del D.M. n. 37/2008 ed alle relative norme di installazione specifiche, in funzione al tipo di combustibile utilizzato.

L’impianto di smaltimento dei prodotti della combustione deve garantire una efficace espulsione degli aeriformi prodotti all’interno degli spazi di fruizione dell’utenza ed il reintegro con aria esterna, affinchè siano soddisfatte le condizioni ambientali di benessere respiratorio-olfattivo e di sicurezza.

L’impianto deve, inoltre, assicurare la salvaguardia dell’ambiente dall’inquinamento e la massima economia di esercizio.

Negli interventi di nuova costruzione, per le canne fumarie ramificate è



necessaria la redazione di uno specifico progetto esecutivo coerente con quello architettonico, ai sensi del D.M. n. 37/2008; in particolare:

- ciascun apparecchio a fiamma libera deve essere dotato di un proprio adeguato impianto di aspirazione dei gas combusti, a funzionamento meccanico o naturale;
- gli spazi dove sono installati gli apparecchi a fiamma libera devono essere dotati di prese d'aria esterne di opportune dimensioni (D.M. 21/04/1993, articolo 1, punto b e D.M. 26/11/1998);
- i camini degli impianti di portata superiore a 35 kw, per tutto il loro sviluppo (ad eccezione del tronco terminale emergente dalla copertura), devono essere sempre distaccati dalla muratura e circondati da una controcanna formante intercapedine, tale da non permettere, nel caso di tiraggio naturale, cadute della temperatura dei fumi (articolo 6 del D.P.R. n. 1391 del 22/12/1970);
- le canne fumarie di qualsiasi prodotto di combustione, anche inferiore a 35 kw, ed aeriforme devono essere convogliate sempre a tetto; i terminali vanno localizzati fuori dalla zona di reflusso e in modo tale da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale o artificiale poste nelle vicinanze (articolo 6 del D.P.R. 1391 del 22/12/1970);
- le bocche dei camini devono essere posizionate in modo tale da consentire una adeguata evacuazione e dispersione dei prodotti della combustione e da evitare la reimmissione degli stessi nell'edificio su cui sono installati ed in quelli circostanti, attraverso qualsiasi apertura; a tal fine, le bocche dei camini devono risultare più alte di, almeno, 1 metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante da essi meno di m. 10;
- le bocche dei camini situate a distanza compresa fra 10 e 50 metri da aperture di locali abitati devono essere a quota non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta.

Nel caso di installazione di nuove canne fumarie o di caldaie di portata termica superiore a 35 kw, sul patrimonio edilizio esistente, devono essere rispettate tutte le norme per le nuove costruzioni, compreso il posizionamento dei terminali delle canne di esalazione.

Per gli impianti a gas per uso domestico alimentati da rete di distribuzione, aventi portata termica nominale inferiore o uguale a 35 kw, è ammesso lo scarico a parete dei prodotti della combustione, secondo le indicazioni della norma UNI-CIG 7129, qualora si verifichi la contemporaneità delle seguenti condizioni:



- a) non vi sia interferenza con eventuali aperture di ventilazione naturale od artificiale;
- b) le opere progettate non si configurino come interventi di ristrutturazione dell'edificio;
- c) non si possa usufruire di canne fumarie esistenti e non sia consentita la costruzione di nuove con scarico a tetto;
- d) non sia possibile l'attraversamento dei piani sovrastanti.

Gli impianti di climatizzazione devono espellere i fumi dalle canne fumarie a temperature adeguate, al fine di salvaguardare l'ambiente dall'inquinamento termico dell'aria esterna e garantire la massima economia di esercizio.

Per determinare i requisiti generali costruttivi e definire le prestazioni dei camini, i relativi raccordi ed i canali da fumo, è stata emanata una norma europea, la UNI EN 1443:2005 *“Camini - Requisiti generali”*, che stabilisce che i camini devono essere classificati secondo le seguenti caratteristiche di prestazione:

- temperatura;
- pressione;
- resistenza alla condensa;
- resistenza alla corrosione;
- materiale;
- resistenza al fuoco di fuliggine;
- distanza da materiali combustibili.

La progettazione, l'esecuzione ed il collaudo degli impianti devono rispondere ai dettami della specifica normativa in vigore; in particolare, si richiama quanto previsto dal D.M. 22/01/2008, n. 37 e dalle norme UNI 7129 e UNI 9615 per il calcolo dei camini e delle canne fumarie.

La norma che regola gli impianti a gas per uso domestico (con portata termica minore di 35 kw), alimentati da rete di distribuzione ed i relativi sistemi di evacuazione dei prodotti di combustione è la UNI 7129:2015; essa tratta i differenti sistemi di aperture di aerazione e ventilazione, la loro posizione e dimensione e determina le quote di sbocco delle canne fumarie nei differenti casi:

- tetti con pendenze;
- tetti piani con ostacolo o edificio senza aperture;
- tetti piani con ostacolo o edificio con aperture, in prossimità di lucernai ed



abbaini.

La canna fumaria:

- deve avere sezione preferibilmente circolare: la forma della sezione può essere circolare, quadrata o rettangolare, ma tecnicamente il tipo migliore di canna è quella circolare.
- deve essere correttamente dimensionata (altezza e sezione) valutando la posizione nell'ambiente e verificando le specifiche tecniche del prodotto;
- deve essere impermeabile e termicamente isolata, in modo da impedire al calore di disperdersi e di conseguenza permettere ai fumi di risalire in maniera ottimale;
- deve essere realizzata con materiali idonei a resistere nel tempo alle sollecitazioni meccaniche, al calore, all'azione dei prodotti della combustione e delle loro condense.

Insieme alla canna fumaria, il comignolo è il principale responsabile da cui dipende il tiraggio e il buon funzionamento del prodotto.

E' consigliabile optare per un comignolo industriale, perché è già accuratamente studiato per resistere alle intemperie.

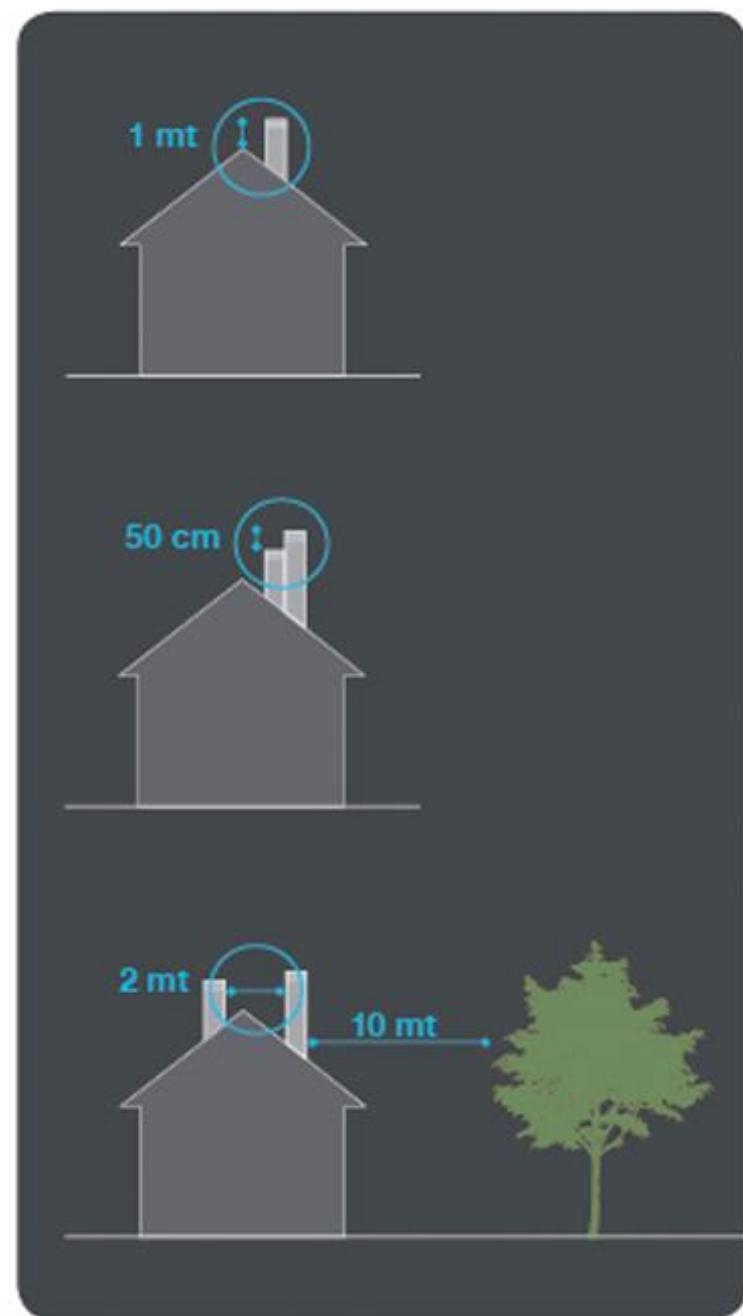
Se prevedete di costruirlo artigianalmente, considerate in ogni caso che lo sviluppo delle quattro sezioni di sfogo corrisponda a più due volte la sezione interna della canna fumaria.

In ogni caso bisogna ricordare che:

- il comignolo deve avere sezione interna equivalente a quella della canna fumaria.
- il comignolo deve avere sezione utile d'uscita non minore al doppio di quella interna della canna fumaria.
- il comignolo deve essere costruito in modo da impedire l'entrata di pioggia, neve e qualsiasi corpo estraneo.



- il comignolo deve andare **sopra il colmo del tetto di almeno 1 metro o comunque essere sopra la zona di reflusso d'aria**; nei tetti con pendenze superiori ai 10° il comignolo deve oltrepassare il colmo del tetto di 130 cm; nel caso siano presenti ostacoli (muri, alberi, falde, ecc.) a meno di 10 metri dal comignolo, occorre innalzarlo di almeno un metro sopra l'ostacolo.





In ogni caso bisogna ricordare che:

Se ci sono canne fumarie appaiate, per esempio nel caso di prodotti posizionati su piani diversi della casa, il comignolo del piano superiore deve oltrepassare gli altri di almeno 50 cm; questo serve per evitare trasferimenti di pressione, che potrebbero compromettere il buon funzionamento del prodotto.

Nel caso di altri comignoli nelle vicinanze, occorre distanziarli di almeno 2 metri l'uno dall'altro.

Nel caso di canne fumarie collettive a tiraggio naturale collegate a caldaie di tipo "C", con ventilatore nel circuito di combustione, la progettazione e la verifica delle dimensioni devono rispondere alla norma UNI CIG 10641:2013.

Le canne fumarie collettive ramificate di nuova installazione, per l'evacuazione di prodotti della combustione di più apparecchi a gas di tipo "B" sovrapposti, a tiraggio naturale, aventi portata termica nominale di focolare minore di 35 kw, devono rispondere alla norma UNI CIG 10640:1997, che prescrive i criteri per la progettazione e la verifica delle dimensioni interne.

Le canne fumarie al servizio di generatori di calore a legna o di altri biocombustibili solidi, con potenza termochimica al focolare minore di 35 kw, devono rispettare la norma UNI 10683:2012.

Nello specifico, la suddetta norma definisce i requisiti di verifica, installazione, controllo e manutenzione di impianti destinati al riscaldamento dell'ambiente e/o alla produzione di acqua calda sanitaria e/o alla cottura di cibi, con apparecchi sia a tiraggio naturale che a tiraggio forzato.

La norma si applica sia su gli impianti con apparecchi alimentati manualmente sia a quelli con apparecchi a caricamento automatico, installati in locali e relative pertinenze.

La norma UNI 11528:2014 fornisce i criteri per la progettazione, l'installazione e la messa in servizio degli impianti civili extradomestici a gas.

La norma UNI 11528 si applica ai collettori di evacuazione dei prodotti della combustione per 2 o più apparecchi simili, con potenza complessiva maggiore di 35 kw.

Per il dimensionamento degli impianti di questa tipologia, si utilizza il metodo di calcolo dettata dalla norma UNI EN 13384-1 per camini singoli e della norma UNI EN 13384-2 per sistemi in batteria o in cascata, qualora la portata termica complessiva risulti maggiore di 35 kw.



Nel caso di installazione o di modifica di un impianto termico civile di potenza termica nominale maggiore di 35 kw, deve essere trasmessa all'Autorità competente, mediante un modulo, un'apposita denuncia redatta dall'installatore e messa a disposizione del soggetto tenuto alla trasmissione, ai sensi del D. Lgs n. 152/2006.

Al termine dei lavori, l'Impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti.

L'installatore di impianti termosanitari e/o il fumista sono responsabili della installazione a regola d'arte dell'intero impianto, incluso il camino.

Nella scelta dei materiali da utilizzare, devono essere impiegati esclusivamente quelli certificati CE, secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 246/2003.

Per i camini metallici, le norme UNI EN 1856-1 e UNI EN 1856-2 prevedono che essi siano dotati di una dichiarazione di conformità, che specifichi i requisiti prestazionali del prodotto.

La dichiarazione deve riportare informazioni circa la temperatura, la pressione, la resistenza alla condensa, la resistenza alla corrosione, il materiale e la resistenza al fuoco.

Per quanto riguarda la conduzione, il controllo e la manutenzione degli impianti di riscaldamento di potenzialità al focolare non minore 35 kw, si deve fare riferimento alle norme UNI 8364 *"Impianti di riscaldamento - Controllo e manutenzione"* ed UNI 9317 *"Impianti di riscaldamento - Conduzione e controllo"*.

Per le verifiche, bisogna controllare i seguenti effetti:

- ristagno dei fumi;
- cattiva combustione;
- fughe di gas;
- presenza di gas particolari emessi nell'ambito di cicli produttivi particolari, derivanti anche da soluzioni specifiche;
- modalità di smaltimento dei gas di combustione, derivanti da soluzioni particolari.

Le modalità di verifica e controllo del requisito sono diverse in relazione al vano di installazione ed al tipo di generatore di calore; in particolare, possono presentarsi i seguenti casi:

- a) generatore di calore installato in vano tecnico adeguato;
- b) generatore di calore del tipo con circuito di combustione stagno, rispetto al



vano nel quale è installato (tipo C - norme UNI-CIG);

- c) generatore di calore che preleva l'aria comburente direttamente dall'ambiente (tipo B - norme UNI-CIG); questo generatore è ammesso solo negli impianti già esistenti.

La classificazione dei generatori di calore corrente è quella definita dalla norma UNI 10642:2005, nella quale le caldaie vengono definite:

- a) generatore tipo "A": apparecchio che non è collegato ad un condotto o ad un dispositivo speciale di evacuazione dei prodotti della combustione (fumi) verso l'esterno del locale in cui il generatore è installato; tale generatore di calore preleva l'aria comburente dal locale in cui è installato ed espelle il prodotto della combustione sempre nel medesimo locale;
- b) generatore tipo "B": apparecchio collegato ad un condotto di evacuazione dei prodotti della combustione (fumi) verso l'esterno del locale in cui il generatore è installato; tale generatore di calore è comunemente detto "caldaia a camera aperta"; per la combustione, utilizza l'aria presente nel locale in cui è installato (aria comburente), mentre i prodotti della combustione vengono scaricati all'esterno del locale;
- c) generatore tipo "C": apparecchio nel quale il circuito di combustione (presa d'aria comburente, camera di combustione, scambiatore, evacuazione dei prodotti della combustione) è completamente isolato dal locale in cui il generatore è installato; questo tipo di generatore di calore è comunemente detto "caldaia a camera stagna"; per la combustione, utilizza l'aria prelevata direttamente dall'ambiente esterno (aria comburente) ed i prodotti della combustione (fumi) vengono scaricati all'esterno del locale.

Gli apparecchi del tipo "A" non possono essere utilizzati in:

- a) bagni
- b) camere da letto
- c) locali di volume minore di mc. 12,00.

Riferimenti normativi:

- Legge 6/12/1971, n. 1083 *"Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile"*;
- D.M. 30/10/1981 *"Prescrizioni di sicurezza per l'uso di apparecchi a gas, funzionanti senza scarico esterno dei prodotti della combustione"*;
- D.M. 21/04/1993 *"Approvazione delle tabelle UNI-CIG di cui alla Legge 6 Dicembre 1971"*;



- D.P.R. n. 412 del 26/8/1993 *"Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'articolo 4, comma 4, della Legge 9 Gennaio 1991, n. 10";*
- D.M. 12/04/1996 *"Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili gassosi";*
- D. Lgs. 3/04/2006, n. 152 *"Norme in materia ambientale";*
- D.M. 22/01/2008, n. 37 *"riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici";*
- D.L. 4/06/2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla Legge 3/08/2013, n. 90 *"Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 Maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia";*
- D.M. 30/09/2015 *"Approvazione delle norme tecniche per la salvaguardia della sicurezza relativamente ai materiali, agli apparecchi, alle installazioni e agli impianti alimentati con gas combustibile e all'odorizzazione del gas";*
- Norma UNI 8852:1987 *"Impianti di climatizzazione invernale per gli edifici adibiti ad attività industriale ed artigianale - Regole per l'ordinazione, l'offerta ed il collaudo";*
- Norma UNI 8364:2007 *"Impianti di riscaldamento";*
- Norma UNI 10738:2012 *"Impianti alimentati a gas, per uso domestico, in esercizio - Linee guida per la verifica dell'idoneità al funzionamento in sicurezza";*
- Norma UNI 7131:2014 *"Impianti a G.P.L. per uso domestico e similare non alimentati da rete di distribuzione - Progettazione, installazione e messa in servizio";*
- Norma UNI 11528:2014 *"Impianti a gas di portata termica maggiore di 35 kw - Progettazione, installazione e messa in servizio";*
- Norma UNI-CIG 7129:2015 *"Impianti a gas per uso domestico alimentati da rete di distribuzione - Progettazione, installazione e manutenzione";*
- Norma UNI 10339:2015 *"Impianti aeronautici ai fini di benessere - Generalità, classificazione e requisiti - Regole per la richiesta d'offerta, l'offerta, l'ordine e la fornitura";*
- Norma UNI EN 13384:2015 *"Camini - Metodi di calcolo termo e fluido dinamico";*



- Norma UNI 8723:2017 *“Impianti a gas per l’ospitalità professionale di comunità e similare - Progettazione, installazione e messa in servizio”*;
- Norma UNI 11278:2017 *“Sistemi metallici di evacuazione dei prodotti della combustione asserviti ad apparecchi e generatori a combustibile liquido o solido - Criteri di scelta in funzione del tipo di applicazione e relativa designazione del prodotto”*.

Reti di distribuzione acqua per uso idrico-sanitario

Le reti di distribuzione dell’acqua calda e fredda dell’impianto idrosanitario devono essere opportunamente dimensionate, al fine di soddisfare le richieste di acqua calda o fredda da parte degli utenti, anche nei periodi di massima contemporaneità.

In particolare, la temperatura dell’acqua calda per uso igienico-sanitario dovrà essere controllata al fine di contenere i consumi energetici.

Le modalità di prelievo dell’acqua destinata all’alimentazione dell’impianto idrico sanitario devono garantire i livelli di igienicità richiesti dalle norme vigenti, anche in caso di approvvigionamento autonomo.

Approvvigionamento di acqua da acquedotto pubblico

Le reti di distribuzione dell’acqua devono essere realizzate in modo tale da garantire la costanza dell’approvvigionamento e la qualità dell’acqua erogata ai terminali, rispettando le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti in materia; valgono, inoltre, le disposizioni contemplate dalla norma UNI 9182.

Nel caso di allacciamento all’acquedotto pubblico, si dovranno rispettare le norme previste dall’Ente erogatore.

Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l’impianto idro-sanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell’acqua da parte di agenti esterni e da consentire la ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi.

Devono essere attuate, inoltre, tutte le cautele necessarie ad evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue.

A tal fine, le condotte di acqua potabile devono essere poste ad idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura ed almeno a m. 0,50 al di sopra di queste ultime.

Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra ed in caso di intersezioni, le tubature fognarie, oltre ad essere costruite in modo da evitare qualsiasi perdita, dovranno essere collocate, per il tratto interessato, in un cunicolo con fondo a pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione.



Sono sconsigliati gli accumuli di acqua potabile all'interno degli edifici (ad eccezione degli accumuli previsti da apparecchiature specifiche, come autoclavi, scaldacqua, ecc.); nel caso che le soluzioni tecniche adottate li rendano necessari, le vasche di accumulo devono essere realizzate in modo tale da impedire eventuali contaminazioni accidentali dell'acqua (chiusure ermetiche di sicurezza, ecc.).

In particolare, per quanto riguarda l'uso di apparecchiature ad uso domestico per il trattamento delle acque potabili, si rimanda a quanto previsto dal D.M. 22/03/2012, n. 25.

La verifica della qualità dell'acqua erogata ai terminali va eseguita secondo il metodo di prova in opera/in laboratorio.

La verifica delle modalità di approvvigionamento viene condotta secondo il metodo di seguito specificato, che prevede un giudizio sintetico da parte del collaudatore.

Ai fini delle suddette verifiche, il collaudatore deve controllare:

- la qualità dell'acqua erogata;
- la modalità di approvvigionamento;
- le eventuali apparecchiature ad uso domestico per il trattamento delle acque potabili.

Per quanto attiene la verifica delle idoneità delle apparecchiature ad uso domestico per il trattamento delle acque potabili, fatto salvo l'obbligo della notifica all'A.U.S.L. di competenza dell'avvenuta installazione, la verifica dovrà riguardare i seguenti aspetti:

- ubicazione delle stesse in locali igienici;
- rispondenza dei materiali utilizzati alle vigenti normative, per le parti a contatto con l'acqua;
- presenza di un by-pass automatico o manuale;
- presenza di un dispositivo di non ritorno;
- presenza di punti di prelievo per gli accertamenti analitici a monte ed a valle dell'impianto, nonché di un misuratore di portata;
- rispondenza delle caratteristiche di funzionamento alle prescrizioni tecniche previste dal D.M. 22/03/2012, n. 25;
- certificazione di collaudo ed attestazioni del corretto montaggio da parte dell'installatore.

Trovano, inoltre, applicazione le disposizioni di cui al D.M. 22/01/2008, n. 37 *"riordino delle disposizioni in materia di installazione degli impianti*



all'interno degli edifici".

Approvvigionamento autonomo di acqua, in assenza di acquedotto pubblico

L'impianto di distribuzione dell'acqua, nel caso di approvvigionamento dal sottosuolo (in assenza di acquedotto pubblico o privato), deve essere realizzato in modo tale da garantire la costanza dell'approvvigionamento e la qualità dell'acqua erogata ai terminali, rispettando le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti in materia; valgono, inoltre, le disposizioni contemplate dalla norma UNI 9183.

Preliminamente, deve essere effettuato uno studio, redatto da tecnico abilitato, al fine di conoscere le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia (freatico, artesiana) e la direzione della falda che si andrà ad utilizzare, nonchè la connessione eventuale con altre falde.

Queste conoscenze determinano la scelta sulla migliore tipologia di opera di presa da utilizzare (pozzo freatico, artesiano, galleria e/o tubo filtrante).

Le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate vengono raggiunte:

- per i pozzi freatici perforati mediante trivellazioni, raggiungendo la profondità necessaria e realizzando le finestre nella zona prescelta di presenza di acqua;
- per i pozzi artesiani che attingono da falde sovrapposte, attraverso accorgimenti idonei (cementazione, sigillatura, ecc.) a ripristinare la separazione originaria delle falde.

Le azioni a tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte per cause interne all'opera di presa e/o accidentali devono prevedere:

- l'ubicazione dell'opera di presa nel rispetto delle distanze di sicurezza da fonti di rischio proprie e/o esistenti al contorno (sistemi di raccolta e smaltimento delle acque reflue: pozzi neri, pozzi assorbenti, sub-irrigazioni, concime, recipienti stoccaggio liquami), sulla base delle indicazioni di cui all'allegato 5 della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4/02/1977 e delle norme sanitarie vigenti;
- modalità costruttive della testata del pozzo tali da inserire sistemi di chiusura affidabili;
- l'adozione di idonei interventi per la corretta raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, nonchè il contenimento di quelle di infiltrazione;
- la scelta di una tipologia impiantistica e di apparecchiature specifiche (pompa, autoclave, sistemi unidirezionali di non ritorno, ecc.) tecnicamente



valide, adeguate e funzionali alle esigenze, posizionate in maniera ottimale per agevolare e rendere sicure le ispezioni e gli interventi di manutenzione.

Tutti i pozzi artesiani dovranno essere dotati di apparecchiature di abbattimento gas (degasatore).

Dovranno, altresì, essere rispettate le disposizioni previste dal D. Lgs. 3/04/2006, n. 152 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il controllo iniziale della qualità dell'acqua attinta ed erogata, inteso come rispetto dei requisiti di qualità previsti dalle norme vigenti, deve essere eseguito attraverso campionamenti e successive analisi di laboratorio; in particolare, devono essere controllati:

- la qualità dell'acqua attinta e distribuita;
- le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa.

I controlli dovranno avere carattere periodico, con una frequenza almeno annuale.

Il controllo delle caratteristiche tecnico-costruttive e funzionali viene espresso dal collaudatore mediante un parere di conformità.

Smaltimento delle acque domestiche e fecali e delle acque reflue industriali

Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate, al fine di garantire una buona evacuazione.

Le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali, nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e garantire un benessere respiratorio ed olfattivo.

La presente specifica si applica ai sistemi di scarico delle acque reflue adottati negli edifici ad uso abitazione ed in quelli ad uso collettivo (uffici, alberghi, ospedali, scuole, caserme, servizi generali di industrie, centri sportivi e simili).

Sono esclusi i sistemi relativi a processi di lavorazione e trasformazione dei prodotti e, comunque, i sistemi nei quali le acque reflue possono essere inquinanti dal punto di vista fisico, chimico e batteriologico.

Nella progettazione, calcolo e collaudo, si deve tenere conto di quanto indicato nella norma UNI 9183, relativa alle portate di scarico degli apparecchi sanitari installati ed alla necessità di ventilazione.

Tutte le acque di rifiuto devono essere convogliate nella fognatura dinamica, quando presente, ad eccezione di quelle che il servizio pubblico competente giudichi incompatibili con il trattamento di depurazione centralizzato previsto



dal Comune in base alla normativa vigente.

Il raccordo tra la rete di smaltimento e la pubblica fognatura deve essere realizzato in modo tale da evitare dispersioni e deve prevedere un sifone a perfetta chiusura idraulica.

Per le zone non servite da fognatura dinamica, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del D. Lgs. 3/04/2006, n. 152 e delle disposizioni di cui alla Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4/02/1977.

In tutti i casi, dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozetto di ispezione e prelievo, ai sensi del citato D. Lgs. n. 152/2006, prima della confluenza nel corpo recettore.

La verifica di quanto realizzato prevede un giudizio sintetico da parte del collaudatore, sulla base dei criteri dettati dalla buona tecnica, nonchè sul controllo di qualità sui materiali e componenti, tramite la certificazione delle loro caratteristiche rilevate con prove di laboratorio in base alle normative vigenti per i diversi materiali.

Il controllo della rispondenza al requisito delle soluzioni tecniche adottate si basa su una ispezione visiva dettagliata, anche in corso d'opera.

In particolare, devono essere controllate:

- l'adeguatezza delle caratteristiche di impermeabilità (anche nel tempo) dei materiali utilizzati (sia per il materiale o componente in quanto tale che per i giunti e le sigillature), eventualmente anche tramite certificazioni basate su prove eseguite in laboratorio, secondo le modalità previste dalle norme relative ai diversi materiali;
- le modalità di esecuzione e posa in opera, in particolare per quanto riguarda i giunti e le sigillature.

Smaltimento delle acque meteoriche

La rete di scarico dei pluviali e la rete di raccolta delle acque superficiali devono essere opportunamente dimensionate ed ubicate, al fine di garantire una buona evacuazione delle stesse.

Con riferimento al presente requisito ed ai fini del suo soddisfacimento, nella progettazione valgono le indicazioni contenute nel metodo di calcolo previsto dalla norma UNI 9184; in casi particolari, a giudizio del collaudatore, si ricorre anche al metodo di prova in opera previsto dalla stessa norma UNI.

Per quanto non specificato nel presente articolo, si fa espresso riferimento al Regolamento Regionale 9/12/2013, n. 26 *“Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia”*.



Tenuta all'acqua dell'edificio - Impermeabilità

L'opera edilizia deve essere concepita e costruita in modo che non possano verificarsi infiltrazione di acqua battente all'interno dell'edificio.

Deve essere garantita la tenuta all'acqua delle chiusure superiori, mediante adeguate soluzioni tecniche (uso di materiali impermeabili, pendenza della copertura, raccordo con altri elementi tecnici, ecc.).

Non deve esistere, inoltre, la possibilità di infiltrazioni di acqua, neve o grandine, negli eventuali punti di accumulo degli stessi.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, la nuova situazione dovrà portare, comunque, ad un miglioramento della situazione precedente.

In tal caso, il metodo di verifica consisterà in un giudizio sintetico del tecnico verificatore, tenuto conto degli interventi migliorativi, dei componenti e della relativa corretta messa in opera.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella scelta della classe di prestazione dell'infisso, che è di competenza del progettista; essa va fatta in funzione delle condizioni nelle quali l'infisso si troverà ad operare (zona climatica, zona di vento, altezza dell'edificio) e della destinazione d'uso dell'immobile.

I criteri di scelta sono raccomandati per gli infissi esterni di complessi edilizi con destinazione residenziale, direzionale, terziaria di servizio, alberghiera ed assimilabili, con riferimento alla normativa UNI 7979.

Essi sono, altresì, cogenti in caso di facciate continue.

Nel caso si utilizzino infissi di classe A1, A2, A3, particolare attenzione dovrà essere fatta al ricambio d'aria, al fine di evitare fenomeni di condensazione e concentrazione di sostanze inquinanti.

Deve essere, altresì, garantita una adeguata impermeabilità degli elementi tecnici destinati alla distribuzione, allo smaltimento o al contenimento di liquidi.

Per quanto concerne le chiusure verticali esterne, quali infissi esterni e facciate continue, si rimanda a quanto definito dalla normativa UNI 7979, che classifica gli infissi esterni in base alla tenuta all'acqua, permeabilità all'aria, resistenza al vento.

La verifica della impermeabilizzazione dell'edificio deve riguardare il controllo dei seguenti elementi:

- chiusure verticali;
- pareti perimetrali verticali;
- chiusura superiore (tetto, terrazzi, ecc.);



- pareti contro terra;
- elementi di impianti contenenti liquidi.

Deve essere controllata, inoltre, la tenuta all'acqua delle pareti esterne, in caso di presenza di giunti verticali e, soprattutto, in corrispondenza del contatto parete verticale esterna-pavimentazione.

Gli effetti da controllare sono:

- infiltrazione di acqua;
- assorbimento di acqua - impregnazione.

La verifica viene condotta secondo un giudizio sintetico da parte del collaudatore, sulla base dei criteri dettati dalla buona tecnica di costruzione, dalla rispondenza al requisito delle soluzioni tecniche adottate, da una ispezione visiva dettagliata e/o dal controllo dei certificati di conformità dei materiali e componenti adottati.

In particolare, devono essere controllate:

- l'adeguatezza delle caratteristiche di impermeabilità, anche nel tempo, dei materiali utilizzati, anche tramite certificazioni basate su prove eseguite in laboratorio secondo le modalità previste dalle norme relative ai diversi materiali;
- le modalità di esecuzione e posa in opera, in particolare per quanto riguarda i giunti, le impermeabilizzazioni e le sigillature;
- l'attitudine degli infissi esterni ad impedire l'ingresso di acqua battente.

Una particolare attenzione andrà posta nel controllo delle soluzioni adottate per la protezione delle connessioni con altri elementi tecnici, delle testate, degli elementi esposti alle intemperie (velette, parapetti, ecc.), alla tenuta degli infissi (classe di prestazione), alla evacuazione delle acque meteoriche sulla chiusura superiore esterna (tetto, terrazza).

La verifica degli infissi deve essere condotta secondo un giudizio sintetico da parte del collaudatore, sulla base dei criteri dettati dalla buona tecnica di esecuzione ed installazione, dalla rispondenza al requisito delle soluzioni tecniche adottate, dal controllo dei certificati, rilasciati dal produttore, attestanti la classe di prestazione dell'infisso montato.

In assenza di certificazione dell'infisso, il collaudatore dovrà verificare la qualità del prodotto installato e la corretta messa in opera, attraverso un giudizio sintetico sulla base di parametri presi in considerazione dalla normativa UNI 7979.

Illuminazione naturale dell'edificio



L'illuminazione naturale dell'edificio è importante per diversi aspetti, che possono sintetizzarsi nel benessere fisiologico e psicologico degli individui e nel risparmio energetico, riducendo la necessità dell'uso dell'illuminazione artificiale.

I parametri che definiscono il requisito dell'illuminazione naturale sono molteplici, anche se la legislazione vigente fa essenzialmente riferimento al rapporto aeroilluminante e, più correttamente, al fattore medio di luce diurna; in entrambi i parametri riveste un ruolo centrale la superficie delle finestre.

L'illuminazione naturale degli spazi chiusi di fruizione dell'utenza deve essere tale da assicurare le condizioni ambientali ottimali di benessere visivo.

A tal fine, tutti gli spazi in oggetto devono godere di illuminazione naturale diretta, tramite aperture di dimensioni tali da assicurare un idoneo livello del fattore medio di luce diurna.

Con riferimento alla destinazione residenziale e, specificatamente, per gli spazi di fruizione per attività principale (ad esempio, destinati ad attività di lavoro, soggiorno, studio, attività domestiche, con esclusione degli spazi destinati a ripostigli, bagni, corridoi, disimpegni ed altri spazi chiusi destinati ad attività secondarie), il requisito si intende soddisfatto se $FLD_m \geq 2\%$.

Per gli stessi spazi deve essere, inoltre, garantita una superficie finestrata minima pari ad 1/8 della superficie del pavimento (articolo 5 del D.M. 5/07/1975).

L'opera edilizia, comunque, deve essere concepita e costruita in modo che siano rispettate le seguenti condizioni:

- 1) rapporto illuminante: $R_i \geq 1/8$;
- 2) superfici vetrate con coefficienti di trasparenza $\geq 0,7$;
- 3) profondità dei vani, misurata perpendicolarmente al piano della parete finestrata, minore od uguale a 2,5 volte l'altezza utile dei vani stessi;
- 4) per vani che si affacciano sotto i porticati, il rapporto illuminante R_i va calcolato con riferimento alla superficie del pavimento dell'ambiente interessato, aumentato della quota di superficie del porticato prospiciente l'ambiente stesso;
- 5) per vani con superficie illuminante interessata da balconi o aggetti sovrastanti di profondità superiore m. 1,00, la dimensione della superficie illuminante, definita dal rapporto $R_i \geq 1/8$, dovrà essere aumentata di cm. 5 ogni 5 cm. di ulteriore aggetto oltre i m. 1,00;
- 6) la superficie illuminante va conteggiata al netto di velette, elementi strutturali o altri ostacoli che ostruiscono o riducono l'effettiva superficie



illuminante;

- 7) qualora i vani si affaccino esclusivamente su cortili, debbono essere rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni:
 - 7.1)l'area dei cortili deve risultare maggiore od uguale ad 1/5 della somma delle superfici (senza detrazione dei vuoti) che la delimitano;
 - 7.2)l'altezza massima dei muri che delimitano il cortile deve risultare inferiore od uguale a 1,5 volte la media delle distanze fra le pareti opposte;
 - 7.3)la distanza normale minima da ciascuna finestra al muro opposto deve essere pari a m. 6,00;
 - 7.4)l'area dei cortili si intende netta delle proiezioni orizzontali dei ballatoi o di qualsiasi altra sporgenza sotto gronda, che risulti maggiore o uguale a 1/20 dell'area del cortile stesso.

Con riferimento alle destinazioni d'uso non residenziali, ove è prevista la permanenza di persone, la superficie finestrata può essere collocata parte a parete e parte a soffitto, in modo tale da garantire condizioni di illuminamento uniformi.

Per particolari soluzioni architettoniche (centri commerciali con gallerie interne, centri polivalenti con artigianato di servizio, commercio, ecc., soluzioni open-space ed altre configurazioni) e/o per particolari esigenze connesse con l'attività specifica, è possibile derogare dai suddetti livelli, purchè venga garantito un valore $FLD_m \geq 2\%$, in corrispondenza dei punti fissi di lavoro (casse, posti fissi di lavorazione, zona uffici, ecc.) e, comunque, su aree individuate sui disegni di progetto, di superficie almeno pari al 15% di quella totale destinata all'attività principale.

Per destinazioni specifiche, quali ospedali, case di cura, strutture scolastiche di ogni ordine e grado, locali di pubblico spettacolo, musei, funzioni culturali, ricreative e sportive, si applicano le specifiche disposizioni vigenti.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che mantengono la medesima destinazione d'uso, qualora non si raggiungano i livelli previsti e non sia possibile intervenire per vincoli oggettivi sul numero e dimensione delle aperture (edifici vincolati e/o classificati), il progettista dovrà precisare il valore del fattore medio di luce diurna FLD_m o del rapporto R_i raggiunto in fase di progettazione, nonché gli interventi proposti per conseguire un eventuale miglioramento della situazione preesistente.

In questo caso, il Permesso di costruire riporterà, espressamente, la previsione progettuale di mancato raggiungimento del livello di prestazione.



In sede di verifica finale, si dovrà procedere, comunque, alla prova in opera di misurazione del fattore FLD_m (o del rapporto R_i), secondo il metodo previsto; il valore raggiunto, che dovrà essere congruente con quanto denunciato in fase progettuale, sarà riportato nella scheda tecnica descrittiva allegata al certificato di conformità edilizia.

Il quadro normativo relativo all'illuminazione naturale degli ambienti è il seguente:

- Circolare Ministero dei LL. PP. n. 3151 del 22/05/1967 (Criteri di valutazione delle grandezze atte a rappresentare le proprietà termiche, igrometriche, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie);
- Circolare Ministero dei LL. PP. n. 13011 del 22/11/1974 (Requisiti fisico tecnici per le costruzioni edilizie ospedaliere: proprietà termiche, igrometriche, di ventilazione e di illuminazione);
- D.M. 5/07/1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20/06/1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali di abitazione);
- D.M. 18/12/1975 (Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia e urbanistica da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica);
- UNI 10840 (Luce e illuminazione - locali scolastici: criteri generali per l'illuminazione artificiale e naturale).

Si specifica, inoltre, quanto segue:

- per “ FLD_m ” si intende il “fattore medio di luce diurna”;
- per “ R_i ” si intende il “rapporto illuminante”.

Oscurezza dell'edificio

L'opera edilizia deve essere concepita e costruita in modo che all'interno dell'edificio deve essere possibile ottenere, quando richiesto, un opportuno oscuramento in relazione alle attività svolte dall'utente, al fine di:

- evitare i disagi provocati da un'insufficiente attenuazione della luce entrante, in relazione alle attività di riposo e sonno;
- contribuire al raggiungimento di adeguate condizioni di benessere igrotermico ed estivo.

Anche negli spazi chiusi di pertinenza deve essere possibile ottenere, quando richiesto, un opportuno oscuramento, in relazione alle attività svolte dall'utente, onde evitare:

- condizioni non adatte alla conservazione di alimenti e/o cose;



- eccessivi apporti di calore durante la stagione estiva.

L'oscuramento deve essere regolabile secondo l'esigenza dell'utente.

La superficie finestrata e, comunque, tutte le parti trasparenti delle pareti perimetrali o in falda degli ambienti in cui si svolge l'attività principale, devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano il loro oscuramento parziale o totale.

Le caratteristiche dei vetri e dei serramenti delle finestre devono garantire il soddisfacimento dell'esigenza di benessere termo-igrometrico dell'uomo.

Temperatura dell'aria interna all'edificio

L'opera edilizia deve essere progettata e costruita in modo che la temperatura dell'aria degli spazi chiusi di fruizione dell'utenza rispondano ai dettami della specifica normativa in materia e, in particolare, della Legge 9/01/1991, n. 10 e dei relativi regolamenti attuativi.

Gli spazi chiusi di fruizione dell'utenza e gli spazi chiusi di circolazione e di collegamento devono essere tali che, nella stagione fredda, sia assicurata, in ogni loro parte, una temperatura dell'aria interna idonea allo svolgimento delle attività previste.

A tal fine, la temperatura dell'aria, in tali spazi, deve essere contenuta entro opportuni valori e non deve presentare eccessive disuniformità nello spazio e nel tempo, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale.

Nella stagione fredda, inoltre, la temperatura dell'aria, negli spazi chiusi riscaldati, dovrà essere opportunamente limitata al fine di contenere i consumi energetici per riscaldamento, con riferimento ad esigenze di economia di esercizio.

Per gli edifici adibiti ad attività individuali ed artigianali, si veda il D.M. 23/11/1982 *"Direttive per il contenimento del consumo di energia relativo alla termoventilazione ed alla climatizzazione di edifici industriali ed artigianali"*.

Il requisito previsto dal presente articolo si intende soddisfatto se la progettazione, esecuzione e collaudo degli spazi in esame rispondono ai dettami della specifica normativa in vigore e, in particolare al:

- D.P.R. n. 412/93, integrato con il D.P.R. n. 551/99 *"Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia"*;
- D.P.R. 16/04/2013, n. 74 *"Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva"*



degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari”;

- D.M. 10/02/2014 *“Modelli di libretto di impianto per la climatizzazione e di rapporto di efficienza energetica di cui al Decreto del Presidente della Repubblica n. 74/2013”.*

Temperatura delle superfici interne degli ambienti

Le temperature delle superfici interne degli ambienti devono essere contenute entro opportuni valori, al fine di limitare i disagi dovuti sia ad irraggiamento sia ad eccessivi moti convettivi dell'aria, con riferimento a esigenze di benessere igrotermico e tattile.

In sostanza, su tutte le superfici dello spazio di fruizione dell'utenza con cui l'utente può entrare normalmente in contatto (pareti, pavimenti, ecc.) deve essere assicurata una temperatura superficiale, il cui valore sia compreso entro i minimi stabiliti, in funzione delle temperature dell'aria interna previste per le specifiche attività.

La temperatura superficiale (u_i), espressa in °C, su tutte le superfici interne di elementi di chiusura e di elementi di partizione relative agli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale (superficie di pareti perimetrali, pareti interne in prossimità di pareti perimetrali, ecc.), deve essere compresa nell'intervallo pari a ± 3 °C rispetto alla temperatura ambiente.

Devono, inoltre, essere rispettati i seguenti livelli di prestazione anche nel caso di impianto a pannelli radianti:

- $u_i \leq 25$ °C nei locali di soggiorno ed attività domestiche;
- $u_i \leq 28$ °C nei locali di circolazione e di cura personale.

Tali prescrizioni sono da riferirsi a tutte le destinazioni d'uso per le quali sia prevista una temperatura dell'aria interna di esercizio, per il periodo invernale, compresa fra i 18 °C e 22 °C.

Per temperature di esercizio, nella stagione fredda, diverse da quelle sopradette, si dovrà mantenere lo stesso intervallo di oscillazione riferito alla relativa temperatura dell'aria interna (± 5 °C).

Per i corpi scaldanti è ammessa una temperatura superficiale inferiore od uguale a 70 °C; è consigliata, comunque, una temperatura superficiale non superiore a 65 °C.

La temperatura superficiale di tutte le parti calde, con cui l'utenza possa accidentalmente venire a contatto, deve risultare inferiore od uguale a 70 °C.

Ventilazione degli ambienti

La ventilazione negli spazi chiusi di un edificio è finalizzata a:



- limitare il grado di umidità relativa, onde garantire adeguati livelli di benessere igrotermico invernale;
- contribuire al raggiungimento di un sufficiente benessere igrotermico estivo;
- assicurare le condizioni di benessere respiratorio olfattivo;
- assicurare un adeguato ricambio d'aria, onde evitare l'insorgenza di problemi connessi alla presenza di un'eccessiva quantità di vapor d'acqua nell'ambiente, ristagni di aria calda, impurità dell'aria, formazione di colonie batteriche, gas nocivi.

In sostanza, in tutti gli spazi chiusi deve essere evitata una cattiva qualità dell'aria, tramite la predisposizione di finestre apribili di dimensioni e conformazione atte ad assicurare un adeguato numero di ricambi d'aria orario.

E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente illuminati ed areati dall'esterno purchè sia, comunque, assicurato un idoneo numero di ricambi di aria orario.

Negli spazi chiusi di circolazione e collegamento, il ricambio dell'aria deve essere ottenuto tramite la presenza di finestre apribili di adeguata dimensione.

Nelle unità immobiliari destinate a funzioni residenziali, alberghiere, terziarie e di servizio, sanitarie, strutture collettive, fatte salve le prescrizioni derivanti da normative vigenti per specifiche attività (ospedali, scuole, sale di pubblico spettacolo, ecc.), i livelli di prestazione indicati debbono essere conseguiti attraverso ricambi d'aria continui, ottenuti dalla permeabilità degli infissi e dalle prese d'aria esterne integrate, laddove non sufficienti, con ventilazione meccanica continua.

Negli immobili con destinazione non residenziale, tutti i locali devono essere dotati di superfici finestrate e apribili \geq a 1/20 della superficie del pavimento, in relazione al tipo di attività svolta.

Almeno il 50% della superficie apribile deve essere a parete e le finestre situate in copertura devono avere meccanismi di apertura facilmente azionabili dal basso.

Le aperture devono essere uniformemente distribuite sulle superfici esterne, onde favorire un migliore ricambio d'aria.

Eventuali sistemi di ventilazione forzata, climatizzazione o condizionamento non possono essere sostitutivi della ventilazione naturale, tranne i casi in cui l'apertura di finestre è in conflitto con le esigenze tecniche o tipologiche delle attività svolte (cinematografi, sale operatorie, caveau, ecc.).

Per quanto concerne la ventilazione degli ambienti, gli impianti di condizionamento o climatizzazione si rimanda alle specifiche normative



vigenti; in particolare:

- D.M. 5/07/1975, articolo 6;
- D.P.R. 26/08/1993, n. 412 modificato dal D. Lgs. 19/08/2005, n. 192;
- D. Lgs. 29/12/2006, n. 311.

Si deve fare riferimento, inoltre, alle seguenti norme:

- UNI 10339; UNI EN ISO 13790; UNI EN ISO 13788; UNI EN 12792; UNI EN 15241; UNI EN 15242; UNI EN 15251; UNI TS 11300-1; UNI 7129-2.
- Direttiva 2002/91/CE (EPBD).

Protezione dell'edificio dalle intrusioni

Gli spazi chiusi di un edificio devono essere opportunamente protetti dalla possibilità di intrusione, infiltrazione e diffusione di insetti e di animali pericolosi o nocivi.

In particolare:

- 1) le finestre e tutte le aperture di aerazione devono essere rese impenetrabili con griglie o reti;
- 2) i fori di aerazione di solai e vespai a intercapedine ventilata devono essere sbarrati con reti a maglie fitte;
- 3) le aperture delle canne di aspirazione e di aerazione forzata devono essere munite di reti a maglie fitte alla sommità delle canne ed in posizione accessibile per i dovuti controlli;
- 4) le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura;
- 5) deve essere assicurata la perfetta tenuta delle fognature nell'attraversamento delle murature;
- 6) i cavi elettrici, telefonici, televisivi devono essere posti in canalizzazioni stagne.

La verifica di tale requisito viene condotta secondo un giudizio sintetico da parte del collaudatore, che dovrà valutare la possibilità di intrusioni animali attraverso gli impianti, le partizioni e le chiusure dell'edificio.

In particolare, andranno individuati eventuali particolarità costruttive o difetti tecnici che possono innescare condizioni favorevoli all'ingresso ed alla diffusione di insetti e di animali nocivi e volatili, anche attraverso prese di aspirazione, condotti, canne fumarie, ecc..



1.4 Sicurezza e accessibilità nell'uso

L'opera deve essere concepita e costruita in modo che la sua utilizzazione non comporti rischi di incidenti inammissibili, quali scivolate, cadute, collisioni, bruciature folgorazioni, ferimenti a seguito di esplosioni.

Sicurezza dell'edificio contro le cadute

L'edificio deve essere progettato e realizzato in modo da evitare cadute involontarie o volontarie; in particolare, esso deve avere le seguenti caratteristiche:

- i parapetti non devono subire una deformazione irreversibile sotto l'azione di una spinta orizzontale sul corrimano pari a:
 - 1.50 kN/m (Kilonewton metri) per tribune di stadi e palestre;
 - 1.20 kN/m (Kilonewton metri) per altri locali pubblici e scuole;
 - 0.80 kN/m (Kilonewton metri) per edifici di abitazione;
- altezza minima, rispetto al livello più alto di calpestio pari a m. 1,00;
- non scalabilità;
- vuoti di dimensioni tali da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro;
- i vetri delle finestre o dei balconi, installati ad altezza inferiore a m. 1,00 dal piano interno di calpestio, devono avere caratteristiche di resistenza conformi a quanto sopra;
- i bancali delle finestre devono avere altezza non inferiore a m. 1,00;
- le superfici finestrate, installate in zona superiori a m. 1,50 di altezza rispetto al piano di calpestio, devono essere tali da rendere possibile la pulizia e la sostituzione dei vetri dall'interno, salvo specifici sistemi di pulizia appositamente previsti e rispondenti alle norme di sicurezza e antinfortunio; l'apertura di dette superfici finestrate deve essere assicurata con sistemi manovrabili dal basso;
- le scale di uso comune esterne alle unità immobiliari aperte al pubblico e quelle situate nei luoghi di lavoro, anche se interne alle unità immobiliari, devono essere dotate di corrimano dell'altezza di m. 1,00;
- le rampe delle scale devono essere, preferibilmente, rettilinee; sono ammesse rampe non rettilinee a condizione che vi siano pianerottoli di riposo ogni 15 alzate e che la pedata del gradino sia almeno di cm. 30, misurata a cm. 40 dal montante centrale o dal parapetto interno;
- le rampe devono avere pendenza costante all'interno di ogni tratto;



- i pianerottoli delle scale devono avere larghezza e profondità almeno pari a quelle delle rampe;
- le porte devono aprirsi in corrispondenza dei pianerottoli.

Per quanto riguarda la resistenza alla spinta orizzontale su parapetti e corrimani, si fa riferimento, in sede progettuale, ai metodi di calcolo della scienza e tecnica delle costruzioni, ipotizzando i carichi indicati.

Particolare attenzione andrà posta nello studio dei dispositivi di ancoraggio del parapetto alle strutture a cui è vincolato.

Per le altre prestazioni, si procede mediante verifica diretta (misurazioni).

Riferimenti normativi:

- D.P.R. 547/55. *"Norme in materia antinfortunistica"*.

Sicurezza per la circolazione delle persone

L'edificio realizzato deve garantire la normale percorrenza, senza rischi di cadute per gli utenti, in particolare per quanto riguarda il pericolo di scivolamento.

Per i pavimenti esterni, si deve tener conto anche della possibile presenza di lamine d'acqua, portate dal vento.

Per i pavimenti di ingressi, pianerottoli e scale interne ed esterne, camminamenti e marciapiedi esterni e, comunque, per tutti i pavimenti di percorsi che costituiscono vie di fuga in caso di pericolo di qualsiasi tipo, dovrà, inoltre, essere valutata l'attitudine a garantire la percorrenza senza rischi di cadute anche in caso di emergenza.

Lo strato di usura della pavimentazione deve garantire adeguati livelli di sicurezza contro lo scivolamento, attraverso il controllo del coefficiente di attrito tra il piede e la pavimentazione.

La verifica viene condotta mediante un giudizio sintetico da parte del collaudatore, il quale, sulla base della soluzione tecnologica adottata, dei materiali e della modalità di esecuzione, verifica l'adeguatezza della realizzazione al requisito richiesto, anche tramite l'acquisizione ed il controllo dei certificati relativi ai materiali e componenti utilizzati.

Limitazione dei rischi di ustione

Le temperature superficiali di qualunque parte accessibile agli utenti, presente negli spazi, devono essere contenute entro opportuni valori, al fine di garantire l'incolumità degli stessi.

Su tutte le superfici con cui l'utente può entrare normalmente in contatto (pareti, pavimenti, involucri di caldaie poste in zone accessibili, ecc.) deve



essere assicurata una temperatura superficiale il cui valore sia compreso entro i limiti stabiliti.

La temperatura superficiale dei corpi scaldanti e di tutte le parti calde con cui l'utenza possa accidentalmente venire a contatto deve risultare inferiore a 70 °C; sono ammesse temperature superiori per le superfici non accessibili, o protette.

Resistenza meccanica dell'edificio agli urti ed allo sfondamento

L'edificio deve essere progettato e realizzato in modo che gli elementi tecnici possano resistere ad urti da corpo pesante senza essere traversati, asportati e senza distacchi di parti e caduta di frantumi contundenti o taglienti, al fine di salvaguardare la sicurezza degli utenti e la sicurezza da intrusioni di persone.

Gli elementi di protezione devono resistere ad urti da corpo pesante, con riferimento ad esigenze di sicurezza, per evitare cadute involontarie o volontarie.

Le coperture in vetro o i lucernari, potendo essere praticate da personale specializzato per eventuali riparazioni, devono resistere all'urto di una persona che accidentalmente vi cada sopra.

Gli elementi di protezione devono resistere alle sollecitazioni previste dalle norme vigenti, senza presentare:

- attraversamenti da parte dell'elemento d'urto;
- perdite dell'integrità strutturale;
- distacco di parti;
- caduta di frammenti e di elementi.

In particolare, dovranno essere considerati i seguenti componenti, per i quali si fa riferimento alle norme di seguito elencate:

- coperture: vedasi, per lucernari o opere in vetro, le norme UNI 7697, UNI 7142, UNI 7143, UNI 7172, UNI EN 12488;
- pareti perimetrali verticali: vedasi la norma UNI 9269P e, in caso di vetrate, le norme sopracitate;
- infissi verticali esterni ed interni: vedasi, oltre le norme sopracitate, anche le norme UNI EN 949 ed UNI EN 950, che definiscono anche le prove in opera;
- parapetti: se realizzate in vetro, vedasi le norme UNI citate.

La verifica viene condotta secondo i metodi di seguito specificati, che prevedono:



- un giudizio sintetico da parte del collaudatore, sulla base dei criteri dettati dalla buona tecnica, per soluzioni tecnologiche sperimentate e consolidate;
- prove specifiche in laboratorio o in opera, cui è possibile ricorrere, a giudizio del collaudatore, in casi particolari o per soluzioni tecnologiche non sperimentate (coperture leggere in materiale metallico, prodotti fibrosi, plastici, ecc.).

Il controllo della rispondenza al requisito delle soluzioni tecniche adottate, si basa su una ispezione visiva dettagliata e/o sul controllo dei certificati di conformità dei materiali e dei componenti utilizzati.

In particolare, devono essere controllate:

- l'adeguatezza delle caratteristiche di resistenza (anche nel tempo) dei materiali utilizzati, anche tramite certificazioni basate su prove eseguite in laboratorio secondo le modalità previste dalle norme relative ai diversi materiali;
- le modalità di esecuzione e posa in opera.

Sicurezza dell'impianto elettrico

L'impianto elettrico degli edifici deve essere concepito e realizzato in modo tale da garantire il massimo grado di sicurezza per gli utenti e per gli operatori.

In linea generale, gli impianti elettrici devono essere progettati e realizzati nel rispetto della legislazione vigente:

- Legge 1/03/1968, n. 186;
- Legge 18/10/1977, n. 791;
- Legge 5/3/1990, n. 46 e relativi decreti di attuazione, modificata dal D.M. 22/01/2008, n. 37;
- D. Lgs. 17/03/1995, n. 115;
- D. Lgs. 25/11/1996, n. 626;
- D. Lgs. 6/09/2005, n. 206;
- D. Lgs. 6/11/2007, n. 194;
- D. Lgs. 9/04/2008, n. 81 e successive modifiche ed integrazioni;

e delle norme CEI vigenti:

- Direttive 2001/95/CE, 2006/95/CE, 2014/307/UE, 2014/35/UE.

In dettaglio, sono richiesti:

- protezione contro i contatti diretti;
- protezione contro i contatti indiretti;



- protezione contro i sovraccarichi;
- protezione contro i corto circuiti;
- impiego di materiali realizzati a regola d'arte (in possesso di marchi e di autocertificazione del costruttore);
- esecuzione degli impianti elettrici posti nei locali contenenti vasche o docce, rispettando le distanze minime previste dalla normativa vigente;
- controllo del livello di isolamento.

A tal proposito, si vedano, in particolare, le norme:

- UNI 9620:CEI 64-50;
- CEI 11-4, 11-18, 64-4, 64-8, 64-12, 31-30, 31-35;
- CEI EN 61936-1, 50522, 62305-1, 62305-2, 62305-3, 62304-4.

Le verifiche dovranno essere condotte secondo le modalità previste dalle specifiche normative vigenti.

In particolare, si ricorda quanto previsto dalla Legge 5.3.1990 n. 46 (Norme per la sicurezza degli impianti) e relativi decreti di attuazione, come modificata dal D.M. 22/01/2008, n. 37, relativamente alla progettazione, installazione, manutenzione e verifica degli impianti.

Sicurezza degli impianti

Gli impianti a servizio dell'edificio devono essere realizzati in modo tale da rispondere ad esigenze di fruibilità e sicurezza da parte degli utenti.

In particolare, devono essere verificate:

- la resistenza alla pressione interna;
- la resistenza alle sollecitazioni statiche;
- l'assenza di rischi di esplosione;
- controllo delle fughe di gas;
- controllo delle fuoruscite di fluidi inquinanti o pericolosi.

Nella progettazione, installazione e manutenzione degli impianti devono essere rispettati i livelli di prestazione previsti dalle normative vigenti.

In particolare, si richiamano:

- il D.M. 1/12/1975 *“Norme di sicurezza per apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione”*;
- il D.M. 22/01/2008, n. 37;
- la norma UNI 9182 per la resistenza alla pressione interna;



- le norme UNI-CIG 8274 e 8275 per la sicurezza nell'utilizzazione dei combustibili;
- le norme UNI 9317 e 8364 per gli impianti di riscaldamento;
- la norma UNI-CIG 7129/92 per il controllo delle fughe di gas.

Le verifiche dovranno essere condotte secondo le modalità previste dalle specifiche normative vigenti.

1.5 Protezione contro il rumore

L'opera deve essere concepita e costruita in modo che il rumore cui sono sottoposti gli occupanti e le persone situate in prossimità si mantenga a livelli che non nuocano alla loro salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di sonno, di riposo e di lavoro.

Questi requisiti sono cogenti per tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia, qualora si intervenga sulle partizioni orizzontali e verticali trasparenti ed opache.

Sono, invece, raccomandati per tutti gli altri interventi su fabbricati esistenti.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel caso di residenze annesse o situate in prossimità di attività lavorative o di altro tipo, che siano sorgenti di rumore, come le attività che si svolgono nei locali pubblici o di pubblico spettacolo.

In tal caso, il rumore prodotto all'interno nei confronti dell'esterno dovrà essere abbattuto fino a rientrare entro i livelli successivamente definiti, adottando i necessari accorgimenti.

Gli spazi di fruizione dell'utenza devono essere tali che il livello equivalente di pressione sonora nei singoli vani, per rumori indotti, sia compatibile con le esigenze fisiologiche relative alle attività previste.

Il livello sonoro indotto negli spazi chiusi di fruizione dell'utenza e le sue caratteristiche fisiche temporali devono essere contenuti entro opportuni valori, al fine di consentire il tranquillo svolgersi delle attività degli utenti e di garantire adeguati livelli di benessere uditivo e di riposo.

Si intendono indotti tutti i rumori provenienti dall'esterno, dai locali adiacenti, dagli impianti, dalle apparecchiature e dalle attrezzature utilizzate per le attività inerenti lo spazio in esame.

Nei locali e vani tecnici (infrastrutture tecniche, quali centrali termiche, centrali frigorifere, sale macchine, sale ascensori ecc.) deve essere garantito un livello di pressione sonora contenuto entro opportuni ed adeguati valori.

Il livello di benessere uditivo viene raggiunto mediante adeguati valori del



potere fonoisolante e del rumore di calpestio dei componenti edilizi utilizzati.

Il livello sonoro relativo ai rumori esterni va misurato secondo quanto previsto negli allegati A e B al D.P.C.M. 1/03/1991 *“Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell’ambiente esterno”*.

La determinazione del valore del livello della pressione sonora, ai fini della compilazione della scheda tecnica descrittiva, va eseguita, dal collaudatore, attraverso la verifica diretta (misurazione, sondaggi, corretta messa in opera) ed il controllo della certificazione dei materiali e dei componenti utilizzati.

Il Comune, ove non risultino rispettati i limiti massimi di esposizione al rumore all'interno dei livelli previsti del D.P.C.M. 1/03/1991, potrà prescrivere il rispetto di valori superiori di coibentazione degli elementi strutturali esterni.

Le norme principali che disciplinano il settore dell'inquinamento acustico esterno sono contenute nella seguente legislazione:

- D.P.C.M. 1/03/1991 *“Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell’ambiente esterno”*;
- Legge 26/10/1995, n. 447 *“Legge quadro sull'inquinamento acustico”*;
- D.P.C.M. 14/11/1997 *“Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore”*;
- D. Lgs. 19/08/2005, n. 194 *“Attuazione della direttiva 2002/49/CE relativa alla determinazione e alla gestione del rumore ambientale”*;
- L.R. 12/02/2002, n. 3 *“Norme di indirizzo per il contenimento e la riduzione dell'inquinamento acustico”*.

1.6 Risparmio energetico nell'edificio e ritenzione del calore

L'opera ed i relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento ed aerazione devono essere concepiti e costruiti in modo che il consumo di energia durante il loro utilizzo sia moderato, tenuto conto delle condizioni climatiche del luogo, senza che ciò pregiudichi il benessere termico degli occupanti.

A tal fine, le dispersioni di calore per trasmissione attraverso le superfici che delimitano gli spazi chiusi riscaldati e le immissioni di aria dall'esterno devono essere opportunamente limitate, al fine di contenere i consumi energetici per riscaldamento, con riferimento ad esigenze di economia di esercizio.

Nella progettazione e nell'installazione degli impianti devono essere rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme nazionali vigenti in materia; in particolare:

- il D.M. 23/11/1982 *“Direttive per il contenimento del consumo di energia relativo alla termoventilazione ed alla climatizzazione di edifici industriali ed*



artigianali”;

- la Legge 9/01/1991, n. 10 ed i relativi decreti di attuazione.

Per quanto riguarda la conduzione, il controllo e la manutenzione degli impianti di riscaldamento aventi potenza termica al focolare superiore a 35 KW, si deve fare riferimento alla norma UNI 8364 *“Impianti di riscaldamento - Controllo e manutenzione”*.

Durante il periodo in cui è in funzione l'impianto di riscaldamento, la temperatura dell'aria, negli spazi chiusi riscaldati, dovrà essere opportunamente limitata al fine di contenere i consumi energetici per riscaldamento, con riferimento alle esigenze di economia di esercizio.

La temperatura dell'acqua, nel punto di immissione nella rete di distribuzione dell'impianto idrosanitario, deve essere opportunamente controllata, al fine di contenere i consumi energetici, con riferimento alle esigenze di economia di esercizio.

Per quanto non specificato nel presente articolo, si rimanda a quanto stabilito dalla seguente normativa:

- D.P.R. 26/08/1993, n. 412 *“Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia”*;
- D.P.R. n. 380/2001 - Parte II - Capo VI;
- L. R. 10/06/2008, n. 13 *“Norme per l'abitare sostenibile”*;
- Deliberazione di Giunta Regionale n. 2290 del 21/12/2017: approvazione del *“Protocollo Itaca Puglia 2017 - Edifici Residenziali”*;
- D. M. 17/01/2018 *“Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni”*.

1.7 Uso sostenibile delle risorse naturali

Le opere di costruzione devono essere concepite, realizzate e demolite in modo che l'uso delle risorse naturali sia sostenibile e garantisca, in particolare:

- a) il riutilizzo o la riciclabilità delle opere di costruzione, dei loro materiali e delle loro parti dopo la demolizione;
- b) la durabilità delle opere di costruzione;
- c) l'uso, nelle opere di costruzione, di materie prime e secondarie ecologicamente compatibili.

Ai fini della valutazione dell'uso sostenibile delle risorse e dell'impatto delle



opere di costruzione sull'ambiente, si deve fare uso delle dichiarazioni ambientali di prodotto, ove disponibili.

Il citato Regolamento Europeo per i prodotti da costruzione (C.P.R.) n. 305/2011, adottato il 9 Marzo 2011, si propone di assicurare un'informazione affidabile sulle prestazioni dei prodotti da costruzione, compreso le prestazioni ambientali, fornendo un "linguaggio tecnico comune" e metodi uniformi di valutazione per le prestazioni dichiarate, in fase di uso, di installazione, messa in opera e di "fine vita".

2. Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

Le presenti norme sono coerenti con quanto stabilito dalla D.G.R. 6/10/1993, n. 3819, modificata dalla D.G.R. 30/12/1993, n. 6090 e dalla D.G.R. 6/11/1995, n. 4752.

Per gli edifici residenziali e commerciali (compresi gli uffici e studi professionali), il requisito prestazionale relativo a "igiene e salute" si intende conseguito quando, oltre agli obiettivi indicati nel Regolamento U.E. n. 305/2011, sono soddisfatte le prescrizioni dettate:

- dal Decreto del Ministero della Sanità del 5/07/1975, per i locali di abitazione;
- dagli articoli 18, 19 e 20 della Legge n. 166 del 27/05/1975;
- dall'allegato IV del D. Lgs. n. 81 del 9/04/2008 e successive modifiche ed integrazioni, per i luoghi di lavoro.

Nel caso di imprese del settore alimentare, oltre al rispetto dei requisiti qui riportati, i locali dove gli alimenti sono preparati, lavorati o trasformati devono essere progettati e disposti in modo da consentire una corretta prassi igienica, impedendo anche la contaminazione tra e durante le operazioni (Regolamento CE n. 852/2004 del 29/04/2004 "igiene dei prodotti alimentari").

Devono essere soddisfatti, inoltre, gli ulteriori requisiti di seguito specificati.

2.1. Qualità dell'abitare: configurazione degli spazi delle residenze

Sono sottoposti alle disposizioni contenute nel presente articolo tutti gli edifici destinati ad abitazioni, sia individuali che collettive, uffici e studi professionali.

2.1.1. Altezza netta minima degli ambienti

L'altezza dei vani di un immobile è una caratteristica correlata alla disponibilità di adeguate cubature di aria.

L'altezza netta di un vano è misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti).



Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).

Per gli ambienti interni di un edificio, pertanto, occorre fare riferimento ai seguenti valori minimi:

- per i vani abitabili (camere da letto, cucine abitabili, soggiorni, ecc.) l'altezza minima è fissata a m. 2,70;
- per i locali accessori (corridoi, ingressi, disimpegni, ripostigli, bagni e antibagni, lavanderie, cabine di cottura e cucinini - non comprendenti la zona pranzo), l'altezza minima è fissata a m. 2,40.

Nel caso di vani con soffitto non orizzontale, si deve fare riferimento all'altezza media.

Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (quelli aventi altezza utile non inferiore a m. 1,80) e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, **sono ammessi valori inferiori delle altezze dei vani, qualora non si intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi (edifici vincolati e/o classificati).**

La deroga alle altezze minime interne e del Dlgs 81/2008 e relativo Allegato IV è consentita solo previo sopralluogo e parere obbligatorio e vincolante della ASL di competenza che disporrà le dovute prescrizioni compensative.

L'altezza minima dei vani abitabili non potrà, in ogni caso, essere inferiore a m. 2,20.

Per il patrimonio edilizio esistente

Il soppalco è una partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

I soppalchi, sia nelle nuove costruzioni che negli interventi di recupero del patrimonio edilizio, devono avere le seguenti caratteristiche:

- la proiezione orizzontale del soppalco non deve eccedere i 2/3 della superficie del locale in cui viene realizzato;
- le altezze minime della parte soppalcata (sia della parte inferiore del vano che di quella superiore) devono corrispondere a quelle in precedenza fissate (per vani abitabili e non);



- nel caso di soffitto inclinato, l'altezza minima deve essere pari a m. 1,80 e l'altezza media pari a m. 2,20;
- devono essere ancorati alla parete opposta a quella finestrata, verificando che quest'ultima risulti distante almeno m. 2,40 dal limite del soppalco;
- le zone abitabili dei soppalchi devono essere aperte.

Non è consentita la realizzazione di soppalchi e tramezzature in vani aventi particolari caratteristiche artistiche alle pareti o alle soffittature (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, tappezzerie, specchi, ecc.).

Dove consentito, il soppalco deve tendere a differenziarsi per struttura, forma e materiali dall'involturo di contenimento, assimilandolo ad un intervento di architettura di interni (arredo fisso).

La superficie del soppalco può essere computata ai fini della superficie minima prevista per gli alloggi monostanza dal D.M. 5/07/1975.

Le autorimesse ad uso privato devono avere l'altezza minima pari a m. 2,40.

E' ammessa un'altezza minima di m. 2,00 nei casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente, per garage di capacità inferiore a 9 autoveicoli.

Si deve fare riferimento, comunque, alla normativa prevista dal D.M. 1/02/1986.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione nelle zone A e B, ove consentiti, i piani attuativi, comunque denominati, possono derogare alle norme del presente Regolamento solo con prescrizioni puntuali.

2.1.2. Rapporti dimensionali degli ambienti

Le unità residenziali devono possedere una superficie minima utile pari a mq. 28,00.

Nel caso in cui tale superficie venga raggiunta con spazi di altezza inferiori a m. 2,70, si dovrà avere, comunque, una cubatura minima pari a mc. 76.

Per quanto riguarda la superficie minima dei singoli vani, si deve fare riferimento a quanto prescritto dal D.M. 5/07/1975.

Oltre a tali indicazioni generali, occorre rispettare i minimi funzionali previsti dalle norme vigenti; in particolare, quelle previsti dalla Legge 30/03/1971, n. 118 e relativo regolamento e dalla Legge 9/01/1989, n. 13 e relativo regolamento, per la fruizione degli spazi da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

Ogni unità immobiliare deve essere dotata di uno spazio adibito ad uso cucina, illuminato ed areato direttamente dall'esterno.



Si possono realizzare anche cucine in nicchia o utilizzare spazi da adibire a zona cottura, purchè areati meccanicamente con ricambio d'aria continuo pari a 0,5 m³/hm³ ed inseribili in aggiunta, pari a 3 m³/hm³ in corrispondenza del piano cottura.

In tal caso, il rapporto illuminante dovrà essere commisurato alla superficie complessiva, comprendente la zona cottura.

In questo caso, inoltre, lo spazio del soggiorno (di superficie pari o superiore a mq. 14,00, previsto dal D.M. 5/07/1975) va misurato al netto della superficie destinata a cucina.

Ogni alloggio deve essere dotato di uno spazio destinato a servizio igienico.

La superficie dei servizi igienici deve essere tale da contenere le dotazioni impiantistiche minime necessarie per lo svolgimento delle attività previste.

In ogni caso, per interventi su edifici esistenti, con esclusione della demolizione e ricostruzione, è consentita la conservazione degli ambienti con superficie inferiore ai minimi prescritti dal presente Regolamento, purché non in contrasto con la vigente normativa sulla tutela della salute.

2.1.3 Distribuzione e destinazione degli spazi

Nelle abitazioni, i servizi igienici non possono comunicare direttamente con i locali soggiorno, sala da pranzo e cucina; è consentita la comunicazione attraverso un locale antibagno.

Negli edifici unifamiliari ed in quelli ad essi tipologicamente assimilabili (ville bi-trifamiliari e case a schiera), gli ambienti a piano seminterrato, collegati attraverso scala interna all'unità immobiliare del piano rialzato, possono essere destinati alla funzione abitativa, a condizione inderogabile che:

- i locali abitabili (camere da letto, cucine abitabili, soggiorni, ecc.) rispettino i requisiti dimensionali previsti dalle norme sovraordinate e dal presente Regolamento;
- siano dotati di finestre apribili, con punto di comando ad altezza d'uomo, aventi altezza (da davanzale ad architrave) non inferiore a cm. 60 e superficie pari, almeno, ad 1/8 della superficie del vano;
- siano protetti, perimetralmente, da intercapedine aerata o confinanti con locali destinati ad altra funzione (box auto, depositi, ecc.).

2.1.4 Aerazione ed illuminazione

Ai fini del rispetto dei requisiti normativi riguardanti l'aerazione e l'illuminazione degli ambienti di abitazione, possono essere conteggiati anche i lucernai, rispettivamente apribili e fissi, per un massimo del 50% della superficie richiesta.



I requisiti di illuminazione ed aerazione si intendono soddisfatti anche nel caso in cui le finestre si affaccino su verande provviste di chiusure vetrate apribili per una superficie non inferiore ad 1/8 della somma delle superfici utili del locale principale e di quella della veranda e, comunque, non inferiori al 30% della superficie di pavimento della veranda.

La presente norma non si applica ai bagni, per i quali, in questo caso, dovrà prevedersi un sistema di aerazione forzata comunicante direttamente con l'esterno.

Sono ammessi cucinini (privi, cioè, di spazio pranzo) di superficie inferiore a mq. 9,00, a condizione che siano dotati di finestra apribile di superficie non inferiore a mq. 1,00.

Sono, inoltre, ammesse cabine di cottura prive di aerazione naturale, purché dotate di idoneo impianto di aspirazione forzata di fumi e vapori e connesse ad uno spazio pranzo o soggiorno, dotato di idonea aerazione naturale, con un varco, anche dotato di porta, di larghezza almeno pari a m. 1,40.

I bagni, se non dotati di un idoneo sistema di aerazione artificiale, devono avere una finestra apribile di superficie non inferiore ad 1/10 di quella del locale, con un minimo di mq. 0,40.

Per i bagni ciechi, l'aerazione artificiale può essere ottenuta mediante un impianto di ventilazione forzata, che assicuri un coefficiente di ricambio minimo di 5 volumi/ora o utilizzando una canna di ventilazione di sezione adeguata, anche del tipo "shunt", che sfoci sul lastrico.

Limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti nella zone omogenee A, B/1 e B/2 dello Strumento Urbanistico Generale oppure su edifici costruiti antecedentemente al 1° Settembre 1967, per le altre zone del territorio, è applicabile la norma contenuta nel primo comma dell'articolo 6 del D. M. 5/07/1975, che recita: *“se le caratteristiche tipologiche dell'alloggio non consentono di fruire di ventilazione naturale in alcuni ambienti o di raggiungere appieno il requisito richiesto, si potrà ricorrere a idonei sistemi di ventilazione meccanica, immettendo aria captata direttamente dall'esterno”*.

In tal caso, l'illuminazione naturale potrà avvenire anche da aperture vetrate su altri vani, a condizione che la superficie vetrata sia non inferiore ad 1/8 della superficie del vano illuminato indirettamente e che la superficie vetrata del vano dotato di illuminazione diretta sia non inferiore ad 1/10 della somma delle superfici di entrambi i vani.

Le norme derogatorie di cui al presente punto si applicano anche al caso in cui il raggiungimento del livello prestazionale ordinario in materia di



illuminazione e di aerazione richieda interventi contrastanti con gli obiettivi di tutela e conservazione di edifici soggetti a vincoli di interesse storico o paesaggistico, a norma del vigente P.P.T.R. o dello Strumento urbanistico generale o di Piani attuativi, comunque denominati.

In tal caso si potranno, comunque, conseguire livelli prestazionali ridotti fino al 50% rispetto a quelli standard, adottando, a supporto, un idoneo impianto di immissione/estrazione dell'aria.

Le circostanze che giustificano l'applicazione delle norme derogatorie del presente punto dovranno risultare da circostanziata relazione asseverata dal progettista, allegata agli atti progettuali depositati in Comune per il perfezionamento del titolo edilizio.

2.2. Qualità dell'abitare: configurazione degli spazi dei luoghi di lavoro

Sono sottoposti alle disposizioni contenute nel presente articolo tutti gli edifici destinati ad attività industriali, artigianali, commerciali, agricole, di prestazioni di servizi, anche se svolte temporaneamente e/o saltuariamente.

Per quanto non espressamente specificato, si rinvia alle vigenti norme riguardanti l'igiene e la sicurezza del lavoro (D. Lgs. 9/04/2008, n. 81 e successive modifiche ed integrazioni).

I luoghi in cui viene svolta attività lavorativa, qualsiasi sia il ramo di attività o la forma di azienda, si distinguono in:

- a) ambienti di lavoro: locali chiusi in cui vengono svolte le attività lavorative proprie del processo produttivo di una azienda, indipendentemente dalla natura e dal numero di dipendenti della medesima;
- b) ambienti di vendita: locali chiusi in cui vengono svolte le attività di commercializzazione di prodotti o servizi, indipendentemente dal numero di dipendenti dell'azienda e dal luogo di produzione dei beni commercializzati;
- c) ambienti di ufficio: locali chiusi in cui vengono svolte attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale, siano esse svolte autonomamente che a servizio di prevalenti attività produttive o commerciali, quali:
 - uffici amministrativi e direzionali, studi professionali e simili;
 - sale riunioni, sale di attesa, sale consultazione e simili;
- d) ambienti di supporto: locali chiusi adibiti a funzioni non direttamente connesse con l'attività dell'azienda ma necessari a garantirne il buon funzionamento, con particolare riferimento alle esigenze degli addetti, quali:
 - refettori, mense ed altri locali aziendali di uso comune;



- ambulatori, camere di medicazione e simili;
- locali destinati al riposo degli addetti e simili;

e) ambienti di servizio: locali chiusi adibiti a funzioni accessorie di quelle indicate ai punti precedenti che, per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti, quali:

- spogliatoi, servizi igienici, w.c., docce e simili;
- spazi di distribuzione e disimpegni in genere;
- magazzini ed archivi, che non comportano la permanenza continuativa di persone;

f) ambienti non agibili: locali che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali di cui ai punti precedenti e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie, che comportino un accesso solo saltuario di persone, quali:

- soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
- cantine, ripostigli e simili.

I locali sottoposti rispetto al livello della strada possono essere ritenuti abitabili solo nel caso in cui sia verificata il rapporto illuminotecnico previsto da legge e siano separati dal terreno con un cavedio su tutta la sua dimensione verticale e orizzontale. Il cavedio verticale in questo caso dovrà essere realizzato con doppia muratura in cemento armato o comunque compatibile strutturalmente con il terrapieno ed intecapedine percorribile.

Il vespario orizzontale deve essere realizzato con **doppia separazione** dal terreno. Dovrà essere realizzato un vespaio con roccia ed uno aereato con elementi igloo o simili.

Le prescrizioni impartite al presente articolo per i luoghi di lavoro in generale nonché quelle specifiche per i diversi tipi di ambienti, secondo la classificazione di cui al comma precedente, si applicano, senza eccezione alcuna, agli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, possono trovare applicazione le deroghe, le eccezioni e le soluzioni alternative previste, caso per caso, dal presente Regolamento Edilizio.

Qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente deve, in ogni caso, tendere a conseguire i minimi prescritti e la deroga potrà essere concessa solo quando (per le caratteristiche dell'edificio o per la vigenza di specifiche norme di tutela disposte dal presente Regolamento o dalle norme tecniche



degli Strumenti Urbanistici o per altri documentati motivi) detto conseguimento non sia possibile.

In ogni caso, non sono ammesse deroghe per interventi che comportino peggioramento igienico rispetto alla situazione preesistente.

2.2.1 Altezza netta minima dei locali

Fatte salve eventuali normative di settore maggiormente restrittive aventi natura cogente, sono prescritti ulteriori requisiti, di seguito specificati.

I locali destinati ad attività industriali, commerciali o artigianali (con esclusione dei locali accessori) devono avere un'altezza netta minima di m. 3,00.

I locali destinati ad uffici, studi professionali, attività di servizio e direzionale devono avere un'altezza netta minima non inferiore a m. 2.70.

I locali accessori (corridoi, disimpegni, ripostigli, servizi igienici) devono avere un'altezza minima non inferiore a m. 2,40.

In caso di altezze non uniformi, l'altezza minima non dovrà, in nessun caso, essere inferiore a:

- m. 2,50, per le attività industriali;
- m. 2,20, per le altre attività.

Per le coperture non piane, deve essere calcolata l'altezza media, risultante dal rapporto tra cubatura e superficie dei locali interessati.

Per interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti nella zone omogenee "A" e "B" dello Strumento urbanistico generale oppure costruiti antecedentemente al 1° Settembre 1967, per le altre zone del territorio, a seguito di motivata istanza di deroga, previo parere della competente A.S.L. in merito alla sussistenza di complessivi idonei requisiti igienico-sanitari degli ambienti, a seguito della costruzione di soppalchi o di piani aggiunti, potranno essere autorizzate minori altezze, comunque, non inferiori a m. 2,40 per i locali destinati ad ufficio e a studi professionali e per la zona vendita dei locali commerciali ed a m. 2,10 per i locali accessori.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione nelle zone "A" e "B", i piani attuativi, comunque denominati, possono derogare alle norme del presente Regolamento, solo con prescrizioni puntuali.

Rapporti dimensionali degli ambienti

Tutti gli spazi di seguito riportati devono rispondere ai requisiti relativi al benessere ambientale (temperatura, umidità, ventilazione, illuminazione, ecc.)



e rispettare le ulteriori prescrizioni di seguito specificate.

Ai fini dell'applicazione delle norme di carattere igienico-sanitario, per superficie dei locali si intende la superficie calpestabile senza deduzione dei mobili, delle macchine e degli impianti fissi; a tal fine, si deve fare riferimento alla Legge Regionale 16/04/2015, n. 24, articolo 4, comma 1, lettere e), f), g).

I parametri riguardanti le superfici minime sono vincolanti, in relazione al numero dei lavoratori contemporaneamente presenti.

I locali chiusi destinati o da destinarsi al lavoro nelle aziende industriali che occupano più di 5 lavoratori ed in quelle che eseguono lavorazioni che comportano la sorveglianza sanitaria devono avere una superficie minima di mq. 2,00 per lavoratore, fatta salva la necessità di superfici minime maggiori in relazione alla specifica attività svolta.

I locali destinati o da destinarsi ad uso uffici, attività di servizio, direzionale e commerciale devono avere una superficie minima di mq. 8,00, se destinati ad un lavoratore e di mq. 12,00 se destinati a due lavoratori; per ogni lavoratore successivo al secondo, si devono aggiungere ulteriori mq. 6,00, fatta salva la necessità di superfici minime maggiori in relazione alla specifica attività svolta.

I servizi igienici ad uso dei dipendenti, nei locali ad uso direzionale, commerciale, industriale o artigianale, devono essere dotati, almeno, di un w.c. e di un lavabo ogni 10 dipendenti, comprensivi del titolare e/o dei soci.

Per un numero di dipendenti superiore a 10, i w.c. ed i lavabi devono essere, almeno, uno ogni ulteriori trenta unità o frazioni.

Negli esercizi di ristorazione e/o somministrazione di alimenti e bevande, devono essere previsti, almeno:

- locali con superficie netta di somministrazione fino a mq. 60, n. 1 w.c. con 1 lavabo;
- locali con superficie netta di somministrazione da mq. 61 a mq. 150, n. 2 w.c. con 2 lavabi, divisi per sesso;
- locali con superficie netta di somministrazione da mq. 151 a mq. 300, n. 3 w.c. con 3 lavabi.

Negli esercizi e nei centri commerciali, i servizi igienici devono essere dimensionati come di seguito specificato:

- da mq. 251 a mq. 600 di superficie di vendita (M1), deve essere previsto 1 servizio igienico (w.c. e lavabo) riservato al pubblico e dimensionato per disabili;
- da mq. 601 a mq. 1.500 di superficie di vendita (M2), devono essere previsti, almeno, 2 servizi igienici (uno per sesso) riservato al pubblico, di



cui 1 dimensionato per disabili;

- per ogni ulteriore superficie di vendita di mq. 1.000 o frazione di questa, deve essere previsto l'incremento di 1 servizio igienico;
- il numero di servizi igienici attrezzati per disabili deve essere pari ad 1 ogni 8 servizi di tipo comune e, comunque, ne deve essere previsto almeno 1 per piano.

I servizi igienici devono essere ubicati in modo tale da evitare percorsi esterni al fabbricato e disposti in modo da consentire un loro facile utilizzo.

Essi devono essere distribuiti in modo tale da essere facilmente accessibili dalle diverse zone dell'esercizio o del centro commerciale (possibilmente dal locale di vendita), adeguatamente segnalati ed indipendenti dai locali in cui sono posizionati i servizi assistenziali dei lavoratori.

Qualora non sia prevista un'organizzazione centralizzata dei servizi igienici, ogni singola struttura deve essere dotata di servizi come indicato nei parametri previsti per i singoli locali commerciali.

I centri o complessi commerciali con superficie superiore a mq. 4.500 (G2) devono disporre, altresì, di almeno 1 locale attrezzato per l'igiene dei bambini.

Nel caso in cui l'attività svolta comporti l'esposizione a prodotti e materiali insudicianti, polverosi, con sviluppo di fumi o vapori contenenti, in sospensione, sostanze untuose od incrostanti, o l'uso di sostanze benefiche, corrosive od infettanti o, comunque, pericolose, è obbligatorio la realizzazione di:

- docce (D. Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni: articoli 63, 252, 273 ed allegato IV, punti 1.13.2 e 2.1.12.2);
- spogliatoi (D. Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni: allegato IV, punti 1.12 e 1.13).

Il numero delle docce deve essere di una ogni 5 dipendenti presenti sul turno; esse devono essere individuali e distinte per sesso.

Le docce devono essere collocate in modo da essere in comunicazione con gli spogliatoi.

Esse devono essere separate tramite pareti o box chiusi a tutta altezza e dotate di singola aspirazione forzata.

Ove possibile, va assicurata l'illuminazione e la ventilazione naturale, dotando il locale di finestra apribile, di superficie pari ad 1/10 della superficie in pianta.

In mancanza di illuminazione e ventilazione naturale, i locali devono essere provvisti di illuminazione e ventilazione artificiale, secondo le vigenti norme



tecniche; è consentita l'emissione in facciata dell'aria estratta.

Gli spogliatoi devono essere dimensionati per contenere gli arredi (armadietti personali, sedie o panche, ecc.) per tutto il personale occupato, distinti per sesso ed avere dimensioni tali da rendere gli arredi agevolmente fruibili da parte delle persone.

Lo spogliatoio non deve identificarsi con l'antibagno e non deve comunicare direttamente con il w.c..

Lo spogliatoio deve rispondere alle seguenti caratteristiche strutturali:

- la superficie in pianta non deve essere inferiore a mq. 1,20 per lavoratore, per i primi 10 lavoratori contemporaneamente presenti per turno e mq. 1,00 per ogni lavoratore/utente eccedente i primi dieci; la superficie minima ammessa non deve essere inferiore a mq. 2,00, al netto dell'ingombro di eventuali porte;
- l'altezza libera interna deve essere di, almeno, m. 2,40;
- dovrà essere collocato, possibilmente, vicino ai locali di lavoro; se lo spogliatoio è situato in un edificio separato da quello che ospita i locali di produzione, deve essere previsto, ove possibile o ove ritenuto necessario per ragioni igieniche, un passaggio riparato, al fine di evitare che i lavoratori siano esposti alle intemperie;
- è consentita la realizzazione degli spogliatoi nei locali interrati o seminterrati;
- lo spogliatoio per i lavoratori deve essere separato da quello eventualmente destinato agli utenti.

Nello spogliatoio vanno assicurate l'illuminazione e l'aerazione naturale diretta nei rapporti, rispettivamente, di 1/10 e 1/20 della superficie utile; qualora risulti impossibile l'apertura di finestre e, quindi, vi sia la sola ventilazione meccanica, va assicurato un ricambio orario di almeno 5 vol/h..

I locali cucina (D. Lgs. n. 81/2008, titolo IV, punto 1.14) devono possedere i requisiti strutturali per gli ambienti di lavoro, per quanto riguarda:

- aerazione ed illuminazione naturale diretta;
- rifinitura delle pareti e dei pavimenti.

L'altezza interna di detti locali deve essere, almeno, di m. 3,00.

Deroghe possono essere concesse nel caso di trasformazione di immobili o di strutture preesistenti, qualora ricorrano vincoli urbanistici o architettonici, purché si provveda, con mezzi idonei, all'illuminazione ed all'aerazione artificiale dei locali.



I locali dove gli alimenti sono preparati, lavorati o trasformati devono essere progettati e disposti in modo da consentire una corretta prassi igienica, secondo quanto previsto dall'allegato II del Regolamento (CE) n. 852/2004 del 29/04/2004.

Fatto salvo quanto previsto dal punto 1.11.2 dell'allegato IV del D. Lgs. n. 81/2008, è opportuno che venga destinato un locale ad uso refettorio anche nelle aziende nelle quali rimangono, durante gli intervalli di lavoro, meno di 30 dipendenti.

I locali refettorio devono avere le seguenti caratteristiche strutturali:

- la superficie in pianta non deve essere inferiore a mq. 1,50 per ogni persona contemporaneamente presente;
- l'altezza libera interna deve essere, almeno, pari a m. 2,70;
- devono avere un adeguato riscaldamento nel periodo invernale;
- in adiacenza al locale mensa, devono essere predisposti lavabi in numero adeguato (almeno 1 ogni venti posti a sedere).

Per quanto riguarda l'ambulatorio per il primo soccorso negli ambienti di lavoro, si rimanda all'articolo 45 del D. Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

A servizio degli ambienti di lavoro deve essere individuato un locale per il deposito delle attrezzature e dei materiali di pulizia, dotato di lavatoio.

Negli insediamenti nei quali non sia possibile la realizzazione di tale locale, deve essere individuato uno spazio idoneo ove collocare attrezzature e materiali e deve essere garantita la disponibilità di un'idonea presa d'acqua per facilitare le operazioni di pulizia.

A servizio degli ambienti di lavoro possono essere realizzati, altresì, locali di riposo (D. Lgs. n. 81/2008, allegato IV, punto 1.11.1) e dormitori (D. Lgs. n. 81/2008, allegato IV, 1.14), nei casi in cui la salute e la sicurezza dei lavoratori lo richiedano, a causa del tipo di attività svolta.

Detti locali devono rispettare la normativa prevista per le case di abitazione.

Per destinazioni d'uso specifiche, valgono le disposizioni normative vigenti in materia; in altri casi, non contemplati dalle norme vigenti, è compito del progettista definire ed indicare i minimi funzionali, in relazione agli specifici obiettivi di progettazione.

Per quanto non specificato nel presente articolo, si deve fare espresso riferimento al D. Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni e, in particolare, all'allegato IV e al Regolamento di Igiene del Comune di Mesagne.



Distribuzione e destinazione degli spazi

Negli edifici a destinazione non residenziale i servizi igienici non possono comunicare direttamente con i locali destinati ad uffici, studi professionali, zone di vendita e zone di preparazione e somministrazione di cibi e bevande.

E' consentita la comunicazione attraverso un locale antibagno che, nel caso di separazione con zone di preparazione e somministrazione di cibi e bevande, dovrà essere dotato di autonomo impianto di ventilazione forzata.

I servizi igienici devono rispondere ai seguenti requisiti e disporre delle seguenti dotazioni:

- essere dotati di antibagno, qualora non siano accessibili da corridoi o disobblighi o locali deposito (purché non di generi alimentari);
- qualora i servizi igienico assistenziali del personale siano divisi per sesso, l'accesso ai servizi igienici potrà avvenire attraverso il rispettivo spogliatoio; in tal caso, il servizio igienico dovrà essere adeguatamente dimensionato in modo da consentire anche l'installazione del lavandino;
- sia il servizio igienico che l'anti-bagno devono avere superficie non inferiore a mq. 1.20, con il lato minore di, almeno, m. 1.00;
- l'altezza interna non può essere inferiore a m. 2.40, fatte salve le deroghe previste dalle normative vigenti;
- i locali w.c. devono essere separati tra loro e dall'antibagno da pareti a tutta altezza;
- le porte di accesso devono avere larghezza non inferiore a m. 0.75 e direzione di apertura verso l'esterno;
- per particolari tipologie lavorative o particolari attività, deve essere prevista l'installazione di un idoneo sistema di deflusso delle acque a pavimento;
- il servizio igienico può essere realizzato in locali interrati e seminterrati, purché adeguatamente areato e protetto dall'umidità.

Nelle attività che prevedono la manipolazione di alimenti, inoltre:

- i servizi igienici devono essere interni all'esercizio o, comunque, collegati con passaggio interno;
- qualora vi sia un'accessibilità diretta dal locale di somministrazione, vendita, produzione o deposito, la porta dell'antibagno deve essere dotata di chiusura automatica (molla di ritorno), ad eccezione del caso in cui il servizio igienico sia accessibile ai disabili.

I piani seminterrati o interrati di un edificio non possono essere adibiti a luoghi



di lavoro.

Possono essere utilizzati come luoghi di lavoro gli ambienti collocati ai piani seminterrati o interrati, qualora ricorrano particolari esigenze tecniche e necessità e previo parere del Dipartimento Sanitario Locale che indicherà le eventuali misure compensative.

Per esigenze tecniche sono da intendersi quelle condizioni indispensabili per un'ottimale resa del ciclo produttivo, non raggiungibili adottando soluzioni alternative allo stato attuale delle conoscenze tecniche.

I locali a piano interrato e seminterrato possono essere destinati alle attività di cui al presente articolo, a condizione che il titolare dell'attività ottenga l'autorizzazione prevista dal comma 3, dell'articolo 65 del D. Lgs. n. 81/2008, di intesa con il Servizio Igiene Pubblica dell'Azienda U.S.L..

Nell'ambito della deroga, dovranno essere previsti specifici presidi tecnici integrativi per aerazione ed illuminazione degli ambienti.

Dovranno essere soddisfatti, inoltre, i seguenti parametri:

- a) il vespaio deve essere ventilato, sotto il perimetro, dell'altezza minima di m. 0,40;
- b) la quota massima di piena della fognatura di scarico o della falda freatica deve essere ubicata al di sotto del piano di posa del vespaio;
- c) il pavimento deve essere a superficie continua ed impermeabile;
- d) i muri devono essere protetti efficacemente contro l'umidità del suolo.

Non è ammessa deroga per laboratori o depositi con pericolo di esplosione e/o incendio, con sviluppo di emanazioni nocive o sviluppo di elevate temperature.

Non necessitano di deroga i locali non presidiati adibiti ad impianti tecnologici, locali tecnici, locali di servizio, magazzini, servizi igienici, spogliatoi.

2.3 Aerazione, ventilazione e microclima degli ambienti

Negli ambienti di lavoro devono essere garantite condizioni microclimatiche adeguate all'organismo umano, in relazione ai metodi di lavoro applicati ed agli sforzi fisici imposti ai lavoratori.

I luoghi di lavoro devono avere aperture sufficienti per un rapido ricambio dell'aria.

I lavoratori devono, altresì, disporre di aria salubre in quantità sufficiente, ottenuta preferenzialmente con aperture naturali.

I luoghi di lavoro ove si possono sviluppare emissioni di gas asfissianti (CO₂) dovranno essere dotati di idonei impianti di aspirazione, eventualmente



controllati da un sistema di avviamento automatico, controllato da un sistema di rilevazione.

Nei luoghi di lavoro che per esigenze tecniche legate al ciclo produttivo esiste la necessità di una limitazione della ventilazione naturale, dovrà essere valutata, in modo specifico, la necessità di installare impianti di ventilazione artificiale, al fine di garantire la sicurezza dei lavoratori.

Negli immobili destinati ad uffici, la superficie finestrata apribile di ogni singolo locale deve corrispondere ad almeno:

- 1/10 della superficie di calpestio, per locali con superficie fino a mq. 50,00;
- 1/20 della superficie di calpestio, per la parte eccedente.

La superficie apribile dovrà essere collocata uniformemente e nel computo non potranno essere considerati i portoni.

Deroghe ai suddetti valori possono essere rilasciate qualora ricorrano esigenze tecniche e/o in caso di trasformazione di immobili e strutture preesistenti, purché sia provveduto, con mezzi idonei, all'aerazione artificiale dei locali.

In presenza di un impianto di condizionamento o ventilazione, i parametri di aerazione naturale diretta, di cui al punto precedente, possono essere ridotti del 50%.

Deroghe possono essere concesse unicamente per particolari esigenze tecniche (es. misure antintrusione).

Gli impianti di condizionamento dell'aria o di ventilazione devono essere realizzati nel rispetto delle norme di buona tecnica ed avere caratteristiche rispondenti ai criteri di ventilazione contenuti nelle norme UNI 10339 e UNI 13779.

Le attività ed i centri commerciali devono disporre di aria salubre in quantità sufficiente, ottenuta anche con impianti di ventilazione forzata ed aperture sufficienti per un rapido ricambio dell'aria.

Ai fini aeranti, nella zona compresa fino a 15 metri di profondità dalle aperture, la superficie apribile deve essere pari ad almeno 1/20 della superficie di pavimento di detta zona, con distribuzione omogenea delle aperture.

Nella zona rimanente, la superficie aerante, proveniente preferibilmente da aperture sul soffitto, deve essere pari ad 1/30 della superficie di pavimento corrispondente.

L'aerazione artificiale, intesa come integralmente sostitutiva di quella naturale, è ammessa, purché realizzata nel rispetto delle norme tecniche, con particolare riferimento alla norma UNI 10339.



Dovrà essere, comunque, realizzata una superficie finestrata con serramenti apribili automaticamente pari ad almeno 1/100 rispetto a quella in pianta del locale.

Sarà necessario prevedere, in fase di progetto, i punti in cui avverranno esalazioni (forni di cottura, rosticceria, reparti di sezionamento, ecc.), specie se facilmente evaporabili o nocive (solventi, vernici, ammoniaca, detersivi, preparazione di tinture per capelli, lavaggio indumenti a secco, ecc.), in modo tale da poter progettare un maggior ricambio d'aria o predisporre specifici impianti di captazione localizzati con punti di emissione esterna, collocati secondo norma tecnica.

Nei locali ad uso produttivo, la superficie finestrata apribile di ogni singolo locale dovrà corrispondere ad almeno:

- 1/20 della superficie di calpestio, per locali con superficie sino a mq. 1.000;
- 1/24 della superficie di calpestio, per la parte eccedente i primi mq. 1.000 e fino a mq. 3.000;
- 1/30 della superficie di calpestio, per la parte eccedente i mq. 3.000.

Dai valori su riportati sono esclusi i contributi dovuti ai portoni, se questi non siano dotati di infissi apribili a portone chiuso.

Valori differenti di aerazione naturale potranno essere accettati:

- qualora ricorrono particolari esigenze tecniche documentate; in tal caso, l'idoneità del locale di lavoro sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata;
- in caso di trasformazione di immobili e strutture preesistenti, ove non sia possibile, per vincoli urbanistici o architettonici, intervenire sul numero e dimensioni delle aperture esterne.

Le superfici apribili dovranno essere uniformemente distribuite sulle superfici esterne, in modo da evitare sacche di ristagno e favorire la circolazione dell'aria interna.

La profondità del locale rispetto all'apertura di aerazione non dovrà essere superiore a due volte l'altezza del locale stesso.

La superficie di eventuali serramenti a "vasistas" potrà essere conteggiata in misura pari al 100% di un normale serramento, a condizione che l'angolo di apertura di detti serramenti non sia inferiore a 30° ed il rapporto altezza/larghezza non sia inferiore ad 1.

Angoli di apertura inferiori a 30° o rapporto altezza/larghezza inferiori ad 1, comportano il conteggio in misura pari al 50% della superficie.

L'aerazione artificiale non è, comunque, sostitutiva delle aperture finestrate.



Qualora non sia tecnicamente possibile realizzare finestre apribili la cui superficie sia adeguata, l'aerazione naturale dovrà essere integrata da un idoneo impianto di ventilazione forzata e/o di condizionamento.

Detta integrazione dovrà essere motivata da esigenze tecniche di lavorazione o da necessità strutturali adeguatamente documentate da relazione tecnica.

I requisiti dell'impianto di ricambio e di condizionamento dell'aria dovranno essere rispondenti a quelli indicati dalle norme italiane di buona tecnica, con particolare riferimento alle norme:

- UNI 8199:2016 (Acustica - Collaudo acustico degli impianti di climatizzazione e ventilazione - Linee guida contrattuali e modalità di misurazione);
- UNI EN ISO 7730:2006 (Ergonomia degli ambienti termici);
- UNI 10339:1995 (Impianti aeraulici a fini di benessere).

Di tale impianto, l'utilizzatore dei locali dovrà essere in possesso della dichiarazione di conformità rilasciata dall'installatore, ai sensi del D.M. n. 37/2008 e successive modifiche ed integrazioni, completa di tutti i suoi allegati previsti (progetto, relazione tipologia dei materiali, relazione di calcolo).

Anche in presenza di impianti di condizionamento, è indispensabile mantenere la possibilità di ricorrere all'aerazione naturale per supplire alle situazioni in cui occorre disattivare gli impianti per riparare guasti o effettuare manutenzioni.

Se gli impianti di condizionamento sono mantenuti in funzione per tutto l'arco dell'anno e se il ricorso all'aerazione naturale è limitata alle sole situazioni contingenti in cui occorre disattivare gli impianti per riparare guasti o effettuare manutenzioni, i valori minimi prescritti di superficie apribile possono essere ridotti del 50%.

Nei locali delle aziende ove si svolgono attività occasionali, la superficie finestrata apribile di ogni singolo locale dovrà corrispondere ad almeno:

- 1/30 della superficie di calpestio, per locali con superficie sino a mq. 400;
- 1/50 della superficie di calpestio, per la parte eccedente i mq. 400.

I valori su riportati sono comprensivi dei contributi di porte e portoni.

La disposizione delle aperture deve essere tale da garantire una razionale aerazione naturale.

Valori differenti di aereazione naturale possono essere accettati qualora ricorrano esigenze tecniche e/o in caso di trasformazione di immobili e strutture preesistenti, purché sia provveduto con mezzi idonei all'aerazione



artificiale dei locali.

Ove non sia possibile raggiungere i rapporti di aerazione naturale su riportati, è ammesso il ricorso all'aerazione artificiale, con portata di almeno due ricambi/ora (salvo quanto diversamente previsto da normative tecniche specifiche).

La creazione di postazioni da lavoro all'interno di vani a loro volta ubicati internamente a capannoni industriali, è accettabile quando ricorrono particolari condizioni, quali:

- presenza saltuaria del personale;
- necessità tecnica organizzativa (postazione di appoggio per la produzione);
- difesa da agenti fisici, chimici e biologici.

Per tali ambienti è richiesta, se tecnicamente realizzabile, una aerazione naturale diretta con aperture sul perimetro dell'edificio.

Ove tecnicamente l'aerazione naturale non risultasse realizzabile, può essere consentito l'uso di un impianto di climatizzazione o di ventilazione forzata, mantenendo i locali in sovrappressione.

L'impianto dovrà essere realizzato in conformità alla norme tecniche.

Nei locali ove, per esigenze tecnico-produttive documentate, non sia possibile rispettare le condizioni termoigrometriche per il benessere delle persone previste dalle normative tecniche, dovranno essere predisposte zone confinate di sosta per il personale, dotate di riscaldamento o condizionamento, che garantiscano adeguate condizioni termoigrometriche.

Per avere indicazioni sulle temperature consigliate, si deve fare riferimento alla norma UNI EN ISO 7730:2006.

Per la climatizzazione invernale degli edifici adibiti ad attività industriale ed artigianale, si deve fare riferimento alla norma tecnica UNI 8852/87 (Impianti di climatizzazione invernale per edifici adibiti ad attività industriale ed artigianale).

Per la generalità degli altri ambienti, per i valori estivi negli ambienti termici moderati, è necessario fare riferimento alla norma UNI EN ISO 7730:2006.

Qualora si dovessero predisporre specifici ambienti per fumatori, questi dovranno avere le caratteristiche previste dal D.P.C.M. 23/12/2003.

Illuminazione degli ambienti

Negli immobili destinati ad uffici, la superficie effettiva delle finestre, destinata all'illuminazione dei locali, deve corrispondere ad almeno:

- 1/10 della superficie di calpestio, per locali con superficie fino a mq. 50,00;



- 1/12 della superficie di calpestio, per la parte eccedente i mq. 50,00.

Per ottenere una illuminazione naturale omogenea, la superficie illuminante dovrà essere uniformemente distribuita.

Ove presenti, le "tramezzature mobili" di singoli vani tipo "open space" dovranno essere disposte in modo tale da non costituire ostacolo ad una omogenea distribuzione della luce naturale.

Nell'individuazione dei posti fissi di lavoro, dovrà essere posta particolare attenzione alla localizzazione delle finestre; si considera adeguatamente illuminata la zona compresa in una fascia profonda circa 2 - 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra.

Nel computo della superficie illuminante potrà essere compresa la porzione vetrata delle finestre, misurata a partire da cm. 60 dal pavimento.

Deroghe ai suddetti valori possono essere rilasciate qualora ricorrono esigenze tecniche e/o in caso di trasformazione di immobili e strutture preesistenti, purché si provveda, con mezzi idonei, alla illuminazione artificiale dei locali.

Per una corretta realizzazione di un impianto di illuminazione in un ufficio, occorre tenere presente che in esso il personale è soggetto per molte ore della giornata a sforzi visivi, come la lettura di testi, esecuzione di disegni e scrittura al computer.

Occorre, quindi, garantire il massimo comfort visivo per assicurare il benessere dei lavoratori ed evitare conseguenze negative sul loro rendimento.

Al fine di garantire un'ottima resa visiva, in sede progettuale è necessario riferirsi alla norma UNI 12464 - punto 5.3 (Prospetto uffici).

Nelle attività e nei centri commerciali, l'illuminazione naturale dovrà essere garantita in modo da assicurare adeguato confort visivo e benessere psicofisico ai lavoratori.

A livello progettuale, si dovrà tenere conto di queste esigenze, imprescindibili per la salute dell'essere umano, evitando la progettazione di ambienti privi di illuminazione naturale.

A tale scopo, oltre a progettare superfici di vendita che offrano la vista sull'esterno, si potrà prevedere la realizzazione di piazze, cortili, passaggi illuminati naturalmente, vetrine aperte verso cortili interni.

I posti fissi di lavoro (caselle) dovranno essere collocati nelle zone meglio illuminate, in modo che i parametri di illuminazione che li caratterizzano siano compatibili con quelli previsti per i luoghi di lavoro.

Nella disposizione degli arredi si dovrà avere cura di non ostruire le superfici



illuminanti.

E' ammessa la sola illuminazione artificiale per i seguenti spazi:

- di circolazione e di collegamento;
- di fruizione per attività secondarie;
- senza permanenza di addetti o con presenza saltuaria di addetti.

Gli impianti di illuminazione artificiale dovranno essere conformi alla norma UNI EN 12464-1.

In caso di trasformazione (ristrutturazione, ampliamento, ecc.) di locali ad uso commerciale esistenti, carenti o privi di illuminazione naturale, si dovrà porre in atto ogni possibile soluzione progettuale per migliorare l'apporto di luce naturale (nuove finestre, tetti a shed, cortili, ecc.).

Ove per impedimenti strutturali ciò non sia possibile, è ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale, anche per le postazione di lavoro fisse, alle seguenti condizioni:

- che non vi sia un peggioramento rispetto alla situazione lavorativa precedente;
- che l'organizzazione degli spazi limiti al massimo i posti di lavoro fissi privi di illuminazione naturale;
- che, ove possibile, sia previsto un locale di riposo provvisto di finestre.

Nei locali ad uso produttivo, deve essere garantita l'illuminazione con luce naturale degli ambienti di lavoro, in modo da assicurare adeguato confort visivo e benessere psicofisico ai lavoratori.

La superficie illuminante naturale diretta di ogni singolo locale, proveniente da finestre e parte vetrata di porte e portoni prospicienti l'esterno dell'edificio, dovrà corrispondere ad almeno:

- 1/10 della superficie di calpestio, per locali con superficie sino a mq. 1.000;
- 1/12 della superficie di calpestio, per la parte eccedente i primi mq. 1.000 e fino a mq. 3.000;
- 1/15 della superficie di calpestio, per la parte eccedente i mq. 3.000.

Nel computo della superficie illuminante, può essere compresa la porzione vetrata di porte e portoni comunicanti con l'esterno, misurata a partire da cm. 60 dal pavimento.

Valori differenti di illuminazione naturale potranno essere accettati:

- qualora ricorrano particolari esigenze tecniche documentate (camere oscure per sviluppo negativi); in tal caso, l'idoneità del locale di lavoro sarà



limitata all'attività lavorativa dichiarata;

- in caso di trasformazione di immobili e strutture preesistenti (ristrutturazioni, modifica della destinazione d'uso, ecc.), ove non sia possibile, per vincoli urbanistici o architettonici, intervenire sul numero, posizione e dimensioni delle aperture esterne.

Nei locali ove si svolga lavoro saltuario, nel caso in cui vi siano impedimenti tecnici (strutturali e/o vincoli urbanistici) o altri ostacoli che rendono particolarmente complessa la realizzazione di superfici trasparenti, si potrà compensare la carenza o l'assenza di illuminazione naturale mediante impianto di illuminazione artificiale, in grado da garantire adeguato confort visivo ai lavoratori.

La profondità del locale non dovrà superare di 2,5 volte l'altezza del pavimento al punto più alto della superficie trasparente, misurata dal bordo interno della superficie finestrata.

Per superfici vetrate con ridotto valore di trasmissione luminosa, va previsto un aumento proporzionale dell'ampiezza delle finestre.

In presenza di ostacoli superiori (tettoie, balconi o altri aggetti) di profondità superiore a m. 1,00, la superficie vetrata dovrà essere aumentata di mq. 0,05 ogni cm. 5 di ostruzione oltre al metro di profondità.

Tutti i locali ed i luoghi di lavoro dovranno essere dotati di dispositivi che consentano un'illuminazione artificiale adeguata, al fine di salvaguardare la sicurezza, la salute ed il benessere dei lavoratori.

I requisiti illuminotecnici di riferimento dovranno essere rispondenti a quelli indicati dalle norme italiane di buona tecnica e, in particolare, alla norma UNI EN 12464-1:2011 (Luce e illuminazione - Illuminazione dei posti di lavoro - Parte 1: posti di lavoro in interni).

La superficie illuminante di ogni locale dove si svolgono attività occasionali (archivi, sala riunioni, attività di controllo e vigilanza interna) deve corrispondere ad almeno:

- 1/30 della superficie di calpestio, per locali con superficie sino a mq. 400;
- 1/50 della superficie di calpestio, per la parte eccedente i mq. 400.

I valori sopra riportati sono comprensivi della parte vetrata di porte e portoni.

Valori diversi possono essere accettati qualora ricorrono esigenze tecniche e/o in caso di trasformazione di immobili e strutture preesistenti, purché sia provveduto con mezzi idonei alla illuminazione artificiale dei locali.

Gli impianti di illuminazione dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme di buona tecnica.



La creazione di postazioni da lavoro all'interno di vani a loro volta ubicati internamente a capannoni industriali, è accettabile quando ricorrano particolari condizioni, quali:

- presenza saltuaria del personale;
- necessità tecnica organizzativa (postazione di appoggio per la produzione);
- difesa da agenti fisici, chimici e biologici.

Per tali ambienti è richiesta, se tecnicamente realizzabile, una illuminazione naturale diretta, con aperture sul perimetro dell'edificio e/o aperture zenitali.

Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti, nelle zone omogenee A e B dello strumento urbanistico generale oppure costruiti antecedentemente al 1° Settembre 1967 per le altre zone del territorio, a seguito di motivata istanza di deroga, previo parere della competente A.S.L. in merito alla sussistenza di complessivi idonei requisiti igienico-sanitari degli ambienti, a seguito della costruzione di soppalchi o di piani aggiunti, potranno essere autorizzati interventi che prevedano adeguate misure sostitutive dell'aerazione, della ventilazione e dell'illuminazione naturale.

Per l'aerazione e l'illuminazione degli ambienti da spazi interni agli edifici, valgono le norme dettate per le abitazioni.

Strutture ricettive, attività turistiche ed associazioni senza scopo di lucro

Per quanto riguarda la configurazione degli spazi per le strutture ricettive, le attività turistiche e le associazioni senza scopo di lucro si deve fare riferimento alla L.R. 11 Febbraio 1999, n. 11 *“Disciplina delle strutture ricettive ex articoli 5, 6 e 10 della Legge 17 Maggio 1983, n. 217, delle attività turistiche ad uso pubblico gestite in regime di concessione e delle associazioni senza scopo di lucro”*. Nel caso di modifiche normative le presenti disposizioni saranno integrate e modificate opes legis.

Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

Le norme tecniche per le costruzioni, di cui al D.M. 17/01/2018, definiscono i principi per il progetto, l'esecuzione ed il collaudo delle costruzioni, nei riguardi delle prestazioni loro richieste in termini di requisiti essenziali di resistenza meccanica e stabilità, anche in caso di incendio, e di durabilità.

Esse forniscono, inoltre, i criteri generali di sicurezza, precisano le azioni che devono essere utilizzate nel progetto, definiscono le caratteristiche dei materiali



e dei prodotti e, più in generale, trattano gli aspetti attinenti alla sicurezza strutturale delle opere.

Al fine di assicurare una corretta funzionalità degli edifici, oltre a quanto in precedenza specificato e fatte salve eventuali norme di settore maggiormente restrittive, devono essere rispettate le prescrizioni di dettaglio di seguito riportate.

3 *Edifici destinati ad abitazioni – uffici – studi professionali – commercio di dettaglio*

Sono piani abitabili, ai fini di eventuali previsioni e/o limitazioni dettate dagli strumenti urbanistici, quelli in cui si svolge la vita e la permanenza delle persone, corrispondentemente all'uso o agli usi urbanistici assegnati all'organismo edilizio.

Sono considerati “*locali e spazi di pertinenza*” quelli in cui la permanenza delle persone è limitata nel tempo; essi sono destinati al servizio dei locali e degli spazi di cui al punto precedente.

Gli spazi che non possiedono una o entrambe le caratteristiche di cui ai precedenti commi si definiscono “*non fruibili*” e sono:

- le parti di sottotetti o sottoscala aventi un'altezza utile inferiore a m. 1,80;
- l'estradosso delle coperture non piane;
- gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione (intercapedini tecniche, cavedii tecnologici, condotte, cunicoli e simili).

Gli ambienti situati ai piani seminterrati o interrati non possono essere adibiti ad abitazione, ma soltanto a locali di servizio.

Sia i locali interrati che quelli seminterrati dovranno avere aperture tali da assicurare una aerazione naturale direttamente dall'esterno.

Eventuali locali seminterrati potranno essere utilizzati per destinazioni di categoria residenziale, purché:

- a) l'altezza netta sia non inferiore a m. 3,00, salvo specifica deroga, quando ricorrono particolari esigenze tecniche;
- b) la quota del soffitto sia, in media, m. 2,00 più alta della quota del marciapiede;
- c) esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad almeno 1/3 della sua altezza;
- d) il pavimento posi su di un vespaio aerato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione



con calcoli ed elaborati, al di sotto del piano di posa del vespaio.

I locali sottoposti rispetto al livello della strada possono essere ritenuti abitabili solo nel caso in cui sia verificata il rapporto illuminotecnico previsto da legge e siano separati dal terreno con un cavedio su tutta la sua dimensione verticale e orizzontale. Il cavedio verticale in questo caso dovrà essere realizzato con doppia muratura in cemento armato ed intecapedine.

Il vespario orizzontale deve essere realizzato con **doppia separazione** dal terreno. Dovrà essere realizzato un vespaio con roccia ed uno aereato con elementi igloo o simili.

Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, sentita l'Autorità Sanitaria, si riserva la possibilità di concedere eventuali deroghe alle condizioni del comma precedente, per fabbricati compresi nelle zone storiche, sotto particolari condizioni, da stabilirsi caso per caso.

I locali ad uso cantina sono destinati esclusivamente a deposito occasionale o ripostiglio e non debbono essere dotati di impianto di riscaldamento o di erogazione di acqua e di gas, ma possono essere pavimentati, così come le loro pareti di delimitazione possono essere intonacate o rifinite.

Tali locali non possono avere un'altezza netta superiore a m. 2,50 ed essere dotati di finestre di superficie maggiore a mq. 0,80, in numero di una ogni 20,00 mq. di pavimento; per superfici inferiori a mq. 20,00, la superficie finestrata potrà essere pari, comunque, a mq. 0,80; per superfici superiori a mq. 20,00, la superficie finestrata sarà dimensionata proporzionalmente.

Per tali locali sono ammesse aperture verso l'esterno di larghezza netta non superiore a m. 1,50.

I locali destinati a cantina non possono avere accesso diretto da locali abitabili.

Gli edifici di tipologia non unifamiliare, comprendenti più di cinque abitazioni, devono essere dotati di deposito per biciclette e ciclomotori, di capacità non inferiore a due posti per abitazione, nonché di stenditori, in ragione non inferiore ad uno ogni cinque abitazioni.

I locali accessori condominiali sono ricavati all'interno dei fabbricati o all'esterno di essi, sulle aree pertinenziali.

Tali locali possono essere destinati sia al gioco dei bimbi sia alle riunioni condominiali o, comunque, ad uso degli utenti del fabbricato.

I locali di cui al presente articolo devono essere realizzati secondo le seguenti caratteristiche e prescrizioni:



- a) essere realizzati al piano seminterrato, piano terra, o rialzato ed anche nel piano sottotetto;
- b) essere accessibili attraverso spazi condominiali;
- c) essere sottostanti o aderenti e in coerenza architettonica con l'edificio, nel caso siano realizzati a servizio di un unico fabbricato;
- d) essere realizzati su spazi condominiali, nel caso siano a servizio di più fabbricati;
- e) avere una superficie di mq. 20,00 per sei alloggi, incrementabile di mq. 2,00 per ogni alloggio in più oltre i due e fino a dodici e di mq. 3,00 in più, oltre i 12 alloggi;
- f) avere altezza netta pari a m. 2,50;
- g) avere illuminazione naturale non inferiore ad 1/10 della superficie del locale;
- h) rispettare i distacchi dai confini stabiliti per la specifica zona di intervento, stabiliti dalle norme degli strumenti urbanistici.

I locali in precedenza descritti:

- sono facoltativi per gli interventi su edifici residenziali esistenti o in caso di nuova costruzione in zone di completamento o in territorio rurale;
- sono facoltativi nelle case a schiera, sia in zona di completamento sia in zona di espansione;
- sono obbligatori per gli interventi in zone residenziali di espansione, con 6 unità immobiliari abitative ed oltre.

Nell'ambito di Piani Urbanistici Attuativi, gli spazi coperti accessori condominiali, la cui consistenza dovrà essere determinata per ogni edificio con i criteri di cui sopra, potranno essere accorpati e potranno essere ubicati sia in una che in più costruzioni autonome, sia inseriti in uno o più edifici ricompresi in tali Piani.

I soppalchi, nei locali abitabili che non interessano pareti finestrate, sono ammessi quando soddisfano le caratteristiche tecniche prescritte nell'articolo 2.1.1.

Ai fini del calcolo del rapporto illuminante e ventilante, i livelli di prestazione dei requisiti vanno calcolati sull'effettiva superficie utilizzabile, comprensiva della parte a soppalco.

Possono essere creati soppalchi anche in difetto della superficie aeroilluminante, se esiste il condizionamento integrale del locale, rispondente alle prescrizioni del presente Regolamento.



Per i locali a destinazione terziaria è ammessa, per esigenze di carattere estetico, architettonico o di arredamento, la creazione di pavimenti sopraelevati o controsoffittature che modifichino l'entità dell'altezza di parte del locale, purché tale parte di minore altezza non superi il 50% della superficie dell'intera unità immobiliare e che la minore altezza non sia inferiore a m. 2,40.

La struttura portante delle scale interne, in edifici con più unità immobiliari, deve essere in cemento armato o in materiale di analoghe caratteristiche di resistenza al fuoco e statica alle sollecitazioni orizzontali.

Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interne solo tra due piani.

Le pareti del vano scala o quelle del vano corsa degli ascensori, confinanti con locali abitabili, devono essere in muratura laterizia o in calcestruzzo di cemento o di altro materiale riconosciuto idoneo e dotate di adeguato coibente acustico.

Strutture diverse sono consentite esclusivamente per scale interne a singole unità immobiliari.

La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di piani abitabili non deve essere inferiore a m. 1,10.

Tale larghezza, se il fabbricato non è servito da ascensore, deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti a partire dal terzo.

Se la scala si sviluppa intorno al corpo ascensore o montacarichi, la sua larghezza minima non deve essere inferiore a m. 1,20.

In ogni caso, nella realizzazione delle scale, dovranno osservarsi le disposizioni dettate dalle vigenti normative in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Ogni scala in edifici fino a m. 15,00 di altezza può servire fino a un massimo di mq. 400 di superficie utile per piano.

In edifici fino a m. 30,00 di altezza, una scala non può servire più di mq. 300 di superficie utile; oltre detta altezza, non possono essere serviti più di mq. 250 di superficie utile.

In entrambi i casi la scala dovrà essere del tipo a prova di fumo.

Nei vani scala è vietata l'apertura di finestre per la aerazione dei locali contigui; potrà essere tollerata l'apertura di finestre murate di vetrocemento o con vetri opachi e telai fissi a scopo esclusivo di illuminazione degli ingressi.

Quando la scala non si prolunghi a servire anche il sottotetto, questo deve essere facilmente accessibile dal vano scala stesso o, comunque, connesso



con il vano scala.

Se l'accesso avviene a mezzo di botola, questa deve avere dimensione minime di m. 0,60 per m. 0,80.

Le scale devono essere agevoli e sicure sia nella salita che nella discesa, essere sempre dotate di corrimano di altezza non inferiore a m. 1,00 (misurata al centro della pedata).

Tutte le scale debbono, in ogni caso, garantire la possibilità del trasporto di soccorso delle persone.

Le scale a chiocciola sono consentite solo all'interno delle singole unità immobiliari.

Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno o a mezzo di lucernario, con apertura pari, almeno, a mq. 0,40 per ogni piano servito o mediante finestre di superficie non inferiore a mq. 1,00 per ogni piano servito.

Nei casi di scale interne che collegano vani abitativi con cantine, tra piani e sottotetti e negli alloggi di tipo "duplex", è ammessa una larghezza di rampa non inferiore a m. 0,90.

Le rampe delle scale devono avere pedate consecutive in numero non superiore a 15 ed alzate non superiori a cm. 17.

Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo:

- le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme speciali di settore;
- le scale di accesso ai lastrici solari ed ai vani tecnici e a scale che non costituiscono parte comune e non siano di uso pubblico; in quest'ultimo caso, l'alzata non potrà essere, comunque, superiore a cm. 20, la profondità dei pianerottoli di riposo non potrà essere inferiore alla larghezza delle rampe e la profondità dei pianerottoli di piano non potrà essere inferiore a m. 1,20 o a m. 1,50, se costituiscono piattaforma di distribuzione di ascensori o piattaforme elevatrici.

E' consentita la deroga alle norme del presente punto, per ricostruzione di scale esistenti o per l'inserimento di impianti elevatori in edifici esistenti, qualora, per ragioni di spazio, non fosse possibile l'adeguamento.

In ogni caso, la larghezza delle rampe delle scale non potrà essere inferiore a cm. 80.

L'impianto di ascensore dovrà essere previsto in tutti i fabbricati con più di tre livelli fuori terra.

Ogni ascensore non potrà servire più di venti unità immobiliari.



In ogni caso, dovrà essere previsto un ascensore per ogni scala principale, raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

Qualora il vano ascensore o di montacarichi fosse attiguo a camere da letto, dovrà esserne separato tramite doppia parete con interposizione di coibente acustico.

L'impianto di ascensore deve essere progettato nel rispetto delle norme per la prevenzione degli incendi, nonché nel rispetto delle norme per la prevenzione infortuni.

La porta della cabina deve avere luce libera minima pari a m. 0,90; sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina, deve esservi uno spazio libero di non meno di m. 2,00 di profondità.

Dovranno, in ogni caso, essere rispettate le norme contenute nel D.P.R. 30/04/1999, n. 162 *"Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio"* e successive modifiche ed integrazioni.

I corridoi di disimpegno devono avere larghezza minima netta pari a m. 1,20; fanno eccezioni i corridoi a servizio esclusivo di cantine, vani tecnici, ecc., per i quali la larghezza minima è demandata alla scelta progettuale, fatto salvo il rispetto di eventuali normative di settore.

È ammessa la presenza di sporgenze localizzate, che riducano la larghezza dei corridoi a non meno di m. 1,00.

Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti nella zone omogenee A, B/1 e B/2 dello Strumento urbanistico generale o costruiti antecedentemente a 1 Settembre 1967 per le altre zone del territorio, la larghezza dei corridoi può essere ridotta a m. 1,00.

In tutti gli spazi accessibili (camminamenti a piano terra, balconi, verande, bow-window e simili), gli arretramenti della muratura rispetto al filo di facciata dovranno avere una larghezza non inferiore alla profondità.

I volumi tecnici sono quei volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, vani extra corsa ascensori, canne di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio.

La loro superficie linda non potrà essere maggiore di mq. 9,00.



Non sono da intendere come volumi tecnici i bucatai, gli stenditori coperti, i locali di sgombero e simili.

I volumi tecnici negli edifici debbono:

- a) avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici, indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici;
- b) essere determinati dalla impossibilità tecnica di poterne provvedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione.

In ogni caso, la realizzazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico dell'edificio.

Per l'accesso ai volumi tecnici, valgono le seguenti prescrizioni:

- se previsti a servizio di case unifamiliari e simili (ville bi-trifamiliari, case a schiera, ecc.) o su aree di pertinenza di singole unità immobiliari, l'accesso ai volumi tecnici deve essere assicurato dall'esterno dell'abitazione;
- se previsti sui lastrici condominiali dei fabbricati, ai vani tecnici non possono attribuirsi aree esterne di pertinenza di proprietà esclusiva e l'accesso deve avvenire esclusivamente da area comune.

Su balconi scoperti, terrazze, lastrici e simili, è consentita la realizzazione di strutture a giorno (pergolati), formate da tralicci e graticciati di ogni forma; al fine di creare una zona d'ombra, fra gli elementi del graticcio è ammessa esclusivamente la presenza di teli, reti ombreggianti, cannici e simili di colore in tono con quello della facciata o del tutto simile a quello di altre strutture analoghe già esistenti sull'edificio.

Tali strutture possono essere fisse o mobili e, comunque, devono rispondere rigidamente al requisito fondamentale di non possedere perimetrazioni chiuse (fatte salve le murature perimetrali dell'edificio); gli eventuali pilastri o elementi verticali di sostegno dovranno distare almeno m. 1,50 dal limite di proprietà degli edifici confinanti e il pergolato non potrà sporgere rispetto al filo dell'area pertinenziale che copre.

E', altresì, consentita, esclusivamente a copertura di balconi e terrazze, la realizzazione di pergotende (struttura leggera a sostegno di tenda scorrevole, priva di copertura fissa, formata da elementi verticali, su una o due file ed elementi soprastanti inclinati, curvi od orizzontali); esse dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- copertura retrattile (che si impacchetta, cioè, su uno o più lati) in teli di colore in tono con quello della facciata o del tutto simile a quello di altre strutture analoghe già esistenti sull'edificio;
- altezza massima di m. 3,00;



- altezza minima di m. 2,40;
- distare almeno m. 1,50 dal limite di proprietà delle unità immobiliari confinanti sul piano;
- non potranno sporgere rispetto al filo dell'area pertinenziale che coprono.

Nel rispetto delle norme sulle distanze fra i fabbricati e dai fondi confinanti e dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dallo Strumento urbanistico generale, afferenti alla zona omogenea di intervento, è consentita, a copertura di spazi esterni direttamente accessibili dall'unità immobiliare, la realizzazione di tettoie, anche con coperture costituite da pannelli fotovoltaici.

Le tettoie, le zone d'ombra e/o i porticati annesse alle costruzioni in zona agricola non dovranno superare il 50% (cinquanta per cento) della superficie coperta dalla costruzione, con un minimo di mq. 12,00.

La tettoia non potrà sporgere oltre cm. 50 rispetto al filo dell'area pertinenziale che copre.

Nei locali a destinazione artigianale, insediate nelle zone B, è ammesso nei cortili di pertinenza la realizzazione di strutture provvisorie di altezza massima pari a 2,00 metri con copertura leggera per lo stoccaggio provvisorio dei prodotti di lavorazione e/o scarti. Il pavimento deve essere impermeabilizzato e le strutture non devono utilizzare le murature di confine per appoggio. Il tutto per consentire il rispetto della normativa ambientale.

Per tutti gli elementi previsti dal presente punto, ubicati nelle zone A, le strutture potranno essere realizzate dopo il rilascio del parere da parte della Soprintendenza competente per territorio.

Nelle zone A, l'uso di pannelli fotovoltaici è consentito solo se integrati all'estradosso delle coperture e se non visibili da spazi pubblici o soggetti a pubblico passaggio; la potenza di picco, comunque, non potrà essere superiore a 3 kw per unità immobiliare.

Ogni intervento di nuova costruzione o ristrutturazione, al di fuori del "Centro Storico", deve prevedere, per ogni abitazione, almeno un locale destinato ad autorimessa, idoneo al ricovero di una autovettura, scomputabile ai fini del calcolo della dotazione obbligatoria dei parcheggi privati, nella misura massima di:

- n. 1 posto auto per le abitazioni fino a mq. 100 di superficie utile;
- n. 2 posti auto per le abitazioni di oltre mq. 100 di superficie utile.

Nel caso di interventi sul patrimonio esistente, che comportino obbligo di adeguamento alle dotazioni obbligatorie, fatta salva la dotazione minima di parcheggi privati obbligatori, in alternativa all'autorimessa, è possibile reperire



un posto auto privato.

Negli interventi di ristrutturazione o riqualificazione e ricomposizione tipologica, è ammessa la realizzazione di autorimesse comuni, dimensionate in ragione di un posto auto ogni abitazione.

Nel caso di interventi di restauro, è ammessa la realizzazione di autorimesse nel sottosuolo di aree cortilizie, quando ciò non comporti danni per i giardini e le sistemazioni di pregio.

Nelle autorimesse il pavimento deve essere impermeabile.

Nei box singoli la ventilazione deve essere in rapporto di almeno 1/100 della superficie, in modo permanente.

Nelle autorimesse con più posti auto o box deve essere assicurata una idonea aerazione naturale diretta, tale da garantire un rapporto di aerazione (ottenuto dal rapporto tra la superficie dell'apertura e la superficie totale dell'autorimessa) non inferiore ad 1/30.

Nella costruzione delle autorimesse dovranno essere osservate le norme vigenti in materia di prevenzione incendi; in particolare, la comunicazione con locali a diversa destinazione è consentita solo con porte metalliche piene, resistenti al fuoco ed a chiusura automatica.

E' vietata la comunicazione diretta delle autorimesse con locali ad uso abitativo.

Per le autorimesse pubbliche si applicano le vigenti normative e, in particolare, il D.M. 1/02/1986.

Le autorimesse per autovetture devono rispettare i seguenti limiti:

- a) la lunghezza minima deve essere pari a m. 5,00;
- b) la larghezza minima deve essere pari a m. 2,50;
- c) l'altezza massima deve essere pari m. 3,00, al lordo di eventuali controsoffittature.

È vietata la realizzazione di autorimesse mediante box in lamiera o strutture non in armonia con le caratteristiche architettoniche dell'edificio principale ed il contesto circostante.

Per le autorimesse, si deve fare riferimento alla Legge 24/03/1989, n. 122 *"Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale"*, che fa da riferimento alle superfici minime in funzione del volume abitativo costruito.

Per quanto riguarda la superficie minima dei singoli vani, si deve fare



riferimento a quanto prescritto dal D.M. 5/07/1975.

Normativa di riferimento:

- Legge 9/01/1989, n. 13 *“Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati”*;
- D.M. 14/06/1989, n. 236 *“Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche”*;
- D.P.R. 24/07/1996, n. 503 *“Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”*.

3.1 Edifici destinati ad altri usi

Nei tamponamenti esterni dei locali con permanenza di persone, devono essere impiegati materiali che garantiscono una bassa trasmittanza termica ed una sufficiente inerzia termica, al fine di garantire il benessere termico degli occupanti e soddisfare le esigenze di isolamento termico, nel rispetto della normativa in materia di contenimento dei consumi energetici.

Le strutture edilizie che delimitano i locali ed i posti di lavoro in cui sono svolte lavorazioni particolarmente rumorose, devono essere progettate e costruite in modo da garantire un adeguato fonoassorbimento, in particolare, qualora non sia possibile intervenire tecnicamente sulla sorgente sonora.

Nel caso di aziende adiacenti (capannoni a schiera), le strutture edilizie di confine devono garantire in opera un fonoisolamento pari ad almeno 40 dB(A), fatte salve eventuali ulteriori esigenze di contenimento del rumore, ai fini della tutela del vicinato, ai sensi delle normativa vigenti.

Ai fini della prevenzione degli infortuni, devono essere definite le caratteristiche di resistenza delle coperture e le modalità di accesso, in modo da garantire condizioni di sicurezza nella loro percorribilità, in caso di lavori di manutenzione sulla copertura stessa.

Al di sotto dei pavimenti che possono essere in contatto con il terreno, deve essere prevista una camera d'aria o un vespaio aerato.

In casi particolari, è possibile provvedere allo scopo con soluzioni diverse, che garantiscono risultati equivalenti.

Le finestre, i lucernari e le pareti vetrate devono essere tali da evitare un soleggiamento ed un surriscaldamento eccessivo dei luoghi di lavoro nella stagione estiva, tenendo conto del tipo di attività e della natura del luogo di lavoro.

Le norme di riferimento sono:



- UNI EN 673:2011 (vetro per edilizia);
- UNI 7697:2014 (vetri piani, vetrazioni in edilizia, criteri di sicurezza);
- UNI 8088 (lavori inerenti alle coperture dei fabbricati, criteri di sicurezza).

Tutti i luoghi di lavoro devono essere provvisti di uscite di sicurezza in grado di garantire vie di fuga per raggiungere la più vicina uscita di piano.

I percorsi di uscita in un'unica direzione devono, comunque, essere evitati per quanto possibile.

Ove è prevista più di una via di uscita, la lunghezza del percorso per raggiungere la più vicina uscita di piano non deve essere superiore ai valori riportati nell'allegato III del D.M. 10/03/1998:

- m. 15-30, m.30-45 e m. 45-60, rispettivamente, per aree a rischio di incendio elevato, medio e basso.

Ove è prevista una sola via di uscita, la lunghezza del percorso per raggiungere la più vicina uscita di piano non deve essere superiore ai valori riportati nell'allegato III del D.M. 10/03/1998:

- m. 6-15, m. 9-30 e m. 12-45, rispettivamente, per aree a rischio di incendio elevato, medio e basso.

Per le caratteristiche delle vie e delle uscite di emergenza, porte e portoni, vie di circolazione, zone di pericolo, pavimenti e passaggi, si deve fare riferimento al D. Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni - Allegato IV - punti 1.4, 1.5 e 1.6 e al D.M. 10/03/1998, articolo 3 ed allegato III.

L'altezza minima delle porte deve essere pari a cm. 200.

La larghezza minima è disposta dalle norme antincendio.

Gli edifici che sono costruiti o adattati interamente per le lavorazioni che presentano pericoli di esplosioni o specifici rischi di incendio, alle quali sono adibiti più di cinque lavoratori, devono avere almeno due scale distinte di facile accesso o rispondere a quanto prescritto dalla specifica normativa antincendio.

Per gli edifici esistenti, quando esiste l'impossibilità all'adeguamento alla normativa vigente, l'organo di vigilanza dispone le misure e cautele ritenute più efficienti.

Quando le scale abbiano funzione anche di via di fuga asservite ad uscite di sicurezza, devono possedere i seguenti requisiti:

- pianerottoli con lato minimo non inferiore a m. 1,20;
- gradini, di norma, a pianta rettangolare, con pedata non inferiore a cm. 30 (cm. 25 nei casi ammessi) ed alzata non superiore a cm. 17, nel rispetto del



rapporto 2 x alzata + pedata = cm. 62-64; eccezionalmente, possono essere tollerati gradini di forma trapezoidale, purché la pedata misurata a cm. 40 dall'imposta interna non sia inferiore a cm. 25;

- parapetti normali con arresto al piede o altra difesa equivalente sui lati aperti; qualora le rampe siano delimitate da due pareti, devono essere munite di almeno un corrimano posizionato a quota di cm. 100 dal piano di riferimento della rampa (articolo 26, D.P.R. n. 547/1955). Per ambienti che devono sottostare all'obbligo di eliminazione delle barriere architettoniche, il parapetto deve essere inattraversabile da una sfera di cm. 10 di diametro (punto 8.1.3 del D.M. 14/06/1989, n. 236).

Eventuali scale interne di comunicazione tra i locali, che non abbiano la funzione di via di fuga, devono, comunque, avere gradini uniformi e regolari, con una pedata media minima di cm. 25, per una larghezza minima di cm. 60, nel rispetto del rapporto 2 x alzata + pedata = cm. 62-64.

Le scale a chiocciola per uso pubblico non sono ammesse (vedere norma sull'abbattimento delle barriere architettoniche).

Per un uso privato in luogo di lavoro, le scale devono, comunque, garantire una pedata minima di cm. 25 ed una larghezza del passaggio utile di, almeno, cm. 100 e deve essere resa inaccessibile la parte di scala con pedata inferiore al limite anzidetto (norma UNI 10804).

Qualora le scale presentino rampe non rettilinee e siano anche destinate all'esodo delle persone in caso di incendio, esse devono rispettare i parametri di sicurezza indicati dal D.M. Interno 16/05/1987, n. 246.

Per le caratteristiche delle scale di sicurezza si deve fare riferimento al D. Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni - Allegato IV - punti 1.7 e al D.M. 10/03/1998, articolo 3 ed allegato III.

La pendenza di rampe inclinate per congiungere dislivelli di modesta altezza deve essere non superiore all'8% ed idonea sia per il superamento delle barriere architettoniche, che per il normale ed agevole transito dei pedoni con o senza trasporto manuale di carichi.

Lungo i lati prospicienti il vuoto delle rampe destinate al transito, vanno installate protezioni contro la caduta delle persone (parapetti) ed adeguate protezioni laterali (sponde battiruote) contro la caduta dei mezzi (carrelli elevatori, transpallets, carrozzine per disabili eccetera).

Le vie di circolazione, comprese scale, scale fisse e banchine e rampe di carico devono essere situate e calcolate in modo tale che i pedoni o i veicoli possano utilizzarle facilmente in piena sicurezza e conformemente alla loro destinazione e che i lavoratori operanti nelle vicinanze di queste vie di



circolazione non corrano alcun rischio.

Il calcolo delle dimensioni delle vie di circolazione per persone ovvero merci dovrà basarsi sul numero potenziale degli utenti e sul tipo di impresa.

Qualora sulle vie di circolazione siano utilizzati mezzi di trasporto, dovrà essere garantita ai pedoni una distanza di sicurezza sufficiente (superiore di almeno cm. 70 il massimo ingombro del veicolo).

I luoghi di lavoro devono essere strutturati tenendo conto, se del caso, di eventuali lavoratori portatori di handicap (articolo 63, comma 2, D. Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni); l'obbligo vale, in particolare, per le porte, gli ascensori e le relative pulsantiere, le vie di circolazione, le scale e gli accessi alle medesime, le docce, i gabinetti ed i posti di lavoro utilizzati od occupati direttamente da lavoratori portatori di un handicap caratterizzato da ridotta capacità motoria.

Per gli edifici di nuova costruzione (comprese le aziende soggette al collocamento obbligatorio di lavoratori portatori di handicap), devono essere rispettate tutte le disposizioni concernenti l'abbattimento delle barriere architettoniche (Legge 9/01/1989, n. 13, D.M. 14/06/1989, n. 236, Legge 5/02/1992, n. 104, D.P.R. 24/07/1996, n. 503).

I requisiti edilizi richiesti per favorire la mobilità dei lavoratori con difficoltà motorie sono quelli riportati nella legge sul superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati; per gli edifici aperti al pubblico, in particolare, deve essere garantito il requisito della "accessibilità".

I soppalchi, cioè i piani di calpestio a quota intermedia in un locale avente le caratteristiche previste (illuminazione, areazione, ecc.), sono ammessi se realizzati secondo i seguenti requisiti:

- a) siano costruiti con strutture resistenti ai carichi che devono sostenere;
- b) la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda il 50% della superficie del locale;
- c) la profondità del piano di calpestio sia inferiore a 2,5 volte la minore delle due altezze risultanti dalla suddivisione con soppalco;
- d) l'altezza media tra il piano di calpestio ed il relativo soffitto, nel caso di svolgimento di attività lavorativa, non sia inferiore a m. 2,70 ed il punto più basso sia non inferiore a m. 2,20;
- e) l'altezza minima sia pari ad almeno m. 2,20, per uso deposito senza presenza di lavoratori;
- f) siano assenti delimitazioni verticali, anche trasparenti, dei volumi che vengono a crearsi con la realizzazione del soppalco, oppure che sia



mantenuta la continuità dell'ambiente unico.

I soppalchi dovranno, inoltre, essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per parapetti e protezioni verso il vuoto, scale, accessi ed uscite.

I soppalchi sono ammessi nei soli locali aventi illuminazione ed aerazione diretta.

La superficie calpestabile per il calcolo del rapporto di aeroilluminazione deve tenere conto della somma delle superfici del locale e del soppalco.

La distribuzione delle aperture deve garantire idonea aeroilluminazione ad entrambe le superfici (locale e soppalco).

I piani interrati e seminterrati adibiti a luoghi di lavoro devono essere realizzati rispettando le seguenti condizioni:

- isolamento delle pareti laterali dal terreno con una intercapedine laterale aerata di larghezza non inferiore a m. 0,80 ed avente il fondo a livello di almeno m. 0,15 inferiore a quello del pavimento dei locali;
- isolamento delle pavimentazioni dal terreno mediante un vespaio aerato, idonea intercapedine o altre soluzioni tecniche di pari efficacia;
- altezza interna degli ambienti di lavoro come gli altri luoghi di lavoro;
- larghezza della rampa delle scale di accesso e delle uscite di sicurezza non inferiore a m. 1,00.

Nel caso di luoghi di lavoro a basso rischio di incendio (D.M. 10/03/1998), qualora la lunghezza del percorso per raggiungere un luogo sicuro superi i m. 30, dovrà essere prevista una seconda uscita di sicurezza.

In caso di luoghi di lavoro a medio ed elevato rischio di incendio, i locali dovranno disporre almeno di un'uscita di sicurezza oltre quella di accesso, indipendentemente dal numero delle persone presenti.

Nel caso di imprese del settore alimentare, oltre al rispetto dei requisiti sopra riportati, i locali dove gli alimenti sono preparati, lavorati o trasformati devono essere progettati e disposti in modo da consentire una corretta prassi igienica, impedendo la contaminazione tra e durante le operazioni (Regolamento (CE) 29/04/2004, n. 852/2004).

Le lavorazioni pericolose o insalubri devono essere effettuate in luoghi separati dell'edificio, allo scopo di non esporvi, senza necessità, i lavoratori addetti alle altre lavorazioni.

Le caratteristiche igienico-strutturali dei locali di lavoro di nuova realizzazione devono rispettare tutti i requisiti di salute e sicurezza previsti dall'articolo 63,



comma 1, del D. Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

Per quanto riguarda l'utilizzo di locali esistenti, devono essere posti in atto tutti gli interventi tecnicamente realizzabili, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 63, comma 5, del citato D. Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni, in presenza di vincoli urbanistici o architettonici.

Per quanto riguarda le strutture ricettive, le attività turistiche e le associazioni senza scopo di lucro si deve fare riferimento alla L.R. 11 Febbraio 1999, n. 11 *“Disciplina delle strutture ricettive ex articoli 5, 6 e 10 della Legge 17 Maggio 1983, n. 217, delle attività turistiche ad uso pubblico gestite in regime di concessione e delle associazioni senza scopo di lucro”*.

3.2 Norme di dettaglio riguardanti gli interventi pertinenziali

Non sono da considerare come nuove costruzioni, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, punto e.6) del D.P.R. n. 380/2001 e, pertanto, **i relativi volumi e superfici non sono computabili ai fini del calcolo delle quantità edificabili**, le seguenti costruzioni pertinenziali, a condizione che:

- devono costituire pertinenza di un edificio preesistente edificato legittimamente ed essere ubicati nel medesimo lotto;
- non possono essere ceduti separatamente dall'edificio principale, al quale sono connessi da vincolo di pertinenzialità;
- non possono avere accesso diretto dal fabbricato principale;
- la volumetria complessiva di tutte le costruzioni pertinenziali esistenti sul lotto e di quella da realizzare non può superare il 20% del volume dell'edificio principale o dell'unità immobiliare che abbia proprietà esclusiva dell'area;
- l'altezza netta interna non può essere superiore a m. 2,40;
- non devono avere accesso diretto dalla pubblica via;
- non devono avere allaccio autonomo all'utenza elettrica, alla rete idrica ed alla fognatura; non possono essere allacciati alla rete del gas o essere dotati di impianto di riscaldamento di qualsiasi natura;
- non devono costituire trasformazione permanente del territorio;
- devono essere realizzati e collocati in modo da non pregiudicare il decoro del fabbricato principale, rispettandone le caratteristiche estetiche;
- se collocati nella zona omogenea "A" del P.R.G., devono conseguire il parere preventivo dalla Soprintendenza competente per territorio, previsto dalle vigenti normative di tutela;
- devono, in ogni caso, rispettare le norme sulle distanze tra fabbricati e dai



confini.

Per gli *edifici residenziali*, sono da considerarsi costruzioni pertinenziali:

a) Box per ricovero attrezzi da giardino, aventi le seguenti caratteristiche:

- superficie linda massima pari a mq. 9,00;
- sporgenza massima della copertura pari a cm. 20;
- altezza massima esterna, misurata nel punto di massima altezza della copertura, non superiore a m. 2,60;
- se possibile, devono essere installati nella zona retrostante degli immobili ed isolati dal fabbricato principale.

b) Gazebo, aventi le seguenti caratteristiche:

- superficie coperta massima pari a mq. 12,00; è ammessa la sporgenza massima di cm. 10 per lato, in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- è consentita la copertura con pergolante;
- la struttura può essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici, che fotovoltaici; eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici;
- è consentita la chiusura perimetrale esclusivamente con tende invernali a rullo (anti-pioggia ed anti-vento) del tipo trasparente;
- altezza massima esterna, misurata nel punto di massima altezza della copertura, non superiore a m. 2,60;
- non devono avere accesso diretto dall'edificio principale.

c) Tettoie, anche per ricovero autovetture, bici e moto, aventi le seguenti caratteristiche:

- superficie coperta massima pari a mq. 12,00 per unità abitativa; è ammessa la sporgenza massima di cm. 10 per lato, in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- altezza massima esterna, misurata nel punto di massima altezza della copertura, non superiore a m. 2,60;
- la struttura può essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici; eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici;
- non devono avere accesso diretto dall'edificio principale.

d) Vani scala e ascensori compresi i volumi extracorsa e locali tecnici a



servizio seminterrati.

Per gli edifici ad *uso diverso da quello residenziale*, sono da considerarsi costruzioni pertinenziali le tettoie poste a protezione delle aree a parcheggio pertinenziale, le tettoie per ricovero carrelli nelle attività commerciali, le costruzioni per il controllo degli accessi al lotto.

Eventuali altre destinazioni sono soggette alla valutazione dell'Autorità competente che, fermo restando il limite volumetrico, in considerazione della tipologia, potrà derogare alle norme generali in precedenza elencate.

a) Le tettoie poste a protezione delle aree a parcheggio pertinenziale devono avere le seguenti caratteristiche:

- la struttura potrà coprire unicamente le parti di piazzale destinate alla sosta e non le corsie di transito;
- l'altezza massima esterna, misurata nel punto di massima altezza della copertura, non deve essere superiore a m. 2,60;
- la struttura potrà, inoltre, essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici; eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici.

b) Le tettoie per ricovero carrelli nelle attività e centri commerciali devono avere le seguenti caratteristiche:

- la superficie massima coperta deve essere pari a mq. 10,00; è ammessa la sporgenza massima di cm. 10 per lato in eccedenza, rispetto alla superficie coperta consentita;
- l'altezza massima esterna, misurata nel punto di massima altezza della copertura, non deve essere superiore a m. 2,60;
- la struttura può, inoltre, essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici; eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici.

c) I locali di controllo per l'accesso ai lotti devono avere le seguenti caratteristiche:

- la superficie massima coperta deve essere pari a mq. 12,00; è ammessa la sporgenza massima di cm. 10 per lato, in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- l'altezza netta massima non deve essere superiore a m. 2,40;
- in deroga alle norme generali, il locale può essere realizzato con strutture



e chiusure perimetrali permanenti;

- la struttura può essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici; eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici;
- il locale può essere dotato di impianto elettrico e di riscaldamento.

3.3 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

Per flessibilità progettuale si intende l'adozione di misure che favoriscano l'adattabilità di un edificio ad usi diversi durante la sua esistenza.

L'obiettivo di una progettazione flessibile non ha soltanto natura economica ma ha anche portata sociale, poiché l'impatto ambientale di un intervento di demolizione e ricostruzione è sicuramente superiore a quello generato da una ristrutturazione.

La flessibilità progettuale può essere adottata nella progettazione di edifici pubblici o con destinazione *non residenziale*.

La flessibilità progettuale si ottiene concependo la distribuzione degli spazi e le caratteristiche costruttive di un edificio, in particolare quelle strutturali ed impiantistiche, in modo che non siano d'ostacolo ad una riconversione dell'edificio stesso.

I parametri prestazionali fondamentali raccomandati per conseguire una buona flessibilità progettuale sono i seguenti:

- adottare, in particolare per il piano terra, altezze di piano che si adattino a diverse destinazioni d'uso;
- adottare maglie strutturali il più possibile regolari con luci ampie;
- evitare forme dei solai irregolari;
- utilizzare carichi utili compatibili con quelle destinazioni ritenute conciliabili con la collocazione, la forma e la tipologia dell'edificio;
- dimensionare con larghezza i collegamenti verticali;
- utilizzare, se possibile, pareti attrezzate o divisorie facilmente smontabili (in cartongesso e simili);
- utilizzare il più possibile, per l'alloggiamento delle montanti verticali degli impianti, la soluzione di cavedi facilmente accessibili, superdimensionati e posti, possibilmente, nelle parti comuni;
- utilizzare il più possibile, per l'alloggiamento dei collettori di distribuzione orizzontale degli impianti, la soluzione di controsoffitti, false pareti e pavimenti sopraelevati;



- adottare sistemi centralizzati di produzione di calore e di condizionamento, posizionando le relative macchine sui lastri solari;
- adottare, per l'impianto elettrico e per gli impianti ausiliari, una configurazione a stella ramificata, utilizzando, se possibile, un sotto-quadro per ogni zona.

3.4 Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti

Ai fini dell'applicazione di quanto previsto dal presente articolo, si richiamano le disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia, di cui al D. Lgs. 4/07/2014, n. 102 *“Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica”*, articolo 14, e quelle previste all'articolo 12 del D. Lgs. 3/03/2011, n. 28 *“Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili”*.

I suddetti decreti prevedono specifiche deroghe dei parametri per gli edifici di nuova costruzione, che possono essere applicate anche per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

A livello regionale, si richiamano le disposizioni della L.R. n. 13 del 10/06/2008, della L.R. n. 21 del 29/07/2008 e della L.R. n. 14 del 30/07/2009 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Comune di Mesagne, con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 28/01/2012, ha approvato l'applicazione degli incentivi previsti dalla L. R. 10/06/2008, n. 13 e successive modifiche ed integrazioni recante *“Norme per l'abitare sostenibile”*.

3.5 Legge Regionale n. 13 del 10/06/2008: Norme per l'abitare sostenibile

Il Comune di Mesagne, con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 28/01/2012, ha recepito le modalità di calcolo di indici e parametri edilizi previsti dall'articolo 11 della Legge Regionale n. 13/2008, con le limitazioni previste dallo stesso articolo, in quanto bonus volumetrici finalizzati agli obiettivi del presente articolo del Regolamento.

In conformità alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 1147 del 11/07/2017, ai fini dell'ottenimento del massimo incentivo previsto dall'articolo 12, comma 1, lettera b) della L.R. n. 13/2008, è prescritto il raggiungimento almeno della classe 3 di prestazione (livello di sostenibilità ambientale), determinata applicando il vigente sistema di valutazione di sostenibilità (*Protocollo ITACA*).



Le Deliberazioni di Giunta Regionale n. 3 del 16/01/2013 e n. 1147 del 11/07/2017 prevedono una graduazione degli incentivi, fissando la classe 2, determinata applicando il vigente sistema di valutazione di sostenibilità (*Protocollo ITACA*), quale livello minimo di prestazione.

In conformità all'articolo 1 della norma UNI/PdR 13:2015 (Sostenibilità ambientale nelle costruzioni - Strumenti operativi per la valutazione della sostenibilità), richiamata nel Protocollo ITACA - Puglia 2017 (Edifici non residenziali) - allegato alla D.G.R. n. 1147/2017, nel caso di edifici con molteplici destinazioni d'uso, deve essere condotta una valutazione combinata, basata sulle diverse sezioni della prassi di riferimento, per ognuna delle destinazioni d'uso presenti; per edifici misti, pertanto (quelli con destinazioni residenziali e non residenziali: commerciale, scolastica, industriale, uffici e strutture ricettive), si procederà a due distinte valutazioni, applicando, rispettivamente, i protocolli allegati alla D.G.R. n. 3/2013 ed alla D.G.R. n. 1147/2017.

Gli incentivi previsti dal presente articolo si applicheranno distintamente alle due diverse destinazioni d'uso.

È facoltà del richiedente limitare il conseguimento dell'incentivo ad una sola delle due destinazioni, rispettando soltanto il relativo protocollo.

In conformità alla L. R. n. 13/2008, i bonus volumetrici previsti dal presente articolo determinano aumenti di superficie, valutati al netto delle murature (superficie netta).

In conformità alla norma UNI/PdR 13:2015 ed al protocollo ITACA allegato alla D.G.R. n. 1147/2017, gli incentivi di cui al presente articolo sono applicabili ad interventi di nuova costruzione di edifici privati e di ristrutturazione importante (per la relativa definizione si deve fare riferimento all'articolo 1.4.1. del Decreto Interministeriale 26/06/2015, sui requisiti minimi in materia di prestazioni energetiche) di edifici pubblici e privati.

Gli incentivi di cui al presente articolo sono applicabili nel rispetto delle condizioni e limitazioni previste dall'articolo 12, comma 2, della L. R. n. 13/2008.

Poiché gli incrementi volumetrici previsti da detta norma non costituiscono variante allo Strumento urbanistico generale, la collocazione dei volumi generati può derogare tutti gli indici e parametri urbanistici ed edilizi da esso previsti, ad eccezione della distanza fra i fabbricati.

Gli incentivi previsti dal presente articolo sono cumulabili con quelli previsti da altre norme della legislazione nazionale e regionale, in quanto applicabili, a condizione che questi ultimi non siano subordinati al conseguimento di una pari o superiore classe di sostenibilità.



3.6 Legge Regionale n. 21 del 29/07/2008 e successive modifiche ed integrazioni: Norme per la rigenerazione urbana

Ai sensi dell'articolo 7-ter della L.R. n. 21/2008, per interventi di riqualificazione urbana, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione di *edifici residenziali*, è concesso, sotto le condizioni e limitazioni di cui allo stesso articolo, l'incremento volumetrico, nella misura massima del 10%.

Ai sensi dell'articolo 7-quater della L.R. n. 21/2008, per interventi di riqualificazione urbana, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione di *edifici non residenziali*, è concesso, sotto le condizioni e limitazioni di cui allo stesso articolo, l'incremento volumetrico nella misura massima del 5%.

Gli incentivi di cui al presente articolo non sono cumulabili con quelli previsti dalla L.R. n. 13/2008 ma sono cumulabili con gli incentivi previsti da altre norme dell'ordinamento nazionale e regionale, ove applicabili.

Legge Regionale n. 14 del 30/07/2009 e successive modifiche ed integrazioni: Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale

La Legge Regionale n. 14 del 30/07/2009 prescrive, per il conseguimento dei premi volumetrici da essa previsti, che l'intero edificio deve acquisire almeno il punteggio 2 nello strumento di valutazione previsto dalla L.R. n. 13/2008 e dotarsi della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa Legge, prima della presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

3.7. Norme comuni agli incentivi previsti dal Regolamento Edilizio

L'applicazione degli incentivi resta subordinato alla verifica di compatibilità delle soluzioni adottate con i vincoli di tutela eventualmente incidenti sugli immobili oggetto d'intervento, con particolare riferimento agli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004; tale verifica dovrà essere contenuta in un'analitica relazione a firma del progettista.

I premi volumetrici sono concessi a condizione che l'eventuale trasferimento dei conseguenti diritti edificatori, ai sensi dell'articolo 2643, punto 2-bis) del Codice Civile, sia limitata ad edifici di pari o superiore classe di prestazione (livello di sostenibilità ambientale), determinata, per entrambi gli edifici, applicando il vigente sistema di valutazione di sostenibilità (*Protocollo ITACA*).

L'edificio ricevente dovrà, comunque, rispettare tutte le limitazioni e condizioni previste per il premio volumetrico trasferito.

3.8 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

La Regione Puglia si è dotata della Legge Regionale n. 30 del 3/11/2016,



come innovata dall'articolo 25 della Legge Regionale n. 36 del 9/08/2017, avente per oggetto *“Norme in materia di riduzione delle esposizioni alla radioattività naturale derivante dal gas “radon” in ambiente chiuso”*.

L'articolo 3, comma 5, della norma citata impone che: *“L'approvazione dei Piani Urbanistici Generali ed attuativi deve essere preceduta da studi preliminari del suolo e del sottosuolo, in grado di definire particolari tecniche costruttive, imposte con le Norme Tecniche di Attuazione, ovvero con prescrizioni in materia di costruzione dei manufatti edilizi, da considerare in sede di progettazione dei vespai, del sistema di ventilazione degli interrati e seminterrati, nonché idonee prescrizioni sull'uso di materiali contaminati e cementi pozzolanici, ovvero materiali di origine vulcanica”*.

In attuazione della predetta previsione, pertanto, i Piani Urbanistici Attuativi dovranno essere corredatai con apposita relazione, a firma congiunta dei progettisti del piano e di un dottore geologo (per la parte caratterizzante il suolo), che riporti un abaco dei materiali da costruzione da evitare e delle soluzioni costruttive da adottare per ridurre il rischio da Radon; tali soluzioni dovranno essere richiamate nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

Al fine di evitare inutili duplicazioni, la parte relativa alla caratterizzazione del suolo, con espresso riferimento alla problematica del gas radon, potrà essere inserita anche nella relazione geologica prodotta per ottenere il parere ex articolo 89 del D.P.R. n. 380/2001; in tal caso, la relazione sulle tecniche costruttive da adottare potrà essere a sola firma dei progettisti del Piano.

Per le nuove costruzioni e per interventi di demolizione e ricostruzione, in attuazione delle previsioni dell'articolo 3, comma 2, della L. R. n. 30/2016, il progetto edilizio sarà corredata di un'apposita relazione, a firma congiunta del progettista e di un dottore geologo (per la parte caratterizzante il suolo), contenente i dati richiesti dalla predetta norma.

Per evitare inutili duplicazioni, la firma del geologo sulla relazione non è necessaria, qualora le indicazioni della tipologia di suolo e sottosuolo, con espresso riferimento alla problematica del gas radon, siano già state inserite nella relazione prescritta dall'articolo 93, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001 e riprese dal progettista nella sua relazione e sempre che la relazione di cui all'articolo 93, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001 sia stata firmata anche da un dottore geologo e depositata presso lo Sportello Unico per la trasmissione agli Uffici competenti.

Per la progettazione dei luoghi di lavoro, si rimanda agli adempimenti previsti dal capo III-bis del D. Lgs. n. 230 del 17/03/1995 e successive modifiche ed integrazioni.

Al fine di ottenere un adeguato livello di protezione e tutela della salute pubblica



dai rischi derivanti dalla esposizione dei cittadini alle radiazioni da sorgenti naturali ed all'attività dei radionuclidi di matrice ambientale, configurate da concentrazioni di gas radon, nella costruzione di nuovi edifici residenziali e non residenziali e in tutti gli interventi su edifici esistenti, in cui sia previsto un rifacimento totale dell'orizzontamento a contatto con il suolo, si raccomanda l'adozione di una o più delle seguenti tecniche costruttive, atte a controllare la migrazione, l'ingresso e la permanenza di tale gas negli ambienti chiusi:

- sigillatura delle canalizzazioni verticali, crepe, giunti, impianti; pavimentazione delle cantine e/o impermeabilizzazione della pavimentazione esistente;
- ventilazione naturale o forzata del vespaio;
- ventilazione delle cantine e dei locali interrati non occupati;
- estrazione dell'aria da intercapedine sotto il pavimento;
- depressurizzazione del suolo mediante pozzetti radon collocati sotto l'edificio;
- depressurizzazione del suolo mediante pozzetti radon collocati esternamente all'edificio;
- ventilazione delle condutture di drenaggio;
- pressurizzazione del suolo sotto l'edificio;
- pressurizzazione dell'intero edificio;
- ventilazione naturale o forzata degli ambienti interni;
- ventilazione forzata degli ambienti interni, con l'impiego di sistemi di climatizzazione e recupero del calore.

Sarà cura del progettista individuare le soluzioni che riterrà necessarie per conseguire il requisito di concentrazione previsto dalla L.R. n. 30/2016.

3.9 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

Si definisce dispositivo di aggancio o dispositivo di ancoraggio, l'elemento o la serie di elementi o componenti contenente uno o più punti di ancoraggio, destinato ad essere utilizzato per il collegamento di componenti di un sistema di protezione individuale contro le cadute dall'alto, in conformità alla norma UNI EN 363:2008 (Dispositivi individuali per la protezione contro le cadute - Sistemi individuali per la protezione contro le cadute).

Le norme del presente articolo si applicano agli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e in quelli in cui, comunque, si proceda all'integrale rifacimento dei manti superficiali delle coperture a "tetto".

Le misure progettate ed installate ai sensi del presente Regolamento devono poter essere utilizzate ai sensi degli articoli 111, comma 1 e 115, commi 1, 2, 3 e 4 del Decreto Legislativo 9 Aprile 2008, n. 81 e successive modifiche ed



integrazioni (Attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 Agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro).

Sono esclusi dal campo di applicazione del presente articolo:

- i pergolati, i gazebo e simili e le coperture di manufatti aventi carattere temporaneo;
- le coperture che non espongono ad un rischio di caduta dall'alto da un'altezza maggiore di m. 2,00, misurata dal punto più elevato rispetto al piano sottostante;
- le coperture prive di impianti tecnologici di qualsivoglia tipologia, in cui il dislivello tra il punto più elevato della copertura ed il piano di campagna naturale o artificiale sottostante non sia superiore a m. 4,00;
- coperture piane o a falda inclinata, dotate di parapetto perimetrale o ringhiera continui, di altezza almeno pari a cm. 100 rispetto al piano di camminamento, in corrispondenza dei possibili punti di caduta.

Ai fini del presente articolo, eventuali parti della copertura non calpestabili per il rischio di sfondamento della superficie di calpestio, sono assimilate a vuoti.

Le opere ed i manufatti installati ai sensi del presente articolo, nella misura strettamente necessaria a garantire l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori sulle coperture in condizioni di sicurezza, non sono considerate nelle verifiche di conformità urbanistico-edilizia riferite a parametri quali il volume, la superficie utile, l'altezza massima delle costruzioni, il rapporto di copertura e la distanza minima da confini e fasce di rispetto.

Sui tetti, lastrici solari e spazi ad essi assimilabili che rientrano nel campo di applicazione del presente articolo, andranno installati dispositivi di ancoraggio destinati ad essere installati in modo permanente, conformi alla norma UNI 11578:2015 (Dispositivi di ancoraggio destinati all'installazione permanente - Requisiti e metodi di prova).

Se soggetti a corrosione, i dispositivi metallici devono essere protetti mediante adeguati trattamenti.

In allegato all'istanza per la formazione del titolo abilitativo edilizio, dovrà essere prodotto un elaborato, costituito da relazione e grafico in scala adeguata, a firma del coordinatore alla sicurezza in fase di progettazione o del progettista, se la figura del coordinatore non è prevista, che illustri dettagliatamente la soluzione adottata.

Qualora la conformazione della copertura o dei sistemi di ancoraggio subiscano significative modifiche in corso di esecuzione, un analogo elaborato, a firma del coordinatore alla sicurezza in fase d'esecuzione o del direttore dei lavori, se la



figura del coordinatore non è prevista, sarà allegato alla comunicazione di ultimazione dei lavori.

Nei casi di esclusione previsti dal presente articolo, l'elaborato sarà sostituito da una certificazione del progettista.

Le dichiarazioni di conformità dei dispositivi d'ancoraggio alla norma UNI 11578:2015, rilasciate dal produttore, se non già indicate alla relazione di cui al comma che precede, saranno presentate unitamente alla Segnalazione Certificata per l'Agibilità, di cui all'articolo 24 del D.P.R. n. 380/2001.

Ai fini del presente articolo, si deve fare, altresì, riferimento alla norma UNI EN 795:2012 (Dispositivi individuali per la protezione contro le cadute - Dispositivi di ancoraggio).

4 Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

Per le sale da gioco, si confermano le prescrizioni contenute nell'articolo 7, della Legge Regionale n. 43 del 13/12/2013 (Contrasto alla diffusione del gioco d'azzardo patologico - G.A.P.), integrate dalle seguenti disposizioni:

- l'elenco dei luoghi indicati al comma 2, dell'articolo 7 della L. R. n. 43/2013 è integrato dai seguenti: musei e cimiteri;
- è vietata la localizzazione di sale da gioco in tutta la zona omogenea "A1" e nella zona omogenea "E" del P.R.G.;
- i locali adibiti a sale giochi devono avere destinazione commerciale o terziario;
- in nessun caso è consentita l'installazione di apparecchi da gioco all'esterno dei locali;
- le vetrine dei locali devono essere trattate in modo che non sia visibile l'interno della sala.

L'esercizio delle sale da gioco e l'installazione di apparecchi da gioco, di cui all'articolo 110, comma 6, del Testo Unico delle leggi di pubblica sicurezza, emanato con Regio Decreto 18 Giugno 1931, n. 773, nonché ogni altra tipologia di offerta di gioco con vincita in denaro, sono soggetti al regime autorizzatorio previsto dal D. Lgs. 25/11/2016, n. 222 *"Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti"* - Tabella A - Sezione I – 6. "Sale giochi".

L'apertura della "Sala da Gioco" deve, comunque, ottenere il parere favorevole del Comando di Polizia Locale, confermato dal Sindaco.



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

1. Strade

Le strade, le piazze, i percorsi e le aree urbane, ad esclusivo o prevalente uso pedonale, devono essere realizzate nel rispetto delle norme tecniche e funzionali statali e regionali per la realizzazione della viabilità.

In attuazione dell'articolo 13 del D. Lgs. 30/04/1992, n. 285 *“Nuovo Codice della Strada”*, il Ministero dei Lavori Pubblici, con D.M. 5/11/2001, ha emanato le *“Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade”*.

Con successivo D.M. 19/04/2006, sono state emanate le *“Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali”*.

Le strade, le piazze, i percorsi e le aree urbane, ad esclusivo o prevalente uso pedonale devono garantire il passeggi, la sosta e l'incontro delle persone, senza intralci con veicoli di qualsiasi genere.

A tale scopo, devono essere previsti delle nette separazioni con i percorsi veicolari, costituiti da marciapiedi o gradonate o da recinzioni ed elementi architettonici di arredo posti in modo stabile.

In caso di attraversamento di strade veicolari o dedicate al trasporto pubblico, queste devono essere nettamente segnalate e protette.

Particolare attenzione deve essere posta per la mobilità di soggetti diversamente abili e per la sicurezza di bambini ed anziani.

Per le strade veicolari con marciapiedi va garantita la piena sicurezza ed agibilità dei pedoni, senza alcun intralcio da parte dei veicoli.

Le strade destinate alla mobilità veicolare dovranno avere larghezza e pendenza adeguate secondo le norme contenute nel D. Lgs. 30 Aprile 1992, n. 285 *“Nuovo Codice della strada”* e nel D.P.R. 16 Dicembre 1992, n. 495 *“Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada”* e successive modifiche ed integrazioni; le nuove strade devono prevedere, laddove possibile, marciapiedi o percorsi pedonali protetti di larghezza libera non inferiore a m. 1,50 e piste ciclabili dedicate.

Per le pavimentazioni stradali devono essere utilizzati, prevalentemente, asfalti fonoassorbenti e drenanti.

Per le strade interne ai centri storici e nelle zone sottoposte a vincolo ambientale, le pavimentazioni originarie vanno conservate e restaurate, compatibilmente con il carico veicolare previsto; gli eventuali rifacimenti, laddove non sia possibile recuperare e/o documentarne i materiali originari, devono essere realizzati con materiali consoni con il contesto.

Per le strade esterne alle aree urbane, particolare cura deve essere dedicata



all'inserimento ambientale mediante:

- piantumazione di essenze vegetali autoctone o naturalizzate e non invasive, escludendo le essenze vegetali esotiche invasive e/o idroesigenti;
- realizzazione di muri di contenimento o di recinzione in pietra o rivestiti in pietra o siepi.

Per tutti gli interventi deve essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, al fine di evitare ristagni di acqua ed infiltrazioni.

Le griglie di raccolta delle acque piovane, i pozzetti e le canaline devono essere realizzate in ferro, ghisa o pietra; sono consentiti corsetti di calcestruzzo del tipo ad impasto precolorato nelle aree esterne ai centri storici.

Per gli impianti di illuminazione esterna, deve essere curata non solo l'intensità e la diffusione della luce notturna, in modo da assicurare la fruizione in funzione delle attività previste, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti, in modo da costituire un ulteriore elemento di progettazione organica.

La segnaletica deve essere, di regola, contenuta entro gli spazi appositamente destinati in sede di progettazione e, comunque, non deve alterare la struttura architettonica degli edifici circostanti, né l'assetto dell'ambiente.

Non sono ammesse scritte o "zebrature" a vernice dipinte sui muri; è consentita, invece, l'applicazione di scritte, decorazioni e cartelli pubblicitari asportabili sui frontespizi nudi.

La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.

I soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- alla pavimentazione;
- 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, nei casi previsti.

Le strade private, a servizio di residenze con una sola unità abitativa, devono avere larghezza minima di m. 3,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 6,75.

Le strade private, a servizio di residenze con più unità abitative, devono avere le seguenti caratteristiche:



- larghezza minima di m. 5,00;
- raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 7,50;
- se cieche, esse devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

Le strade private, a servizio di insediamenti produttivi (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali, devono avere le seguenti caratteristiche:

- larghezza minima di m. 4,00, nel caso di un unico senso di marcia, e di m. 7,00 nel caso di doppio senso di marcia;
- raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 10,00;
- se cieche, esse devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

Le strade private devono essere aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

Sono fatte salve, comunque, le Linee Guida n. 4.4.4 *“Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia”* e le Linee Guida n. 4.4.5 *“Linee guida per la qualificazione paesaggistica e ambientale delle infrastrutture”* del P.P.T.R..

2. Portici

Nelle zone in cui è prevista la edificazione su pilastri liberi (detta "a pilotis"), i porticati che si vengono a formare sono spazi privati, che devono essere decorosamente sistemati e mantenuti dai proprietari.

L'altezza libera dei "pilotis" non potrà essere inferiore a m. 2,50.

Nel caso in cui le aree porticate o a "pilotis" non siano soggette a servitù di uso pubblico, ne è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti aperti.

L'altezza libera delle aree a "pilotis", aperte al pubblico passaggio, non potrà essere inferiore a m. 3,00.

In caso di integrazioni di porticati esistenti, dimensioni, tipologie e caratteristiche, sia del fronte esterno che del percorso interno, devono essere determinati in funzione della preminente esigenza di adeguata integrazione al sito.

Nei porticati non possono prospettare locali di abitazione a piano terra o rialzato.

Le pavimentazioni di marciapiedi, porticati, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed



antisdrucciolevole.

Nelle zone di espansione, i porticati su strada o area pubblica e le gallerie delle nuove costruzioni devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, alle caratteristiche della strada e dell'ambiente circostante; deve essere assicurato, inoltre, il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei porticati o delle gallerie eventualmente contigui.

Essi sono sottoposti, senza indennizzo di sorta, a servitù pubblica.

Gli interventi manutentivi dei porticati e/o gallerie, costantemente aperti al pubblico passaggio, sono a carico dei privati.

Per le aree porticate aperte al pubblico, l'Autorità comunale, in sede di formazione del titolo abilitativo edilizio, può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature, al fine della necessaria integrazione con gli spazi pubblici, così come disciplinati dal presente Regolamento.

Per il recupero dei porticati, si fa espresso riferimento alla Legge Regionale 15/11/2007, n. 33 *“Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate”*, come modificata ed integrata dalla Legge Regionale 7/04/2014, n. 16 *“Modifiche e integrazioni alla Legge Regionale 15 Novembre 2007, n. 33”* e dalla Legge Regionale 1/12/2017, n. 51 *“Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale”*.

3. Piste ciclabili

Per pista ciclabile si intende lo spazio dedicato al transito esclusivo delle biciclette.

Il Comune favorisce e promuove la realizzazione di itinerari ciclabili, in coerenza con le disposizioni della Legge Regionale 23/01/2013, n. 1 *“Interventi per favorire lo sviluppo della mobilità ciclistica”*.

In sede di redazione degli strumenti urbanistici esecutivi è obbligatorio individuare tracciati per connessioni viarie ciclabili.

Le piste ciclabili devono avere le seguenti caratteristiche minime:

- nastro continuo, con sezione minima per corsia pari a m. 1,50; tale larghezza è riducibile a m. 1,25 nel caso di tratti con due corsie contigue dello stesso ed opposto senso di marcia;
- per piste ciclabili in sede propria o per quelle su corsie riservate, ubicate su percorsi pedonali o su marciapiedi, la larghezza delle corsie ciclabili può essere, eccezionalmente, ridotta a m. 1,00;
- nel caso siano ubicate nei tratti attigui alla viabilità ordinaria, oltre la banchina,



i tracciati delle piste ciclabili devono essere separati dal piano viabile mediante elementi divisorii non valicabili dalle autovetture, possibilmente di natura vegetale;

- la pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdruciolevole, compatto ed omogeneo;
- la pavimentazione deve essere contraddistinta, dalle contigue parti di sede stradale destinate ai veicoli ed ai pedoni, mediante l'utilizzo di colori e materiali diversi; in mancanza di tale diversificazione, la pista medesima dovrà essere provvista di appositi simboli e scritte orizzontali che ne distinguano l'uso specialistico.

Per le piste ciclabili in area urbana va perseguita la continuità della rete e la sua integrazione con strade e sistemi del trasporto pubblico.

Le piste ciclabili in area extraurbana, allo scopo di favorire l'attività di cicloturismo e ricreazione, devono costituire elemento di qualificazione e strumento di fruizione dello spazio agricolo.

Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione di tracciati esistenti, la progettazione e la realizzazione delle piste ciclabili deve garantire:

- la separazione dagli altri flussi, quando la pista è affiancata ai principali assi stradali extraurbani;
- la diversificazione della pavimentazione con apposito segno grafico e, ove possibile, con cordoli o altri elementi di separazione e protezione per i ciclisti;
- l'individuazione di itinerari significativi, utilizzando strade poderali, argini di torrenti e canali, sentieri o tracciati dismessi;
- prevedere, ove possibile, spazi attrezzati per la sosta ed il ristoro dei ciclisti.

Le pavimentazioni delle piste ciclabili, sia in area urbana che in area agricola, devono essere realizzate utilizzando materiali coerenti con il contesto in cui il percorso si inserisce.

4. Aree per parcheggio

Le aree di parcheggio pubblico, realizzate nell'ambito degli interventi di urbanizzazione primaria, sono necessarie a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano.

La localizzazione delle aree di parcheggio è definita dalla pianificazione urbanistica generale ed attuativa.

Il progetto di parcheggi pubblici e di aree di sosta dei veicoli deve rispettare le prescrizioni e le indicazioni del D. Lgs. 30 Aprile 1992, n. 285 *“Nuovo Codice della strada”* e del D.P.R. 16 Dicembre 1992, n. 495 *“Regolamento di*



esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada” e successive modifiche ed integrazioni e deve perseguire l’obiettivo di attenuazione dell’inquinamento visivo-ambientale.

Nella realizzazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico con parcheggio a rotazione, ivi compresi i parcheggi da realizzare in regime di concessione amministrativa, quando l’accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, i manufatti devono avere le seguenti caratteristiche:

a) rampe di accesso antisdrucciolevoli, di pendenza non superiore al 18%, con dimensioni minime della carreggiata pari a:

- m. 5,50, nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia;
- m. 6,00, in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia, comunque inseriti nella corona circolare compresa tra il raggio interno minimo di m. 3,50 ed il raggio esterno minimo di m. 9,50;

b) percorsi pedonali larghi, almeno, m. 0,90, adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni; questa prescrizione è ovviabile qualora l’edificio sia dotato di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze;

c) tratti in piano lunghi, almeno, m. 4,50 per il collegamento con lo spazio pubblico aperto o con altro spazio riservato ai pedoni;

d) rampe e percorsi destinati ai pedoni, nonché tratti piani di collegamento protetti da opportuni ripari verticali;

e) dimensione minima dei corselli di distribuzione interna pari a:

- m. 6,00 per l’accesso ai box;
- m. 5,50 per l’accesso ai posti macchina tracciati a vernice.

Nei parcheggi a rotazione, con accesso dalle strade di rilevante traffico automobilistico, devono essere approntati spazi di attesa, siti tra l’accesso dalla pubblica via e la sbarra d’ingresso al parcheggio ovvero alla zona di prelevamento automatizzato, nel caso di parcheggi meccanizzati, di ampiezza tale da ricevere un numero di veicoli pari al 2% della prevista capacità di parcheggio e, comunque, non inferiore a due veicoli, al fine di evitare ripercussioni sulla rete viaria.

Nella realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, è ammesso l’accesso tramite sistemi di movimentazione meccanizzata ed automatizzata, quando la conformazione morfologica degli elementi strutturali di un organismo edilizio o le dimensioni dell’area fondiaria non consentano la formazione di spazi di manovra sufficienti affinché il movimento veicolare avvenga in condizioni di sicurezza.

Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di edifici pubblici o di uso pubblico, il collegamento pedonale tra i piani destinati al ricovero dei veicoli



e quello degli ingressi deve essere assicurato tramite ascensori accessibili.

Gli stalli dei parcheggi pubblici devono essere realizzati con pavimentazione del tipo drenante e permeabile.

Nella realizzazione delle aree a parcheggio e delle aree a verde, inoltre, è raccomandata la realizzazione un reticolo di raccolta delle acque meteoriche, da far confluire nella rete pluviale cittadina.

In ogni area di parcheggio, devono essere previste adeguate alberature ed arbusti di tipo autoctono, a delimitazione dei viali di smistamento o di gruppi di spazi di sosta, con un numero minimo di un albero ogni quattro stalli.

Nelle aree di parcheggio vanno, altresì, previste adeguate aree di sosta per motocicli, nonchè per l'installazione di rastrelliere per biciclette.

Nelle aree a parcheggio pubblico deve essere prevista l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione delle vetture.

Per quanto non previsto ai punti precedenti, si applica la normativa contenuta nel D. Lgs. 30 Aprile 1992, n. 285 *“Nuovo Codice della strada”* e nel D.P.R. 16 Dicembre 1992, n. 495 *“Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada”* e successive modifiche ed integrazioni.

5. Piazze e aree pedonali

Le piazze, i percorsi e le aree urbane ad esclusivo o prevalente uso pedonale devono garantire il passeggiamento, la sosta e l'incontro delle persone, senza intralci con veicoli di qualsiasi genere; può essere consentito il solo utilizzo di biciclette.

A tale scopo, devono essere previste apposite separazioni con i percorsi veicolari, costituiti da segnalazioni a terra o marciapiedi o gradonate o da recinzioni ed elementi architettonici di arredo posti in modo stabile.

In caso di attraversamento di strade veicolari o dedicate al trasporto pubblico, queste dovranno essere nettamente segnalate e protette.

Le strade, le piazze ed il suolo pubblico in genere, devono avere una superficie idonea a facilitare l'accesso ed il transito pedonale e devono essere realizzate in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche; particolare attenzione, infatti, deve essere posta per la mobilità dei diversamente abili e per la sicurezza di bambini ed anziani.

I progetti devono garantire la possibilità di orientamento della persona mediante punti di riferimento riconoscibili e discriminabili fra loro.

Le vie di percorrenza devono essere evidenti e libere da ostacoli, ordinate e con struttura identificabile.



I materiali e le modalità costruttive, in presenza di servizi nel sottosuolo, devono consentire lo svolgimento delle operazioni di ispezione e di ripristino, in modo semplice ed economico.

Le pavimentazioni, gli arredi, l'illuminazione, le eventuali aiuole, le recinzioni, devono concorrere a definire una elevata qualità urbana, con particolare riguardo all'uso di materiali tradizionali.

In particolare, le pavimentazioni devono essere curate nel disegno, nei colori e nella durabilità, ai fini della migliore fruizione.

Non va escluso, in via subordinata, in contesti contemporanei, purchè omogenei a loro volta, il ricorso a materiali della tradizione pugliese (travertino, pietra di Trani, Apricena o blocchetti di calcestruzzo precolorato, ecc.).

Per gli impianti di illuminazione esterna deve essere curata non solo l'intensità e la diffusione della luce notturna, in modo da assicurare la sicurezza e la fruizione in funzione delle attività previste, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti, in modo da costituire un ulteriore elemento di progettazione organica.

Particolare cura deve essere posta nella realizzazione di panchine o sedute, fontane, vasche, chioschi, ma anche di pali, cordoli, muretti ed ogni altra opera analoga.

Anche in questo caso l'intervento deve rispondere a criteri unitari ed organici di progettazione.

Per tutti gli interventi deve essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni di acqua ed infiltrazioni; a tale scopo, si potrà prevedere la realizzazione di parti di pavimentazione realizzate con tecnologie drenanti.

Le griglie di raccolta delle acque piovane, i pozzetti e le canaline devono essere realizzate in ferro, ghisa o pietra.

6. Passaggi pedonali e marciapiedi

Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o, comunque, di passaggio pedonale pubblico o di uso pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, può essere realizzata anche dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano e deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati negli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo edilizio abilitativo.

I marciapiedi ed i camminamenti devono essere pavimentati con materiale adatto e delimitati da cordone in pietra di sezione cm. 30 x 25, salvo diverse



disposizioni dei competenti uffici comunali.

I marciapiedi ed i passaggi pedonali, ancorchè realizzati su area privata non recintata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.

I marciapiedi di nuova costruzione devono, in linea di massima, essere rialzati e, in genere, avere le dimensioni di quelli già esistenti nella via.

Ove questi fossero inesistenti e nelle aree di nuova urbanizzazione devono essere realizzati, salvo diverse indicazioni specifiche, con un dislivello rispetto al piano di transito veicolare di non oltre cm. 15 ed avere le seguenti larghezze minime (valori indicativi e non prescrittivi):

- per vie larghe m. 12,00: marciapiedi di m. 2,50;
- per vie larghe m. 15,00: marciapiedi di m. 3,00;
- per vie larghe m. 18,00: marciapiedi di m. 3,50;
- per vie larghe m. 20,00 ed oltre: marciapiedi di m. 4,00.

Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12% e, in ogni caso, deve essere garantita una superficie in piano sul marciapiede di larghezza non inferiore a m. 1,50.

Qualora, per ragioni tecniche o di salvaguardia storico-architettonica, non sia possibile realizzare, all'interno dei locali pubblici o privati aperti al pubblico, gli adeguamenti alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche degli ingressi, è consentita, previo parere degli Uffici competenti, la realizzazione di rampe esterne opportunamente raccordate, a condizione che lo spazio libero di marciapiede o percorso pedonale non sia inferiore a m. 2,00 e che le rampe siano opportunamente segnalate e dotate di idonee protezioni o transenne di sicurezza.

Dette installazioni non sono soggette al pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico.

Con riferimento a situazioni in cui il traffico veicolare possa determinare situazioni di pericolo o per motivazioni di carattere ambientale, l'Amministrazione comunale può disporre che marciapiedi e passaggi pedonali siano protetti con paracarri, barriere metalliche o dissuasori idonei allo scopo.

E' consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapedoni, in conformità alle disposizioni del D. Lgs. 30 Aprile 1992, n. 285 "Nuovo Codice della strada" e del D.P.R. 16 Dicembre 1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada" e successive modifiche ed integrazioni, nonché del Regolamento comunale sugli impianti pubblicitari, approvato con Provvedimento commissoriale n. 19 del 24/03/2002



(aggiornato con le modifiche introdotte con Delibera di C.C. n. 35 del 9/10/2006, modificato con Delibera commissariale n. 10 del 19/03/2008, ulteriormente modificato con Delibera di C.C. n. 11 del 2/03/2009).

Per i percorsi negli spazi esterni, si deve fare riferimento all'articolo 8.2.1 del D.M. n. 236 del 14/06/1989.

Normativa di riferimento:

- Legge 9/01/1989, n. 13 *“Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati”*;
- D.M. 14/06/1989, n. 236 *“Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche”*;
- D.P.R. 24/07/1996, n. 503 *“Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”*.

7. Passi carrai ed uscite per autorimesse

7.1 Definizioni

Il presente articolo disciplina il rilascio di autorizzazioni all'apertura di “accessi carrabili” e di “accessi a raso” ed alla realizzazione di “passi carrabili”, ad integrazione della normativa in materia prevista dal D. Lgs. 30 Aprile 1992, n. 285 *“Nuovo Codice della strada”* e dal D.P.R. 16 Dicembre 1992, n. 495 *“Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della strada”*.

Si definiscono “accessi”:

- le immissioni di una strada privata, idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli, su una strada ad uso pubblico;
- le immissioni di veicoli da un'area privata laterale, idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli, ad una strada di uso pubblico.

Si definisce *“passo carrabile”* l'accesso da un'area laterale privata, idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli, ad un'area pubblica o privata ad uso pubblico, come definita dell'articolo 3, comma 1, punto 37 del D. Lgs. n. 285/1992.

Sono passi carrabili gli accessi a locali ed aree destinate all'esposizione, vendita, manutenzione di autoveicoli, autorimesse singole o collettive.

Non sono passi carrabili, gli accessi a locali ed aree non aventi la destinazione d'uso idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli



(negozi, uffici, depositi, vani di abitazioni, aree scoperte non destinate specificatamente a parcheggio).

7.2 Tipologie

In base alle caratteristiche costruttive, gli “accessi” si distinguono in “passi carrabili”, “accessi carrabili” e “accessi a raso”.

Sono da considerarsi “passi carrabili”, come definiti dall’articolo 44, comma 4 del D. Lgs. 15/11/1993, n. 507, quegli accessi caratterizzati dalla presenza di appositi manufatti stradali costituiti, generalmente, da listoni di pietra od altri materiali, abbassamenti od intervalli lasciati nei marciapiedi o, comunque, da modifiche del piano stradale o dei relativi margini esterni (come definiti dal D.M. 5/11/2001) intese a facilitare l’immissione dei veicoli nella proprietà privata.

Nella categoria dei passi carrabili sono da ricomprendere, a titolo esemplificativo, quelli costituiti:

- dal semplice smusso del marciapiede;
- dallo smusso del marciapiede e dall’avvallamento dello stesso;
- dalla copertura di un fosso con ponticello o dalla copertura della cunetta laterale;
- da un manufatto occupante l’area pubblica, costruito per colmare il dislivello tra l’area pubblica e l’area privata;
- da una modifica del piano stradale;
- da un manufatto che occupa l’area pubblica;
- dall’interruzione del marciapiede;
- dall’interruzione di un’aiuola.

Sono da considerarsi “accessi carrabili” e “accessi a raso” quei varchi che, pur assolvendo alla stessa funzione dei passi carrabili, sono realizzati a filo con il manto stradale ed in assenza di un’opera visibile, che renda concreta l’occupazione e certa la superficie sottratta all’uso pubblico.

Nella categoria degli accessi carrabili e degli accessi a raso sono da ricomprendere, a titolo esemplificativo, quelli:

- costituiti da una semplice copertura dell’area con manto bituminoso, ghiaioso o simile;
- che si aprono direttamente su suolo pubblico;
- arretrati su area privata e raccordati alla pubblica via mediante l’utilizzo di materiale bituminoso;



- aggettanti su marciapiede, qualora non esista modifica nello stesso intesa a facilitare l'accesso dei veicoli alla proprietà privata.

Nei punti successivi del presente articolo, i *“passi carrabili”*, gli *“accessi carrabili”* e gli *“accessi a raso”* vengono definiti *“accessi”*, salvo diverse specificazioni.

7.3 Procedura amministrativa per la realizzazione di passi carrabili, accessi carrabili o a raso

La realizzazione di nuovi passi carrabili, di accessi carrabili o a raso o la modifica di quelli esistenti devono essere autorizzati dal Comune di Mesagne; il Settore preposto al rilascio delle autorizzazioni è il *“Servizio Urbanistica”*.

Qualora gli accessi consentano l'immissione dei veicoli su tratto di strada statale, regionale o provinciale, il rilascio delle Autorizzazioni, ai sensi dell'articolo 26, comma 3 del D. Lgs. n. 285/1992, è di competenza del Comune, previo nulla osta rilasciato dall'Ente proprietario della strada, per il tratto in cui la strada in oggetto attraversa il centro abitato.

Al di fuori di questa ipotesi, il rilascio dell'Autorizzazione è di competenza dell'Ente proprietario della strada o di altro Ente da quest'ultimo delegato o dell'Ente concessionario della strada, in conformità alle relative convenzioni.

Il Comune è l'Ente competente al rilascio delle Autorizzazioni anche per le strade private aperte al pubblico transito.

La domanda per la realizzazione di nuovo accesso su strade comunali deve essere presentata al Servizio Urbanistica del Comune.

La domanda per la realizzazione di nuovo accesso su strade non comunali (statali, regionali o provinciali) deve essere presentata:

- ai competenti uffici dell'A.N.A.S., della Regione o della Provincia, se ubicate fuori dal centro abitato;
- al Servizio Urbanistica del Comune, se ubicate all'interno del centro abitato, con allegato il nulla osta dell'Ente proprietario della strada.

Per il rilascio delle Autorizzazioni di accessi/passi carrabili relative a strade di futura realizzazione, si deve fare riferimento alla classificazione prevista negli Strumenti urbanistici vigenti alla data di presentazione della richiesta di Autorizzazione.

La classificazione delle strade non di competenza comunale viene adeguata a seguito di ricevimento/pubblicazione e/o comunicazione del provvedimento di classificazione adottato dall'Ente proprietario/Ente gestore della strada.

L'istanza volta ad ottenere l'autorizzazione alla apertura di passo carrabile, accesso carrabile o a raso deve essere redatta in bollo, con allegata la



ricevuta di avvenuto pagamento dei diritti di segreteria e presentata in caso di:

- 1) realizzazione di un nuovo varco di accesso per passo carrabile, accesso carrabile o a raso;
- 2) modifica del varco di accesso per passo carrabile, accesso carrabile o a raso esistente o del marciapiede e/o suolo pubblico antistante;
- 3) chiusura o rimozione di passo carrabile, accesso carrabile o a raso esistente, con ripristino dello stato dei luoghi;
- 4) realizzazione di un nuovo varco di accesso per passo carrabile, accesso carrabile o a raso, di tipo temporaneo;
- 5) regolarizzazione, in sanatoria, di un varco di accesso per passo carrabile, accesso carrabile o a raso preesistente;
- 6) subentro nell'uso di un varco di accesso per passo carrabile, accesso carrabile o a raso preesistente.

La domanda, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11 del D.P.R. n. 380/2001, deve essere redatta sulla base del modello distribuito presso il front-office dello Sportello Unico dell'Edilizia o scaricabile dal sito internet della Città di Mesagne (www.comune.mesagne.br.it/urbanistica - richieste varie), va indirizzata al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia e presentata al protocollo generale del Comune o tramite Poste Italiane.

Nel caso di richiesta di concessione per più accessi relativi alla stessa proprietà o condominio, anche se ubicati su strade diverse, deve essere presentato un modello di domanda per ogni accesso, applicando una sola marca da bollo sul primo modello e pagando una sola volta i diritti di segreteria.

Nella richiesta devono essere indicate:

- le generalità complete del richiedente e del proprietario (se diverso dal richiedente);
- il codice fiscale del richiedente e del proprietario (se diverso dal richiedente);
- i dati completi di eventuale società o ditta richiedente;
- la partita I.V.A. dell'eventuale società o ditta richiedente;
- l'esatto indirizzo dell'accesso, con eventuale numero civico.

Nella richiesta, il richiedente deve dichiarare, ai sensi dell'articolo 46 del D.P.R. n. 445/2000:

- il titolo in base al quale effettua la richiesta;



- la destinazione d'uso dell'immobile a cui l'accesso è asservito;
- la tipologia dell'accesso:
 - a) con manomissione del suolo pubblico;
 - b) senza manomissione del suolo pubblico;
- la larghezza esatta in metri lineari dell'accesso;
- la superficie totale di occupazione;
- che l'accesso carrabile risulta conforme alle disposizioni del vigente Codice della strada (D. Lgs. n. 285/1992) ed al relativo Regolamento di attuazione (D.P.R. n. 495/1992).

Alla richiesta, inoltre, devono essere allegati:

- copia del titolo edilizio abilitativo e relativo Certificato di Agibilità o Segnalazione Certificata di Agibilità del fabbricato di cui l'accesso è pertinenza;
- documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- visura e planimetria catastale aggiornate;
- fotocopia di un documento di riconoscimento, in corso di validità, del richiedente e del proprietario (se diverso dal richiedente);
- verbale di assemblea (in caso di condominio legalmente costituito).

Il titolare dell'Autorizzazione si impegna, altresì, a comunicare, entro il termine di 30 giorni dall'evento, eventuali cambiamenti della destinazione d'uso dell'autorimessa e/o spazio aperto attualmente adibito al ricovero e transito di veicoli, prendendo atto che tale cambiamento comporta la revoca della Concessione e la riconsegna del cartello, nonché il ripristino del marciapiede e dell'area pubblica manomessa.

Il Servizio Urbanistica, ricevuta l'istanza, effettua l'istruttoria e, in particolare, verifica la regolarità e la completezza degli atti allegati.

Il procedimento per il rilascio dell'autorizzazione all'apertura di passi carrabili, accessi carabili o a raso è specificato all'articolo 20 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380.

L'Autorizzazione può prevedere impegni ed obblighi per il soggetto autorizzato, specifiche caratteristiche per l'accesso da realizzare, nonché eventuali limitazioni, al fine di salvaguardare la pubblica incolumità.

L'autorizzazione all'apertura, regolarizzazione, modifica e chiusura di accessi consente anche l'occupazione del suolo pubblico necessario all'esecuzione delle opere, per il tempo e lo spazio strettamente necessario.



Il ritiro dell'autorizzazione dovrà essere effettuato a mano ed il richiedente dovrà essere munito di marca da bollo da apporre sulla stessa.

L'Autorizzazione alla realizzazione di passo carrabile, accesso carrabile o a raso dovrà indicare:

- la misura della larghezza dell'accesso;
- l'obbligo di apposizione, in maniera ben visibile ed inequivocabile, a cura della persona autorizzata, dell'apposito segnale sull'accesso;
- l'obbligo del pagamento del canone annuale relativo alla C.O.S.A.P..

La durata dell'Autorizzazione non potrà eccedere gli anni 29 e si rinnoverà tacitamente, senza necessità di una nuova istruttoria, nel caso in cui non vi sia disdetta da parte del Concessionario.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Servizio Urbanistica entro cinque giorni dal loro inizio.

Alla fine dei lavori è fatto obbligo, agli intestatari dell'autorizzazione, di inviare comunicazione al Servizio Urbanistica, completa di relazione tecnica descrittiva dei lavori eseguiti e dei materiali utilizzati e di idonea documentazione fotografica.

Il Servizio Urbanistica, previa verifica di conformità delle opere realizzate, rilascia l'Autorizzazione alla numerazione del passo carrabile per la posa dell'apposito cartello.

L'Autorizzazione è inviata al Comando di Polizia Locale ed al Servizio di riscossione della C.O.S.A.P., per i provvedimenti di competenza.

Il segnale indicativo di passo carrabile (articolo 120, comma 1, lettera e) del D.P.R. n. 495/1992 e successive modifiche ed integrazioni) è rilasciato dal Comando di Polizia Locale, previo il pagamento dei relativi diritti, e deve essere esposto, in maniera da essere ben visibile, sull'accesso.

Nel caso che più proprietà immobiliari si servano di un unico accesso, sarà necessario l'esposizione di un unico cartello segnaletico.

Il non accoglimento della domanda rientra nel potere discrezionale dell'Ente e non dà diritto, al richiedente, ad ottenere il rimborso della somma versata per l'istruttoria.

Qualora la realizzazione di nuovi accessi richiedano l'esecuzione di lavori edili, quali, ad esempio, l'apertura di recinzioni, la realizzazione di colonne di sostegno, ecc., la richiesta di Autorizzazione deve essere propedeutica alla presentazione della relativa istruttoria di Permesso di costruire per le opere da realizzare.



Il Permesso di costruire comprenderà tutti i lavori su suolo pubblico o su quello soggetto a servitù di pubblico passaggio da effettuare, oltre all'autorizzazione per la realizzazione del passo carrabile o degli accessi.

I passi carrabili e gli accessi carrabili o a raso relativi a nuove costruzioni si intendono automaticamente autorizzati qualora previsti nei rispettivi Permessi di costruire o Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (S.C.I.A.).

7.4 Disciplina degli accessi su strade extraurbane (D.P.R. n. 495/1992)

Nelle autostrade non sono consentiti accessi privati.

Nelle strade extraurbane principali sono consentiti accessi privati a livelli sfalsati, ubicati a distanza non inferiore a m. 1.000 tra loro, misurata tra gli assi degli accessi consecutivi.

Nelle strade extraurbane secondarie sono consentiti accessi privati, purché realizzati a distanza non inferiore, di norma, a m. 300 tra loro, misurata tra gli assi degli accessi consecutivi per ogni senso di marcia.

L'Ente proprietario della strada può derogare a tale distanza, fino ad un minimo di m. 100, qualora, in relazione alla situazione morfologica, risulti particolarmente gravosa la realizzazione di strade parallele.

La stessa deroga può essere applicata per tratti di strade che, in considerazione della densità di insediamenti di attività o di abitazioni, sono soggetti a limitazioni di velocità e per i tratti di strade compresi all'interno di zone previste come edificabili o trasformabili dagli Strumenti urbanistici generali od attuativi vigenti.

Sarà facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare distanze inferiori a quelle sopra determinate, in caso di situazioni particolari documentate.

Gli accessi devono essere localizzati dove l'orografia dei luoghi e l'andamento della strada consentono la più ampia visibilità della zona di svincolo e, possibilmente, nei tratti di strada rettilinei; essi devono essere realizzati in modo da consentire un'agevole manovra di immissione o di uscita dalla sede stradale, senza che tale manovra comporti la sosta del veicolo sulla carreggiata.

Non sono consentiti nuovi accessi, diramazioni, innesti, oppure la trasformazione di quelli esistenti o la variazione d'uso degli stessi, quando possa derivarne pregiudizio alla sicurezza e fluidità della circolazione, in particolare, in corrispondenza di tratti di strada in curva o a forte pendenza, nonché ogni qualvolta non sia possibile rispettare le norme fissate ai fini della visibilità per le intersezioni, di cui agli articoli 16 e 18 del Nuovo Codice della Strada.



Gli accessi e le diramazioni devono essere realizzati con materiali tali da evitare apporto di detriti di qualsiasi natura e lo scolo delle acque sulla sede stradale.

Essi, pertanto, devono essere pavimentati per l'intero tratto e, comunque, per una lunghezza non inferiore a m. 50 a partire dal margine della carreggiata stradale da cui si diramano.

7.5 Caratteristiche generali dei passi carrabili, degli accessi carrabili o a raso

I passi carrabili devono essere individuati con l'apposito segnale indicante il numero dell'Autorizzazione, come pure gli accessi carrabili o a raso, per i quali sia stato richiesto l'apposito segnale.

In presenza del suddetto segnale, nella zona antistante il passo carrabile o l'accesso vige il divieto di sosta, anche, come previsto dal Codice della Strada, per l'intestatario dell'Autorizzazione.

Su qualsiasi tipo di accesso non è ammessa l'apposizione di cartelli segnaletici che non siano quelli rilasciati dal Comune, in quanto in contrasto con il Codice della strada e, quindi, soggetti alla sanzione di cui all'articolo 45, commi 1 e 7 del Nuovo Codice della Strada.

Qualora l'apertura, la regolarizzazione, la modifica o la chiusura degli accessi comporti la manomissione del suolo pubblico, il Responsabile del Servizio Urbanistica può richiedere un deposito cauzionale o la stipula di polizza fidejussoria, per un importo corrispondente alle spese da sostenere per il ripristino dello stato di fatto.

7.6 Caratteristiche tecniche dei passi carrabili, accessi carrabili o a raso

Ogni nuovo accesso deve rispondere alle disposizioni dettate dagli articoli 45 e 46 del D.P.R. 16 Dicembre 1992, n. 495, le cui prescrizioni principali sono di seguito riportate, insieme ad ulteriori disposizioni che l'Amministrazione comunale ritiene idonee.

Nei centri abitati, l'accesso deve essere distante almeno m. 12 dall'intersezione stradale più vicina (misurata dagli assi stradali), sia che l'intersezione sia posta sul medesimo lato che sul lato opposto dell'accesso, misurati dall'intersezione dei cigli stradali fino al punto dell'accesso più prossimo all'intersezione.

Sono da considerare come intersezioni le rotatorie e gli svincoli a livelli sfalsati.

E', comunque, vietata l'apertura di accessi lungo le rampe di intersezioni, sia a raso che a livelli sfalsati, nonché lungo le corsie di accelerazione o



decelerazione.

Se l'accesso è di pertinenza di aree o di edifici per la sosta aventi capienza superiore a 100 posti auto, la distanza minima dall'intersezione stradale deve essere pari a m. 20.

I parcheggi pubblici e privati, aventi capacità di parcheggio maggiore di 50 posti auto, devono essere dotati di adeguati spazi di attesa, disposti tra l'accesso dalla strada pubblica e l'inizio della rampa, dimensionati in maniera tale da evitare ripercussioni sul traffico veicolare.

Gli accessi delle aree e degli edifici per la sosta, aventi capacità uguale o superiore a 16 posti auto, devono avere una larghezza minima di m. 5,00, tale da consentire l'incrocio degli autoveicoli.

Gli accessi delle aree e degli edifici per la sosta, aventi capacità fino a 15 posti auto, devono avere una larghezza minima di m. 3,50.

Tale misura minima di larghezza è ridotta fino a m. 2,10 nel caso di obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni alla fruibilità della proprietà privata, adeguatamente documentate.

Qualora l'accesso alla proprietà laterale sia destinato anche a notevole transito pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale.

Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, l'elemento di chiusura deve essere arretrato, allo scopo di consentire la sosta di un veicolo in attesa di ingresso fuori della carreggiata, con un minimo di m. 5,00 per accessi ad edifici residenziali e per quelli con destinazione d'uso diversa.

La zona di arretramento deve essere sempre pavimentata.

All'arretramento si può derogare utilizzando un sistema di apertura automatico con comando a distanza, nel caso di obiettive impossibilità costruttive, per gravi limitazioni alla godibilità della proprietà privata o per accessi su strade senza sfondo o, comunque, con traffico estremamente limitato.

La larghezza dell'accesso deve essere tale da non comportare modifiche alla geometria stradale esistente o l'istituzione di divieti di sosta oltre quello relativo al solo passo carrabile.

L'accesso carrabile non deve coincidere con attraversamenti pedonali o ciclabili o fermate del trasporto pubblico.

La realizzazione dell'accesso non deve comportare l'interruzione di spartitraffico o salvagente di divisione tra le carreggiate stradali.

Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso sarà consentito da



quello di minor traffico, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità.

L'accesso ad uno spazio privato tramite più accessi può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

L'uscita dagli accessi verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni.

Il passo carrabile deve essere, in ogni caso, visibile da una distanza pari allo spazio di frenata, risultante dalla velocità massima consentita nella strada sulla quale si apre l'accesso stesso.

Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata pubblica o tra quest'ultima e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interrati o, comunque, situati a livello inferiore a quello di accesso, non deve essere inferiore a m. 4,50.

La larghezza degli accessi non deve essere inferiore a m. 2,50.

Nelle nuove costruzioni, inoltre, è consentito un solo accesso, a doppio senso di marcia, per ogni lotto.

Nel caso di nuove costruzioni o di demolizioni e nuove costruzioni, qualora si tratti di insediamenti con elevata affluenza e/o forte carico urbanistico, pubblici e privati, l'accesso pedonale deve essere distinto da quello per i veicoli; tra l'accesso carrabile e l'accesso pedonale deve sussistere un'adeguata distanza, valutata in funzione della geometria della zona in cui l'intervento è localizzato non inferiore, comunque, a m. 5,00.

Nei nuovi insediamenti produttivi deve essere, in ogni caso, garantita ed idoneamente dimostrata, in sede progettuale, la capacità di passaggio dei mezzi pesanti inerenti l'attività produttiva.

Verificata l'idoneità tecnica del passo carrabile, l'Ufficio procede a verificare quali siano gli spazi di manovra reali, tenendo conto dei seguenti parametri:

- a) la carreggiata minima prevista dal Codice della Strada deve avere una larghezza non inferiore a m. 2,75;
- b) in tale dimensionamento, ai fini delle manovre veicolari per l'accesso e l'uscita dal passo carrabile, debbono ritenersi compresi eventuali marciapiedi a raso o, comunque, sormontabili veicolarmente.

In linea generale e fatti salvi casi ricadenti nell'ambito dell'eccezionalità, il rapporto tra la larghezza del passo carrabile e la larghezza della carreggiata utili ad effettuare le manovre di accesso ed uscita dal passo carrabile stesso può esprimersi con l'individuazione di un numero fisso dato dalla somma delle



due misure, che deve essere non inferiore a m. 6,50.

Qualora non sia possibile il raggiungimento del dimensionamento minimo previsto per le manovre di accesso e di uscita dal passo carrabile, devono essere adottate soluzioni in coordinamento con il Servizio Lavori Pubblici ed il Comando della Polizia Locale.

Nel caso in cui la realizzazione di un nuovo accesso comporti la modifica del marciapiede antistante, occorre rispettare le disposizioni dettate dall'articolo 8, punto 8.2.1 del D.M. 14/06/1989, n. 236 *"Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche"*.

Nella realizzazione di un nuovo marciapiede devono essere rispettate le disposizioni contenute nell'articolo 8, punto 8.2.2 del D.M. 14/06/1989, n. 236.

Nella modifica di un marciapiede devono, ove possibile, essere utilizzati materiali identici a quelli esistenti, rispettando, comunque, le disposizioni contenute nell'articolo 8, punto 8.2.2 del D.M. 14/06/1989, n. 236.

Gli accessi devono essere realizzati e mantenuti, sia per la zona insistente sulla strada che per la parte ricadente sulla proprietà privata, a cura e spese dei titolari dell'Autorizzazione, i quali sono tenuti a rispettare le prescrizioni e le modalità fissate dall'Ente proprietario della strada e ad operare sotto la sorveglianza dello stesso.

In caso di nuova pavimentazione del manto stradale che modifichi le quote altimetriche, i proprietari degli accessi devono adeguare i medesimi alle nuove quote.

Non possono essere concesse Autorizzazioni per l'apertura di passi carrabili o accessi che siano finalizzati ad un uso improprio (impedire la sosta di veicoli nelle aree prospicienti vetrine, esposizioni e simili).

Non possono essere concesse Autorizzazioni per l'apertura di passi carrabili per l'accesso ad aree private, che non abbiano dimensioni tali da consentire la sosta e la manovra di uno o più autoveicoli.

Nel caso si determinino condizioni oggettive di traffico che non consentano un reale godimento del diritto di passo carrabile, esso sarà garantito in applicazione di quanto previsto dal Codice della Strada.

Le modalità di attuazione saranno decise dal competente Ufficio comunale, per i diversi casi, utilizzando apposita segnaletica verticale e/o orizzontale o, quando possibile, prescrivendo modifiche dell'accesso in oggetto.

7.7 Procedura amministrativa per nuove aperture di passi carrabili,



accessi carrabili o a raso

Si intende per nuovo passo carrabile, accesso carrabile o a raso, quello che risulti inesistente al momento dell'inoltro della richiesta.

Le procedure, i costi e la documentazione necessaria ai fini della richiesta di nuova apertura del passo carrabile, dell'accesso carrabile o a raso sono specificati al precedente articolo 7.3.

All'istanza volta ad ottenere l'autorizzazione all'apertura di nuovo passo carrabile, accesso carrabile o a raso, oltre a quanto prescritto dal precedente articolo 7.3, deve essere allegata la seguente documentazione tecnica, in duplice copia, sottoscritta dal tecnico progettista e dal richiedente, comprendente:

- relazione tecnica descrittiva asseverata, in merito:
 - alle distanze del passo carraio da strade pubbliche o da altri passi carrai;
 - ai lavori da eseguire per la realizzazione del varco;
 - alle caratteristiche dei materiali da adoperare (compatibili con eventuali valori storici, artistici ed ambientali preesistenti nel contesto);
 - alle eventuali interferenze con i sottoservizi pubblici e con le alberature o aiuole esistenti;
 - alle eventuali opere accessorie e/o spostamenti a salvaguardia degli impianti e/o elementi di arredo preesistenti;
 - alla disciplina di viabilità ed alla segnaletica stradale prevista durante i lavori;
 - alla eventuale necessità di nulla osta preventivo da parte dei Vigili del Fuoco;
- elaborati grafici, in scala 1:1000 ed 1:500, contenenti:
 - planimetria dello stato dei luoghi e di progetto, completa di inquadramento territoriale;
 - indicazione dell'area di intervento antistante lo stabile interessato da passo carrabile;
 - ampiezza della sede stradale (marciapiede, carreggiata, banchina, ecc.), con l'indicazione dei sensi di marcia delle vie interessate dall'occupazione;
 - eventuale presenza di segnaletica verticale ed orizzontale in prossimità dell'area interessata dall'occupazione;



- eventuale presenza di fermate di autobus, stalli di sosta, strisce gialle per portatori di handicap, spazi per carico e scarico merci, spazi per organi di Polizia stradale e servizi di soccorso, piste ciclabili, aree destinate a parcheggio o al posizionamento di cassonetti per la raccolta dei rifiuti, ecc.;
- pianta, prospetto e sezione, in scala adeguata (1:100 o 1:50), con la localizzazione e l'individuazione della sede stradale, del passo carraio, degli edifici e delle recinzioni limitrofe;
- caratteristiche dimensionali e/o tipologiche del varco di accesso;
- eventuale presenza di accessi carrabili adiacenti e di ingressi privati (civili abitazioni, negozi, ecc.);
- nulla osta e/o parere degli Enti competenti alla tutela di eventuali vincoli esistenti nella zona di intervento;
- documentazione, in originale, prescritta dall'articolo 90, comma 9c) del D. Lgs. n. 81/2008 *"Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro"*.

Nella richiesta il richiedente deve dichiarare, ai sensi dell'articolo 46 del D.P.R. n. 445/2000:

- di essere a conoscenza dell'obbligo di apposizione del cartello di "passo carrabile", di cui al successivo punto 7.15;
- di essere a conoscenza che, nel caso di manomissione del suolo pubblico, il Responsabile del Servizio Urbanistica può richiedere un deposito cauzionale o la stipula di polizza fidejussoria, a garanzia della regolare esecuzione delle opere di ripristino dello stato dei luoghi;
- di assumersi ogni responsabilità, per tutta la durata della Concessione, circa l'osservanza delle vigenti norme di prevenzione incendi (uso di materiali ignifughi, uso e deposito di materiali infiammabili, ecc.), in particolare, di quelle previste nel D.M. 1/02/1986 *"Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili"* e nel D.M. 22/11/2002 *"Disposizioni in materia di parcheggio di autoveicoli alimentati a gas di petrolio liquefatto all'interno di autorimesse in relazione al sistema di sicurezza dell'impianto"*.

7.8 Procedura amministrativa per la modifica di passi carrabili, di accessi carrabili o a raso

Qualsiasi modifica dell'accesso comporta la modifica della relativa Autorizzazione.

Le procedure, i costi e la documentazione necessaria ai fini della richiesta di modifica del passo carrabile, dell'accesso carrabile o a raso sono specificati al



precedente articolo 7.3.

All'istanza volta ad ottenere l'autorizzazione alla modifica di passo carrabile, accesso carrabile o a raso, oltre a quanto prescritto dal precedente articolo 7.3, deve essere allegata la documentazione tecnica, in duplice copia, sottoscritta dal tecnico progettista e dal richiedente, elencata al precedente articolo 7.7.

Nella richiesta, inoltre, il richiedente deve dichiarare, ai sensi dell'articolo 46 del D.P.R. n. 445/2000, quanto elencato nel precedente articolo 7.7.

Il richiedente, al momento del ritiro della nuova Autorizzazione, dovrà riconsegnare, all'Ufficio, l'originale della precedente, non più valida.

7.9 Procedura amministrativa per la chiusura di passi carrabili, di accessi carrabili o a raso

La chiusura di un passo carrabile, dell'accesso carrabile o a raso, individuato da apposito manufatto stradale, comporta l'eliminazione della possibilità di accesso con veicoli dall'area ad uso pubblico all'area ad uso privato e viceversa.

Non possono essere, pertanto, revocate autorizzazioni di passo carrabile, di accesso carrabile o a raso qualora permangono gli elementi fisici (abbassamento od interruzione del marciapiede, attraversamento di percorso pedonale, ecc.) che ne hanno comportato il rilascio.

L'abolizione del passo carrabile, dell'accesso carrabile o a raso è un diritto che il contribuente può esercitare in qualsiasi momento, indipendentemente dalla circostanza che il passo o l'accesso sia stato costruito direttamente dal Comune oppure dallo stesso contribuente, previo rilascio di apposito atto di autorizzazione.

Le procedure, i costi e la documentazione necessaria ai fini della richiesta di chiusura del passo carrabile, dell'accesso carrabile o a raso sono specificati al precedente articolo 7.3.

Per ottenere l'autorizzazione alla chiusura dell'accesso carrabile deve essere presentare apposita richiesta scritta al Comune.

All'istanza, oltre a quanto prescritto dal precedente articolo 7.3, deve essere allegata la seguente documentazione tecnica, in duplice copia, sottoscritta dal tecnico progettista e dal richiedente, comprendente:

- relazione tecnica descrittiva asseverata, in merito:
 - ai lavori da eseguire per la chiusura del varco di accesso;
 - alle caratteristiche dei materiali da adoperare (compatibili con eventuali valori storici, artistici ed ambientali preesistenti nel contesto);



- alle eventuali interferenze con i sottoservizi pubblici e con le alberature o aiuole esistenti;
- alle eventuali opere accessorie e/o spostamenti a salvaguardia degli impianti e/o elementi di arredo preesistenti;
- alla disciplina di viabilità ed alla segnaletica stradale prevista durante i lavori;
- elaborati grafici, in scala 1:1000 ed 1:500, contenenti:
 - planimetria dello stato dei luoghi e di progetto, completa di inquadramento territoriale;
 - indicazione dell'area di intervento antistante lo stabile interessato dal passo carrabile da eliminare;
 - ampiezza della sede stradale (marciapiede, carreggiata, banchina, ecc.), con l'indicazione dei sensi di marcia delle vie interessate dall'accesso;
 - eventuale presenza di segnaletica verticale ed orizzontale in prossimità dell'area interessata dall'accesso;
 - pianta, prospetto e sezione, in scala adeguata (1:100 o 1:50), con la localizzazione e l'individuazione della sede stradale, del passo carraio, degli edifici e delle recinzioni limitrofe;
 - caratteristiche dimensionali e/o tipologiche del varco di accesso da eliminare;
 - eventuale presenza di accessi carrabili adiacenti e di ingressi privati (civili abitazioni, negozi, ecc.);
 - nulla osta e/o parere degli Enti competenti alla tutela di eventuali vincoli esistenti nella zona di intervento;
 - documentazione, in originale, prescritta dall'articolo 90, comma 9c) del D. Lgs. n. 81/2008 *"Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro"*.

Nella richiesta il richiedente deve dichiarare, ai sensi dell'articolo 46 del D.P.R. n. 445/2000:

- che l'autorimessa e/o lo spazio a cui si accede con il passo carrabile non è più destinato al ricovero o al transito di veicoli.

Egli si obbliga, inoltre:

- a non ripristinare l'accesso carrabile in assenza di nuova Concessione rilasciata dal Comune;
- ad eliminare la possibilità di accesso con veicoli al passo carrabile.



Ottenuta l'Autorizzazione a chiudere il passo carrabile, l'accesso carrabile o a raso il richiedente, in primo luogo, dovrà eliminare, a sua cura e spese, tutte le eventuali opere realizzate per la sua apertura.

In particolare, egli deve procedere a ripristinare il suolo manomesso, eliminando eventuali scivoli od interruzioni del marciapiede e ripristinando la continuità del percorso pedonale antistante il passo carrabile rimosso.

L'Autorizzazione per il ripristino del marciapiede implica il pagamento di una tassa per l'occupazione temporanea del suolo pubblico.

La fine dei lavori di ripristino dovrà essere comunicata all'Ente proprietario della strada ed al Servizio Urbanistica del Comune; alla comunicazione dovrà essere allegata una fotografia dello stato finale dei luoghi.

Il richiedente, inoltre, deve consegnare, al Servizio Urbanistica, l'originale della Concessione oggetto di revoca ed il cartello di passo carrabile.

A seguito di tale comunicazione, avverrà la cancellazione d'ufficio dal ruolo annuale C.O.S.A.P. del richiedente e la restituzione della cauzione sui lavori.

7.10 Procedura amministrativa per la regolarizzazione di passi carrabili, di accessi carrabili o a raso (esistenti alla data del 1° Gennaio 1993)

I proprietari di immobili con accessi già esistenti alla data di entrata in vigore del Codice della Strada (1° Gennaio 1993) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione, rispondenti ai requisiti di passo o accesso carrabile, così come definiti nel precedente articolo 7.2, ma non ancora autorizzati, devono procedere alla loro regolarizzazione, previa presentazione di apposita domanda da inviare al Servizio Urbanistica del Comune.

Sono soggetti a regolarizzazione, con le modalità di cui al precedente comma, i passi carrabili e gli accessi già esistenti alla data di entrata in vigore del Codice della Strada (1° Gennaio 1993), nonché tutti i passi o accessi carrabili per i quali era già stato acquisito un titolo edilizio, senza che sia stata rilasciata, però, alcuna autorizzazione.

Sono soggetti a regolarizzazione, con le modalità di cui sopra, anche gli accessi su strade statali, regionali o provinciali, le cui pertinenze sono state trasferite all'Ente locale comunale.

Le procedure, i costi e la documentazione necessaria ai fini della richiesta di regolarizzazione del passo carrabile, dell'accesso carrabile o a raso sono specificati al precedente articolo 7.3.

L'Autorizzazione sarà rilasciata dal Responsabile del Servizio Urbanistica, previo sopralluogo.

All'istanza volta ad ottenere l'autorizzazione in sanatoria per la



regolarizzazione di passo carrabile, accesso carrabile o a raso, oltre a quanto prescritto dal precedente articolo 7.3, deve essere allegata la documentazione tecnica, in duplice copia, sottoscritta dal tecnico progettista e dal richiedente, elencata al precedente articolo 7.7.

Il richiedente, inoltre, deve produrre una dichiarazione sostitutiva di Atto di notorietà, resa ai sensi dell'articolo 46 del D.P.R. n. 445/2000, nella quale deve dichiarare:

- il periodo di realizzazione delle opere;
- la regolarità delle opere realizzate sotto il profilo urbanistico-edilizio;
- di essere a conoscenza dell'obbligo di apposizione del cartello di "passo carrabile", di cui al successivo punto 7.15;
- di assumersi ogni responsabilità, per tutta la durata della Concessione, circa l'osservanza delle vigenti norme di prevenzione incendi (uso di materiali ignifughi, uso e deposito di materiali infiammabili, ecc.), in particolare, di quelle previste nel D.M. 1/02/1986 *"Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili"* e nel D.M. 22/11/2002 *"Disposizioni in materia di parchamento di autoveicoli alimentati a gas di petrolio liquefatto all'interno di autorimesse in relazione al sistema di sicurezza dell'impianto"*.

L'Amministrazione comunale può concedere deroghe alle norme del presente articolo nei casi previsti nel successivo articolo 7.20.

L'Amministrazione comunale si riserva di respingere l'istanza di regolarizzazione per motivi di interesse pubblico o di tutela della sicurezza stradale, previo parere degli Uffici interessati, ciascuno per le proprie competenze, mediante l'adozione di apposito provvedimento.

In caso di emissione di parere contrario all'istanza di regolarizzazione, il richiedente, in primo luogo, dovrà eliminare, a sua cura e spese, tutte le eventuali opere realizzate per la sua apertura.

In particolare, egli deve procedere a ripristinare il suolo manomesso, eliminando eventuali scivoli od interruzioni del marciapiede e ripristinando la continuità del percorso pedonale antistante il passo carrabile da rimuovere.

Per la realizzazione delle suddette opere di ripristino deve essere richiesta apposita autorizzazione al Comune, mediante istanza scritta, con le modalità di cui al precedente articolo 7.3.

L'Autorizzazione per il ripristino del marciapiede implica il pagamento di una tassa per l'occupazione temporanea del suolo pubblico.

La fine dei lavori di ripristino dovrà essere comunicata all'Ente proprietario



della strada ed al Servizio Urbanistica del Comune; alla comunicazione deve essere allegata una fotografia dello stato finale dei luoghi.

A seguito di tale comunicazione, avverrà la cancellazione d'ufficio dal ruolo annuale C.O.S.A.P. (eventualmente esistente) del richiedente.

Nel caso di parere contrario all'istanza di regolarizzazione, si applicheranno le norme contenute nel successivo articolo 7.22.

In questo caso, l'Amministrazione comunale non è tenuta a corrispondere alcun indennizzo al richiedente e/o al proprietario.

7.11 Procedura amministrativa per la regolarizzazione di passi carrabili, di accessi carrabili o a raso (realizzati dopo il 1° Gennaio 1993)

I proprietari di immobili con accessi già esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento (realizzati, quindi, dopo il 1° Gennaio 1993) e rispondenti ai requisiti di passo o accesso carrabile, così come definiti nel precedente articolo 7.2, ma non ancora autorizzati, devono procedere alla loro regolarizzazione, previa presentazione di apposita domanda da inviare al Servizio Urbanistica.

Sono soggetti a regolarizzazione, con le modalità di cui al precedente comma, i passi carrabili e gli accessi già esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento (realizzati dopo il 1° Gennaio 1993), nonché tutti i passi o accessi carrabili per i quali era già stato acquisito un titolo edilizio, senza che sia stato rilasciata, però, alcuna Autorizzazione.

Sono soggetti a regolarizzazione, con le modalità di cui sopra, anche gli accessi su strade statali, regionali o provinciali, le cui pertinenze sono state trasferite all'Ente locale comunale.

Le procedure, i costi e la documentazione necessaria ai fini della richiesta di regolarizzazione del passo carrabile, dell'accesso carrabile o a raso sono specificati al precedente articolo 7.3.

All'istanza volta ad ottenere l'autorizzazione in sanatoria, per la regolarizzazione di passo carrabile, accesso carrabile o a raso, oltre a quanto prescritto dal precedente articolo 7.3, deve essere allegata la seguente documentazione tecnica, in duplice copia, sottoscritta dal tecnico progettista e dal richiedente, comprendente:

- relazione tecnica descrittiva asseverata, in merito:
 - alle distanze del passo carraio da strade pubbliche o da altri passi carrai;
 - ai lavori eseguiti per la realizzazione del varco di accesso;
 - alle caratteristiche dei materiali utilizzati per la realizzazione



dell'accesso (compatibili con eventuali valori storici, artistici ed ambientali preesistenti nel contesto);

- elaborati grafici, in scala 1:1000 ed 1:500, contenenti:
 - planimetria dello stato dei luoghi, completa di inquadramento territoriale;
 - indicazione dell'area di intervento antistante lo stabile interessato da passo carrabile;
 - ampiezza della sede stradale (marciapiede, carreggiata, banchina, ecc.), con l'indicazione dei sensi di marcia delle vie interessate dall'occupazione;
 - eventuale presenza di segnaletica verticale ed orizzontale in prossimità dell'area interessata dall'occupazione;
 - eventuale presenza di fermate di autobus, stalli di sosta, strisce gialle per portatori di handicap, spazi per carico e scarico merci, spazi per organi di Polizia stradale e servizi di soccorso, piste ciclabili, aree destinate a parcheggio o al posizionamento di cassonetti per la raccolta dei rifiuti, ecc.;
 - pianta, prospetto e sezione, in scala adeguata (1:100 o 1:50), con la localizzazione e l'individuazione della sede stradale, del passo carraio, degli edifici e delle recinzioni limitrofe;
 - caratteristiche dimensionali e/o tipologiche del varco di accesso;
 - il numero di accessi di cui si chiede la regolarizzazione;
 - eventuale presenza di accessi carrabili adiacenti e di ingressi privati (civili abitazioni, negozi, ecc.);
 - nulla osta e/o parere degli Enti competenti alla tutela di eventuali vincoli esistenti nella zona di intervento.

Nella richiesta il richiedente deve dichiarare, ai sensi dell'articolo 46 del D.P.R. n. 445/2000:

- il periodo di realizzazione delle opere;
- la regolarità delle opere realizzate sotto il profilo urbanistico-edilizio;
- di essere a conoscenza dell'obbligo di apposizione del cartello di "passo carrabile", di cui al successivo punto 7.15;
- di assumersi ogni responsabilità, per tutta la durata della Concessione, circa l'osservanza delle vigenti norme di prevenzione incendi (uso di materiali ignifughi, uso e deposito di materiali infiammabili, ecc.), in particolare, di quelle previste nel D.M. 1/02/1986 *"Norme di sicurezza per*



la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili" e nel D.M. 22/11/2002 "Disposizioni in materia di parchamento di autoveicoli alimentati a gas di petrolio liquefatto all'interno di autorimesse in relazione al sistema di sicurezza dell'impianto".

L'Autorizzazione sarà rilasciata dal Responsabile del Servizio Urbanistica, previo sopralluogo.

L'Amministrazione comunale può concedere deroghe alle norme del presente articolo nei casi previsti nel successivo articolo 7.20.

L'Amministrazione comunale si riserva di respingere l'istanza di regolarizzazione per motivi di interesse pubblico o di tutela della sicurezza stradale, previo parere degli Uffici interessati, ciascuno per le proprie competenze, mediante l'adozione di apposito provvedimento.

In caso di emissione di parere contrario all'istanza di regolarizzazione, il richiedente, in primo luogo, dovrà eliminare, a sua cura e spese, tutte le eventuali opere realizzate per la sua apertura.

In particolare, egli deve procedere a ripristinare il suolo manomesso, eliminando eventuali scivoli od interruzioni del marciapiede e ripristinando la continuità del percorso pedonale antistante il passo carrabile da rimuovere.

Per la realizzazione delle suddette opere di ripristino deve essere richiesta apposita autorizzazione al Comune, mediante istanza scritta, con le modalità di cui al precedente articolo 7.3.

L'autorizzazione per il ripristino del marciapiede implica il pagamento di una tassa per l'occupazione temporanea del suolo pubblico.

La fine dei lavori di ripristino dovrà essere comunicata all'Ente proprietario della strada ed al Servizio Urbanistica del Comune; alla comunicazione dovrà essere allegata una fotografia dello stato finale dei luoghi.

A seguito di tale comunicazione, avverrà la cancellazione d'ufficio dal ruolo annuale C.O.S.A.P. (eventualmente esistente) del richiedente.

Nel caso di parere contrario all'istanza di regolarizzazione, si applicheranno le norme contenute nel successivo articolo 7.22.

In questo caso, inoltre, l'Amministrazione Comunale non è tenuta a corrispondere alcun indennizzo al richiedente e/o al proprietario.

7.12 Subentro ad un'autorizzazione di passo carrabile, di accesso carrabile o a raso

Il provvedimento di autorizzazione di passo carrabile, accesso carrabile o a raso è personale.



Spetta, dunque, al proprietario dell'area o dell'immobile inoltrare la domanda per l'ottenimento dell'Autorizzazione.

Qualora (per trasferimento di proprietà, decesso dell'intestatario, variazione del locatario, ecc.) occorra modificare l'intestatario di un'Autorizzazione di passo carrabile, deve essere presentata apposita richiesta di subentro al Comune.

La richiesta di subentro, in bollo, deve essere firmata sia dalla persona cedente che da quella subentrante e deve indicare:

- le generalità complete del cedente e del subentrante;
- il codice fiscale del cedente e del subentrante;
- i dati completi di eventuale società o ditta cedente o subentrante;
- la partita I.V.A. dell'eventuale società o ditta cedente o subentrante;
- l'esatto indirizzo dell'accesso, con eventuale numero civico.

Nella richiesta, il cedente ed il subentrante devono dichiarare, ai sensi dell'articolo 46 del D.P.R. n. 445/2000:

- il titolo in base al quale il subentrante richiede l'accesso;
- il titolo del cedente;
- la destinazione d'uso dell'immobile a cui l'accesso è asservito;
- di assumersi ogni responsabilità, per tutta la durata della concessione, circa l'osservanza delle vigenti norme di prevenzione incendi (uso di materiali ignifughi, uso e deposito di materiali infiammabili, ecc.), in particolare, di quelle previste nel D.M. 1/02/1986 *“Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili”* e nel D.M. 22/11/2002 *“Disposizioni in materia di parcheggio di autoveicoli alimentati a gas di petrolio liquefatto all'interno di autorimesse in relazione al sistema di sicurezza dell'impianto”*.

Alla richiesta devono essere allegati:

- la fotocopia di un documento di riconoscimento, in corso di validità, del subentrante;
- la fotocopia di un documento di riconoscimento, in corso di validità, del cedente;
- l'originale dell'autorizzazione da volturare;
- il titolo di proprietà o equipollente del subentrante.

Il subentrante, contestualmente al ritiro dell'Autorizzazione, dovrà riconsegnare, al Servizio Urbanistica, l'originale della precedente ed il relativo



cartello di passo carrabile.

7.13 Revoca della Concessione di passo carrabile, accesso carrabile o a raso

L'Amministrazione comunale, con atto motivato, può modificare o revocare, in qualsiasi momento, la concessione rilasciata ovvero imporre nuove condizioni, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse o di tutela della sicurezza stradale, dichiarati tali dalle Autorità competenti (Servizi tecnici o Comando di Polizia Locale), previo preavviso di tre mesi al titolare, senza che essa sia tenuta a corrispondere, allo stesso, alcun indennizzo.

La Concessione di passo carrabile, accesso carrabile o a raso può essere revocata, dall'Amministrazione comunale, anche in caso di mancato pagamento della C.O.S.A.P. da parte del titolare, previo sollecito a pagare inviato dall'Ente.

L'Autorizzazione è revocata, altresì, previa diffida da parte del Responsabile del Servizio Urbanistica:

- in caso di cambio di destinazione d'uso, che renda l'area privata destinata a parcheggio non più idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli;
- in caso di mancanza di manutenzione, che comporti nocimento al decoro dell'area concessa e/o pericolo per le persone e cose;
- in caso agli accessi siano state apportate sostanziali modificazioni rispetto alle tipologie e caratteristiche autorizzate.

In seguito alla revoca della Concessione di passo carrabile, accesso carrabile o a raso, il titolare, in primo luogo, deve eliminare, a propria cura e spese, tutte le eventuali opere che consentono il transito veicolare sui percorsi pedonali.

In particolare, egli deve procedere a ripristinare il suolo manomesso, eliminando eventuali scivoli od interruzioni del marciapiede e ripristinando la continuità del percorso pedonale antistante il passo carrabile da rimuovere.

Per la realizzazione delle suddette opere di ripristino deve essere richiesta apposita autorizzazione al Comune, mediante istanza scritta, con le modalità di cui al precedente articolo 7.3.

L'autorizzazione per il ripristino del marciapiede implica il pagamento di una tassa per l'occupazione temporanea del suolo pubblico.

Il rilascio dell'autorizzazione al ripristino del marciapiede avviene entro 30 giorni dalla richiesta.

La fine dei lavori di ripristino dovrà essere comunicata all'Ente proprietario



della strada ed al Servizio Urbanistica del Comune; alla comunicazione dovrà essere allegata una fotografia dello stato finale dei luoghi.

A seguito di tale comunicazione, avverrà la cancellazione d'ufficio dal ruolo annuale C.O.S.A.P. del richiedente, la restituzione della cauzione sui lavori eventualmente versata o l'annullamento della polizza fidejussoria eventualmente stipulata.

Il richiedente, inoltre, dovrà consegnare, al Servizio Urbanistica, l'originale della Concessione oggetto di revoca ed il relativo cartello di passo carrabile.

Nel caso il titolare non ottemperi a quanto prescritto nella comunicazione di revoca o modifica della concessione, troveranno applicazione le norme contenute nel successivo articolo 7.22.

In questo caso, l'Amministrazione Comunale non è tenuta a corrispondere alcun indennizzo al richiedente e/o al proprietario.

7.14 Procedura amministrativa per la realizzazione di passi carrabili, accessi carrabili o a raso temporanei

Con le stesse modalità delle autorizzazioni per i nuovi accessi, possono essere richieste autorizzazioni per passi carrabili temporanei per cantieri, attività, manifestazioni, ecc..

Le procedure, i costi e la documentazione necessaria ai fini della richiesta di realizzazione del passo carrabile, dell'accesso carrabile o a raso temporanei, sono specificati al precedente articolo 7.3.

All'istanza volta ad ottenere l'autorizzazione di passo carrabile, accesso carrabile o a raso temporanei, oltre a quanto prescritto dal precedente articolo 7.3, deve essere allegata la documentazione tecnica, in duplice copia, sottoscritta dal tecnico progettista e dal richiedente, elencata al precedente articolo 7.7.

Alla suddetta documentazione, inoltre, deve essere allegata una copia del titolo abilitativo relativo alle opere edilizie da eseguire connesse alla richiesta di accesso temporaneo.

Nella richiesta il richiedente deve dichiarare, ai sensi dell'articolo 46 del D.P.R. n. 445/2000, oltre a quanto elencato nel precedente articolo 7.7:

- di impegnarsi a mettere in opera la prescritta segnaletica stradale secondo le vigenti disposizioni di legge, a propria cura e spese, curandone la manutenzione durante la permanenza ed assumendosi ogni responsabilità penale e civile per qualsiasi danno a persone o cose che la permanenza e/o errata collocazione di tale segnaletica può causare;
- di impegnarsi a non danneggiare i manufatti, gli impianti pubblici,



obbligandosi all'immediato risanamento e/o ripristino dei danni causati;

- a dare immediata comunicazione agli Uffici comunali competenti ed al Comando di Polizia Locale di ogni inconveniente che si verificasse sul suolo pubblico e a restituirlo perfettamente in pristino.

Nella richiesta deve essere indicato il periodo di utilizzo del passo carrabile ed il motivo per il quale deve essere realizzato.

Non è consentito realizzare accessi temporanei mediante l'utilizzo di elementi mobili, come assi di legno, pedane, scivoli in metallo od altro, che possano costituire pericolo od intralcio per la circolazione veicolare e pedonale.

L'eventuale scivolo di salita al marciapiede non deve essere realizzato interessando la zanella stradale.

Nell'Autorizzazione vengono stabilite prescrizioni a tutela della sicurezza, prevedendo, in particolare, idonea segnalazione di pericolo allorquando non possono essere osservate le distanze dalle intersezioni stradali.

Il segnale indicativo di passo carrabile è integrato da una scritta aggiuntiva riportante gli estremi e la data di scadenza del titolo autorizzativo.

Le autorizzazioni temporanee di passo carrabile possono essere prorogate tramite richiesta scritta da far pervenire al Comune almeno 15 giorni prima della scadenza dell'autorizzazione originaria.

Alla scadenza dell'autorizzazione di passo carrabile temporaneo, il titolare dovrà ripristinare la sede stradale, eliminando ogni opera realizzata in funzione dell'accesso e dovrà riconsegnare il relativo cartello.

Nel caso il titolare non ottemperi a quanto prescritto nella concessione, troveranno applicazione le norme contenute nel successivo articolo 7.22.

In ogni caso, l'Amministrazione Comunale non è tenuta a corrispondere alcun indennizzo al titolare.

7.15 Il segnale di passo carrabile

Il segnale di passo carrabile deve essere conforme a quanto specificato nel D.P.R. 16/12/1992, n. 495, articolo 120 *"Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada"*.

Detto segnale sarà installato a cura e spese del proprietario, in maniera da individuare con esattezza il numero civico a cui il passo carrabile attiene; la sua installazione comporta il divieto di sosta allo sbocco del passo carrabile, ai sensi degli articoli 158, comma 2 e 159 del Codice della Strada.

Sul cartello, come descritto nel vigente Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada, è riportato il segnale di divieto di sosta, il numero e l'anno



di rilascio dell'Autorizzazione di passo carrabile.

Il cartello istituisce, dopo 48 ore dalla sua installazione, il divieto di sosta con rimozione dei veicoli, limitatamente sul lato dell'accesso oggetto dell'autorizzazione e per la sola larghezza del passo carrabile.

Il divieto di sostenere od occupare l'area con qualsiasi elemento è esteso anche al titolare della concessione.

Ogni cartello si riferisce ad un solo accesso carrabile.

In presenza del cartello di passo carrabile è vietata anche qualsiasi altra utilizzazione dell'area antistante l'accesso.

L'installazione del cartello deve rispondere ai seguenti requisiti:

- deve essere collocato al limite tra l'area ad uso pubblico e l'area ad uso privato, così da essere visibile dalla carreggiata stradale;
- deve essere collocato ad un'altezza da terra non inferiore a m. 0,60 e non superiore a m. 2,20;
- non deve essere collocato su elementi mobili come cancelli, porte o catene, che se aperti non consentono di osservare il segnale;
- non deve essere occultato, anche in parte, da siepi, colonne od altri elementi.

I segnali installati che, per caratteristiche o ubicazione, non rispondono al dettato del comma precedente, dovranno essere rimossi.

Il segnale di passo carrabile dovrà essere mantenuto in perfetto stato dal titolare dell'Autorizzazione e sostituito in caso di deterioramento o imbrattamento.

7.16 Dissuasori di sosta a scomparsa nel sottosuolo, a presidio di varco d'accesso carraio privato

A protezione dei passi carrabili, accessi carrabili o a raso preesistenti o di nuova realizzazione è autorizzabile l'installazione di dissuasori della sosta mobili a scomparsa nel sottosuolo.

I dissuasori della sosta rivestono importanza allorquando si vuole tutelare il diritto di accesso alla proprietà privata, ovvero preservare un passo carrabile da fenomeni indisciplinati di sosta selvaggia.

L'autorizzazione alla posa in opera dei dissuasori della sosta può essere richiesta solo se lo stabile risulta già in possesso di autorizzazione di passo carraio.

In caso contrario è necessario ottenere, contestualmente, entrambe le autorizzazioni, che saranno oggetto della medesima procedura istruttoria.



Per ottenere l'autorizzazione ad installare dissuasori mobili a presidio dei varchi carrabili, esistenti o da realizzare, occorre presentare l'apposito modello di richiesta al Comune.

Le procedure, i costi e la documentazione necessaria ai fini della richiesta di installazione di dissuasori di sosta sono specificati al precedente articolo 7.3.

Le richieste di rilascio di concessioni di un nuovo passo carrabile, accesso carrabile o a raso (ovvero la loro regolarizzazione in sanatoria) possono comprendere, altresì, la contestuale richiesta di autorizzazione ad installare dissuasori mobili a scomparsa (purché sussistano tutte le condizioni previste nel presente articolo).

L'autorizzazione all'installazione dei dissuasori mobili a scomparsa è sempre un atto con validità temporanea, in quanto legata alla durata della concessione d'uso del varco carraio.

All'istanza volta ad ottenere l'autorizzazione alla installazione di dissuasori di sosta, oltre a quanto prescritto dal precedente articolo 7.3, deve essere allegata la documentazione tecnica, in duplice copia, sottoscritta dal tecnico progettista e dal richiedente, elencata al precedente articolo 7.7.

- Agli elaborati grafici elencati al precedente articolo 7.7 devono, altresì essere allegati:
 - planimetria quotata dello stato di fatto in scala 1:100, con indicazione dell'area di intervento antistante lo stabile interessato da passo carraio e dell'eventuale tracciato degli impianti fognari e/o sottoservizi pubblici e privati che attraversano l'area del passo carraio;
 - planimetria quotata dello stato di progetto in scala 1:100, con l'indicazione dei dissuasori richiesti ed eventuale segnaletica orizzontale da installare;
 - sezione, in scala 1:50, del particolare esecutivo del dissuasore a scomparsa, con indicazione delle misure di ingombro del vano interrato e le quote degli eventuali sottoservizi esistenti;
 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Nella richiesta il richiedente deve dichiarare, ai sensi dell'articolo 46 del D.P.R. n. 445/2000:

- di essere a conoscenza che, nel caso di manomissione del suolo pubblico, il Responsabile del Servizio Urbanistica può richiedere un deposito cauzionale o la stipula di polizza fidejussoria, a garanzia della regolare esecuzione delle opere di ripristino dello stato dei luoghi;
- di essere consapevole che l'installazione, la manutenzione e/o la



sostituzione dei dissuasori mobili a scomparsa avverrà a proprie spese e che dovrà, altresì, farsi carico anche dei costi della segnaletica prescritta, pena la decadenza dell'autorizzazione;

- di essere consapevole che tutte le opere di spostamento di cavi, manufatti e/o canalizzazioni di sottoservizi che dovessero rendersi eventualmente necessarie per l'installazione dei dissuasori, sono a totale suo carico;
- di sollevare l'Amministrazione comunale, anche nei confronti dei terzi, da qualsiasi responsabilità derivante dall'utilizzo, dall'installazione e/o danni arrecati da un uso improprio dei dissuasori e/o da eventuali infiltrazioni di acqua provenienti dalla pubblica strada, a seguito di una imperfetta realizzazione delle opere.

Egli si obbliga, inoltre:

- a contattare l'impresa municipale per la messa in opera dei dispositivi, previa sottoscrizione di apposito contratto di fornitura e pagamento degli oneri dovuti;
- a comunicare al Servizio Urbanistica, entro il termine di 30 giorni dall'evento, eventuali cambiamenti di destinazione d'uso dell'autorimessa e/o spazio aperto attualmente adibito al ricovero e transito di veicoli, prendendo atto che tale cambiamento comporterà la revoca della concessione e la riconsegna del cartello di passo carrabile, nonché il ripristino del suolo pubblico manomesso;
- a comunicare tempestivamente, al Servizio Urbanistica, gli interventi di manutenzione e/o modifica dei dissuasori eventualmente necessari;
- a mantenere in perfetta efficienza i dispositivi installati a presidio del varco carraio, curandone, a propria cura e spese, la manutenzione periodica;
- di provvedere, a proprie spese, alla realizzazione della segnaletica accessoria - orizzontale e verticale - nonché di tutti i dispositivi atti a segnalare la presenza dei dissuasori mobili sulla sede stradale.

L'Autorizzazione alla installazione dei dissuasori della sosta potrà essere concessa, esclusivamente, per i seguenti dispositivi:

- a) dissuasori fisici della sosta (fittoni) nei seguenti casi e con le seguenti modalità:
 - su marciapiede o passaggio pedonale protetto (barriere parapedenali o altri elementi fissi di arredo urbano), qualora la larghezza del medesimo consenta il mantenimento dell'accessibilità e del passaggio, anche nel rispetto delle disposizioni vigenti sull'abbattimento delle barriere architettoniche;



- sulla sede stradale, in linea con alberi ed altri dispositivi già esistenti, in quanto, in tal caso, essendo già presenti in sede elementi di ostacolo, i dissuasori non creano ulteriore intralcio o pericolo per la circolazione;
- b) segnaletica orizzontale per la dissuasione della sosta (zebratura), solamente in carreggiata, agli estremi laterali dell'accesso;
- c) segnaletica orizzontale: zebrature, sul lato stradale opposto a quello dell'accesso, oppure commutazione degli stalli di sosta auto in stalli di sosta per motoveicoli.

Per consentire le manovre di ingresso e di uscita dal passo carrabile, possono essere autorizzati sistemi di protezione dell'accesso, con l'attuazione di provvedimenti influenti sull'assetto del traffico urbano (modifica della sosta esistente), solo nei casi in cui il passo carrabile sia rispondente alle caratteristiche dimensionali previste dal presente Regolamento.

E' possibile ipotizzare lo stesso tipo di interventi per quei passi carrabili il cui dimensionamento risulti ridotto rispetto allo standard previsto, ma non sia possibile adeguarli ampliandone la larghezza.

Tale impossibilità deve essere ricondotta a motivazioni plausibili e tecnicamente verificabili e deve essere dichiarata e dimostrata dal richiedente.

L'acquisizione del parere positivo di compatibilità tecnico-ambientale - rilasciato dal Servizio Urbanistica, a seguito di sopralluogo congiunto con il Comando della Polizia Locale - è atto istruttorio propedeutico al rilascio dell'autorizzazione.

L'Autorizzazione è soggetta a decadenza se, nel termine di 90 giorni dal suo rilascio, il richiedente non esegue i lavori di installazione dei dissuasori della sosta.

In caso di presenza sulla sede stradale di dispositivi dissuasori della sosta, posizionati sul limite della banchina e/o della carreggiata, il dissuasore a scomparsa non potrà, in nessun caso, essere collocato al di fuori di tale preesistente giacitura e, comunque, sempre in modo che il punto estremo del diametro della colonnina risulti tangente alla linea virtuale di congiunzione con le installazioni adiacenti o con il filo dei marciapiedi.

In ogni caso, non potranno essere rilasciate autorizzazioni per installazioni isolate o poste in maniera puntuale sulla banchina e/o carreggiata.

La realizzazione delle suddette opere dovrà, in ogni caso, essere conforme a quanto prescritto dall'articolo 42 del Codice della Strada e dall'articolo 180 relativo Regolamento di Attuazione.

L'Autorizzazione potrà essere concessa, esclusivamente, per quelle tipologie



di dissuasori oleodinamici a scomparsa, omologati per l'installazione in luoghi pubblici, che rispettino le seguenti caratteristiche tecnico-prestazionali:

- a) l'estrazione della colonnina deve avvenire in maniera completamente automatica, per mezzo di centralina elettronica comandata da un motore elettrico che, anche in caso di interruzione della erogazione elettrica, possa consentire al meccanismo di funzionare;
- b) siano attivabili mediante telecomando, eventualmente in simultanea con l'apertura del cancello/portone di ingresso;
- c) dispongano di un sistema di estrazione attivabile anche manualmente, in caso di emergenza;
- d) abbiano misure di ingombro contenute e poco invasive;
- e) si tratti di dispositivi omologati dal Ministero dei Trasporti.

Tutte le opere di scavo per la cassaforma od eventuale alloggiamento di cavi, spire, pozzetti e/o altri impianti sotterranei dovranno interessare gli spazi di pertinenza privata o, in caso di impossibilità, quelli interni al varco carraio; in ogni caso le opere non potranno interessare la carreggiata stradale.

La segnaletica orizzontale, con l'indicazione del passo carrabile protetto da dissuasore, è obbligatoria e soggetta a canone annuale di occupazione di suolo pubblico.

Il concessionario dovrà apporre, a propria cura e spesa e ad integrazione della predetta segnaletica, apposito cartello, che dovrà essere conforme, per caratteristiche e dimensioni, a quello indicato all'articolo 120, lettera e) del D.P.R. n. 495/1992, riportante gli estremi dell'Ente proprietario della strada e dell'Autorizzazione rilasciata.

Il concessionario è tenuto ad effettuare, a propria cura e spesa, attività di manutenzione dei predetti dispositivi, con cadenza periodica o - in caso di malfunzionamento del dispositivo accertato dagli organi tecnici competenti - dietro richiesta del Comune, pena la revoca della Concessione.

7.17 Rimozione dei dissuasori di sosta a scomparsa nel sottosuolo

La rimozione dei dissuasori di sosta comporta l'eliminazione dei dispositivi installati nonché il ripristino del suolo pubblico manomesso, a cura e spese del titolare della Concessione.

Per ottenere la l'autorizzazione alla rimozione dei dissuasori della sosta, il titolare deve presentare apposita richiesta scritta al Comune.

Le procedure, i costi e la documentazione necessaria ai fini della richiesta di rimozione dei dissuasori di sosta sono specificati al precedente articolo 7.3.



All'istanza volta ad ottenere l'autorizzazione alla rimozione dei dissuasori della sosta, oltre a quanto prescritto dal precedente articolo 7.3, deve essere allegata la documentazione tecnica elencata all'articolo 7.9.

Il rilascio dell'Autorizzazione al ripristino del suolo pubblico avviene entro 30 giorni dalla presentazione della richiesta.

Per quanto concerne le precauzioni e la segnaletica di cantiere da utilizzare nel corso dei lavori, sono da seguire le disposizioni in materia dettate dal vigente Codice della Strada (D. Lgs. 30/04/1992, n. 285).

7.18 Titolarità dell'autorizzazione

L'autorizzazione relativa alla realizzazione, modifica o chiusura di passo carrabile o di accesso deve essere richiesta dal proprietario dell'immobile su cui grava l'accesso o da chi abbia sullo stesso dei diritti reali.

Per i condomini legalmente costituiti, l'autorizzazione deve essere richiesta dall'Amministratore pro-tempore.

Per i condomini di fatto, l'autorizzazione può essere richiesta da un singolo condomino, al quale verranno imputate tutte le spese relative al rilascio della stessa.

7.19 Obblighi del Concessionario

Le concessioni per l'apertura di passi carrabili, accessi carrabili o a raso si intendono accordate senza pregiudizio dei diritti di terzi, con l'obbligo, da parte del Concessionario, di rispondere in proprio di tutti i danni che possono derivare a terzi per effetto dell'occupazione, senza riguardo alla natura e all'ammontare dei medesimi.

Il Concessionario è tenuto ad osservare tutte le disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia, nonché quelle specificate nell'atto di concessione e, in particolare:

- a) tutte le componenti degli elementi constitutivi dei passi carrabili, accessi carrabili o a raso devono essere mantenuti sempre funzionali, in perfetta efficienza tecnico ed estetica, di sicurezza e di decoro;
- b) non deve alterare, in alcun modo, il suolo occupato (marciapiede, sede stradale, ecc.), in maniera difforme a quanto specificato nella Concessione;
- c) alla chiusura o revoca della Concessione, è tenuto a riconsegnare l'area occupata nello stato e condizioni originarie, in perfetto stato di pulizia e manutenzione.

Nel caso in cui il titolare della Concessione non osservi quanto specificato nell'atto, l'Amministrazione comunale, previa verifica dello stato dei luoghi,



emette ordinanza di rimessa in pristino.

Qualora l'accesso non venga rimosso entro i termini indicati nella suddetta ordinanza, si procederà con diffida ad adempiere entro 15 giorni dalla notifica dell'atto; in caso di inadempienza e decorso inutilmente il tempo all'uopo assegnato, l'Amministrazione comunale provvederà alla revoca della Concessione ed al ripristino dell'area con propri mezzi e con spese a carico del titolare, trattenendo il deposito cauzionale eventualmente versato o escludendo la polizza fidejussoria eventualmente stipulata.

7.20 Deroghe

L'Amministrazione comunale può concedere deroghe alle norme del presente articolo, nei casi in cui venga dimostrata l'impossibilità tecnica di eseguire le modifiche necessarie all'adeguamento degli accessi esistenti alla normativa vigente, ovvero laddove sia necessario il rispetto dei canoni compositivi di facciata, per gli immobili ricadenti nel centro storico oppure di riconosciuto valore storico-monumentale.

Gli accessi esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi precedenti possono essere mantenuti nello stato in cui si trovano; nel caso di interventi di modifica del fabbricato che implichino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono gli accessi, gli stessi devono essere adeguati al presente Regolamento.

Per ottenere deroghe alle distanze da rispettare dalle intersezioni stradali, il titolare deve dimostrare l'esistenza dell'accesso carrabile in data antecedente a quella d'entrata in vigore del Nuovo Codice della Strada (1° Gennaio 1993), indicando, nella domanda, gli estremi del titolo autorizzativo ai fini edilizi utilizzato per la realizzazione del varco di accesso oppure allegando copia di una cartella esattoriale riferita all'accesso, attestante il pagamento della tassa di passo carrabile in data antecedente al 1° Gennaio 1993.

Il rilascio dell'Autorizzazione, previo parere dei competenti organi, può prevedere distanze inferiori a quelle fissate all'articolo 46, comma 2, lettera a) del Regolamento di attuazione del Codice della Strada, nel caso in cui sia tecnicamente impossibile procedere all'adeguamento di cui all'articolo 22, comma 2 del Codice della Strada e a condizione che, nel caso non sia possibile l'arretramento dell'accesso, questo sia dotato di sistema di apertura automatica.

E' consentito, inoltre, il permanere del passo carrabile o dell'accesso carrabile nelle condizioni esistenti, anche nel caso che vi sia una distanza inferiore a m. 12,00 dall'intersezione stradale (misurata dagli assi stradali) più vicina:

- purchè venga dimostrata la visibilità sia in entrata che in uscita, nel rispetto delle norme di sicurezza della circolazione stradale, tenuto conto



della classificazione della strada pubblica, dei limiti di velocità imposti su di essa e dell'intensità di traffico;

- nel caso in cui l'accesso sia arretrato rispetto al margine stradale e sia stato costruito in modo da garantire la possibilità al veicolo in attesa di ingresso nel locale di stazionare nel suo interno.

L'Ufficio valuta le situazioni che presentano immissioni di strade senza uscita, comprendenti un esiguo numero di accessi/passi carrabili e caratterizzate da scarsissima circolazione dinamica, su strade della rete locale, al fine di definire se tali immissioni costituiscono un'intersezione stradale, ai fini dell'applicazione della distanza minima di cui sopra, oppure se siano funzionalmente assimilabili ad accessi privati e, pertanto, non soggetti a tale limite.

Per tutti gli accessi realizzati successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, non sono ammesse deroghe.

7.21 Passi carrabili, accessi carrabili o a raso abusivi - Occupazioni di suolo pubblico abusive

Sono considerati abusivi e come tali assoggettabili a sanzioni, i passi carrabili, gli accessi carrabili o a raso e le occupazioni di suolo pubblico:

- 1) realizzati senza Concessione comunale;
- 2) realizzati in difformità dalle disposizioni contenute nell'atto di concessione;
- 3) che si protraggono oltre il termine della loro scadenza, senza che sia intervenuto rinnovo o proroga della Concessione, ovvero oltre la data di revoca o di estinzione della stessa.

Nel caso in cui venga accertato il mancato rispetto delle prescrizioni di cui sopra, il Responsabile del Servizio, previa constatazione e contestazione della relativa violazione, ne dà comunicazione al titolare, assegnandogli un termine di 60 giorni per provvedere alla regolarizzazione.

La regolarizzazione deve avvenire su istanza di parte.

Le procedure, i costi e la documentazione necessaria ai fini della richiesta di regolarizzazione delle violazioni di cui sopra sono specificati al precedente articolo 7.3.

Il ritiro dell'Autorizzazione dovrà essere eseguito a mano ed il richiedente dovrà essere munito di marca da bollo da apporre sull'Autorizzazione.

La regolarizzazione comporta, comunque, il pagamento delle sanzioni di cui al successivo articolo 7.22.

In caso di mancata regolarizzazione entro il termine indicato, il Responsabile



del Servizio revoca l'Autorizzazione e, contestualmente, lo comunica al Comando di Polizia Locale, che provvederà all'applicazione delle le sanzioni principali ed accessorie, di cui all'articolo 22, commi 11 e 12 del Nuovo Codice della Strada.

Resta a carico del titolare dell'accesso ogni responsabilità per qualsiasi danno o molestia arrecati a terzi a causa della abusiva occupazione del suolo pubblico.

7.22 Vigilanza e sanzioni

Le operazioni di vigilanza e controllo del territorio per il rispetto delle disposizioni dettate dal presente Regolamento sono effettuate dal Corpo della Polizia Locale, che segnalano le occupazioni abusive e quelle realizzate in difformità agli atti di concessione.

Le violazioni alle norme del presente articolo, salvo che il fatto costituisca reato o violazione alle disposizioni del Codice della Strada (D. Lgs. 30 Aprile 1992, n. 285) e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 Dicembre 1992, n. 495), sono punite ai sensi della normativa vigente.

E' soggetto alle sanzioni amministrative pecuniarie, stabilite dall'articolo 22, comma 11, del vigente Codice della Strada e successivi aggiornamenti, chiunque apre nuovi accessi e nuove diramazioni ovvero li modifica senza autorizzazione dell'Ente proprietario della strada.

Per le violazioni relative alle occupazioni abusive del suolo stradale, fatta salva l'applicazione delle ulteriori sanzioni pecuniarie ed accessorie previste dall'articolo 20, commi 4 e 5 del Codice della Strada (D. Lgs. 30/04/1992, n. 285) e delle sanzioni previste dal Regolamento di Polizia Locale, trova applicazione la sanzione amministrativa pecunaria prevista dall'articolo 7-bis del D. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267.

Per l'occupazione abusiva di suolo pubblico si applica, altresì, la sanzione prevista dall'articolo 37 del Regolamento "C.O.S.A.P.", approvato con Delibera di C.C. n. 45 del 25/07/2014.

7.23 Norme transitorie

Per quanto non disposto dal presente articolo, si fa espresso riferimento alle seguenti disposizioni:

- Legge 9/01/1989, n. 13 *"Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati"*;
- Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 14 Giugno 1989, n. 236 *"Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del*



superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche”;

- D.P.R. 24/07/1996, n. 503 *“Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”;*
- Decreto Legislativo 30 Aprile 1992, n. 285 *“Nuovo Codice della Strada”* e successive modifiche, integrazioni ed aggiornamenti: articolo 3, comma 1, punto 37; articoli 22, 26, 27, e 38, comma 7;
- D.P.R. 16 Dicembre 1992, n. 495 *“Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada”* e successive modifiche ed integrazioni: articoli 44, 45, 46 e 120, comma 2, lettera e;
- Decreto Legislativo 15 Novembre 1993, n. 507 *“Revisione ed armonizzazione dell'imposta comunale sulla pubblicità e del diritto sulle pubbliche affissioni, della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche dei Comuni e delle Province nonché della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, a norma dell'articolo 4 della Legge 23 Ottobre 1992, n. 421, concernente il riordino della finanza territoriale”* e successive modifiche ed integrazioni;
- D. M. 5 Novembre 2001, n. 6792 *“Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade”* e successive modifiche ed integrazioni;
- Regolamento comunale su *“canone occupazione spazi ed aree pubbliche - C.O.S.A.P.”*, approvato con Deliberazione di C.C. n. 45 del 25 Luglio 2014.

7.24 Occupazioni abusive di suolo pubblico

Sono abusivi i manufatti o le occupazioni di suolo pubblico realizzate senza la concessione o l'autorizzazione comunale.

Sono, altresì, considerate abusive:

- a) le occupazioni ed i manufatti realizzati in modo difforme dalle disposizioni contenute nel Provvedimento Unico;
- b) le occupazioni che si protraggono oltre il termine di scadenza della concessione, senza rinnovo o proroga di questa, ovvero oltre la data di revoca o di estinzione della medesima.

Nel caso in cui venga accertata l'occupazione di suolo pubblico o la installazione di manufatti senza la prescritta autorizzazione, il Comune, previa constatazione e contestazione della relativa violazione e conseguente applicazione delle sanzioni relative, dispone la demolizione dei manufatti e la rimozione dei materiali, nonché la rimessa in pristino del suolo, dello spazio e dei beni pubblici, assegnando, al titolare dell'esercizio, un congruo termine per provvedervi.



Nel caso in cui il trasgressore non provveda, l'Autorità competente emette ordinanza di rimozione delle strutture abusivamente installate, indicando un termine non superiore a trenta giorni per la rimozione.

In caso di inadempienza si provvederà d'ufficio, addebitando agli occupanti le relative spese sostenute.

Resta, comunque, a carico dell'occupante di fatto ogni responsabilità per qualsiasi danno o molestia arrecati a terzi a causa della abusiva occupazione.

Nel caso sia stata applicata la sanzione della rimozione delle strutture, il materiale rimosso, qualora non ritirato dall'avente diritto, è conservato in locali od aree idonee di proprietà dell'Amministrazione comunale, con addebito delle spese sostenute per la rimozione e la custodia.

Detto materiale è tenuto a disposizione dell'interessato per sessanta giorni; scaduto tale termine, l'Amministrazione procede ad emettere provvedimento di confisca.

Nessun indennizzo è dovuto per il deterioramento delle attrezzature, eventualmente verificatosi per le operazioni di smontaggio, trasporto o per qualsiasi altra causa di forza maggiore.

Delle relative operazioni si dovrà dare atto in apposito verbale di rimozione.

7.25 Controlli e sanzioni

Le operazioni di vigilanza e controllo del territorio per il rispetto delle disposizioni dettate dal presente Regolamento sono effettuate dal personale del Comando della Polizia Locale, i quali segnalano le occupazioni abusive e quelle realizzate in difformità agli atti di concessione.

A tal fine, l'Ufficio competente al rilascio del Provvedimento Unico trasmette copia degli atti deliberati al Comando di Polizia Locale, non oltre cinque giorni da quello nel quale sono divenuti esecutivi.

Per le violazioni alle disposizioni del presente articolo, fatta salva l'applicazione delle ulteriori sanzioni pecuniarie ed accessorie previste dall'articolo 20, commi 4 e 5 del Codice della Strada (approvato con D. Lgs. 30/04/1992, n. 285) e delle sanzioni previste dal Regolamento di Polizia Locale, si applica la sanzione amministrativa pecunaria prevista dall'articolo 7-bis del D. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267.

Per l'occupazione abusiva di suolo pubblico si applica, altresì, la sanzione prevista dall'articolo 37 del Regolamento "C.O.S.A.P.", approvato con delibera di C.C. n. 45 del 25/07/2014.

8. Recinzioni

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e



rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve richieste dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano e, comunque, realizzate in modo tale da impedire o, comunque, disturbare la visibilità per la circolazione.

Le nuove recinzioni, nel territorio consolidato, debbono, in ogni caso, uniformarsi il più possibile, per dimensioni e materiali, a quelle dei lotti adiacenti.

Nei nuovi insediamenti residenziali e produttivi dovrà essere utilizzato un solo tipo di recinzione per i fronti strada di tutti i lotti.

Per gli insediamenti produttivi è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo, mediante alberature.

In corrispondenza di innesti o di incroci stradali, le recinzioni non potranno essere realizzate ad angolo retto, ma con uno smusso di lunghezza pari almeno a m. 5,00, calcolata lungo l'ipotenusa dell'ipotetico triangolo i cui cateti rappresentano la direzione delle strade e dovranno essere di tipo aperto, onde non limitare eccessivamente la visibilità dell'incrocio.

Resta a carico dell'esecutore della recinzione la prima sistemazione dello spazio residuale esterno alla recinzione verso lo spazio pubblico, che rimane di sua proprietà, con finiture e materiali analoghi a quest'ultimo (asfalto e/o marciapiede).

L'area dell'arretramento è computabile come urbanizzazione primaria e la manutenzione è a carico dell'Amministrazione Comunale.

Tale disposizione trova applicazione anche nel caso di rifacimento totale di recinzioni preesistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Nelle zone residenziali, le recinzioni devono essere realizzate secondo i seguenti criteri:

- a) sui lati prospicienti spazi pubblici non sono consentite recinzioni con muri pieni di altezza superiore a m. 1,00, misurata dalla quota media del marciapiede antistante (in mancanza di marciapiede, l'altezza della recinzione è misurata a partire dalla quota media della strada antistante il lotto, aumentata di cm. 15); sono, comunque, consentite altre soluzioni, quando queste siano riconosciute più confacenti con le caratteristiche ambientali della zona o quando formino composizione architettonica unitaria con l'edificio; la parte sovrastante l'eventuale muro pieno potrà essere in elementi aperti o ciechi, purché le parti aperte costituiscano almeno il 40% della superficie complessiva, senza computare, in tale percentuale, gli accessi carrai e pedonali. Le recinzioni potranno essere corredate di reti frangisole applicate su di esse, ad esclusione dei lati prospicienti spazi pubblici. In ogni caso, l'altezza massima delle recinzioni non potrà essere superiore a m. 2,50, calcolata come sopra



specificato;

- b) sui lati prospicienti spazi privati potranno essere realizzate totalmente in muratura, con altezza massima pari a m. 3,00; in caso di dislivello tra le proprietà, l'altezza deve essere misurata sulla linea di confine del piano a livello maggiore; in caso di dislivello del terreno tra un lotto ed il terreno circostante, deve essere realizzato un raccordo con terreno sistemato a prato ed, eventualmente, piantumato, con pendenza non superiore al 45%;
- c) le recinzioni possono essere integrate con eventuali elementi di decoro (pilastri e pensiline) per il riparo dagli agenti atmosferici, in prossimità degli accessi, delle dimensioni massime di mq. 6,00, nonché con appositi spazi per l'alloggiamento dei contatori (luce, acqua, gas, ecc.); le pensiline a copertura degli ingressi delle recinzioni potranno essere realizzate anche in sporgenza sugli spazi pubblici, solo nel caso in cui vi sia presenza di marciapiede ed a condizione che tale sporgenza non sia superiore a m. 1,00 e, comunque, non oltre la metà della larghezza del marciapiede sottostante. L'altezza netta dell'elemento più basso della pensilina sullo spazio pubblico non potrà essere inferiore a m. 2,25.

Nelle zone edificabili non residenziali le recinzioni possono essere anche totalmente in muratura o, comunque, di tipo chiuso, sino ad un'altezza massima di m. 3,00.

In particolari casi, ove sia documentata la necessità e/o l'esigenza di recinzioni di tipo speciale e/o particolare, finalizzate alla prevenzione ed alla sicurezza, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia potrà autorizzare, a protezione di spazi pubblici e privati, recinzioni con caratteristiche e dimensioni diverse da quelle indicate ai precedenti commi.

Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia può, altresì, autorizzare e/o imporre, in relazione alla necessità del corretto inserimento nello stato di fatto preesistente, caso per caso, forme di intervento diverse da quelle sopra riportate.

Per le recinzioni delle aree destinate a servizi pubblici dagli strumenti urbanistici, è ammesso l'utilizzo di muri pieni verso aree stradali o destinate a servizi pubblici, nei casi in cui lo Sportello Unico dell'Edilizia lo ritenga necessario per ragioni di sicurezza o di decoro.

Nelle aree destinate a servizi pubblici non ancora attuate, sono consentite solo recinzioni aventi un'altezza massima di m. 1,50 e realizzate in rete metallica o similari, con pali in metallo su plinti isolati non emergenti dal piano di campagna, associate a siepi.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi verso l'interno della proprietà.



Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.

I cancelli a movimento motorizzato, protetti da fotocellula, devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni, devono avere un'altezza non superiore a m. 2,20, non devono aprirsi verso la pubblica via e devono essere arretrati rispetto al filo della recinzione di m. 3,00.

In caso di terreno in pendenza, la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta ai precedenti commi, si raccordi con i manufatti esistenti.

Sono vietate recinzioni che presentino, alla loro sommità, punte o elementi pericolosi, come pure sono vietate recinzioni provvisorie e permanenti, in cui si faccia uso di filo spinato.

I progetti di nuova costruzione o di manutenzione di recinzioni devono essere corredata di adeguati elaborati descrittivi, da cui risultino la tipologia, i materiali, le forme ed i colori da utilizzare.

Il progetto deve comprendere, altresì, l'indicazione della eventuale vegetazione prevista.

I Piani attuativi devono indicare le aree da recintare e gli allineamenti previsti.

Le caratteristiche delle recinzioni devono essere descritte nelle convenzioni e devono rispettare i seguenti criteri:

- a) lungo la stessa via o spazio unitario, pubblico o privato, le recinzioni devono essere possibilmente uguali o, comunque, della stessa tipologia, così come il perimetro esterno della zona soggetta a Piano Attuativo;
- b) devono avere altezze non superiori a m. 2,00;
- c) lungo i confini interni dei lotti previsti nei Piani Attuativi, le recinzioni devono essere uguali ed avere una altezza non superiore a quella lungo le vie.

Le caratteristiche ed i criteri sopra esposti possono essere parzialmente modificati se il Piano Attuativo è corredata da un progetto esecutivo di tutte le recinzioni, che dimostri la validità estetico-architettonica della diversa soluzione proposta.

Ferme restando le disposizioni del Codice Civile, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di accogliere o richiedere soluzioni alternative di recinzioni, in ragione di esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza e di decoro.

In zona agricola, le recinzioni devono rispettare quanto prescritto nella "Carta



Tematica della zona agricola", approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 3/08/2006.

Sono, comunque, fatte salve eventuali norme più restrittive per edifici di particolare interesse storico-architettonico e per le aree soggette a tutela paesaggistica e/o ambientale, come prescritto nelle Linee Guida n. 4.4.4 (Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia) del P.P.T.R..

Per quanto non espressamente disposto nel presente articolo si fa riferimento al D. Lgs. 30 Aprile 1992, n. 285 *"Nuovo Codice della Strada"* e al D.P.R. 16 Dicembre 1992, n. 495 *"Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada"* e successive modifiche ed integrazioni.

9. Numerazione civica

Ogni accesso che dallo spazio pubblico di circolazione immetta all'interno di aree o locali privati ovvero di fabbricati di qualsiasi genere, deve essere contraddistinto dal Comune con un proprio numero civico.

Il Comune attribuisce, ai sensi della Legge 24/12/1954, n. 1228 *"Ordinamento delle anagrafi della popolazione residente"* e del relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 30/05/1989, n. 223, adeguato con D.P.R. 17/07/2015, n. 126), il numero civico e gli eventuali subalterni a tutti gli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili), da apporsi a cura e spese dei proprietari.

Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a cura e spese dello stesso.

Le tabelle stradali di toponomastica ed i numeri civici possono essere collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici e sulle recinzioni, senza che i proprietari possano fare opposizione.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile da m. 2,00 a m. 3,00 dal marciapiede o dalla sede stradale e deve essere mantenuto nella medesima posizione.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario ne dà comunicazione al Comune e restituisce al medesimo, nel termine di 15 giorni, gli indicatori eventualmente assegnatigli.



Per le nuove costruzioni, il numero civico va assegnato subito dopo la presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

Sia per quanto riguarda la costruzione di nuovi fabbricati che per la ristrutturazione completa o parziale di alcune unità immobiliari, il proprietario è tenuto a richiedere l'attribuzione dei numeri interni, i quali saranno apposti a cura e spese del proprietario stesso.

L'assegnazione dei numeri interni avviene dopo la presentazione all'Ufficio Urbanistica del Comune di un elaborato grafico, corrispondente all'ultimo titolo edilizio acquisito, che, oltre ad individuare gli accessi esterni al fabbricato, riporta anche tutti gli accessi che immettono in ogni unità immobiliare.

Gli Amministratori di condominio, altresì, sono tenuti ad apporre, nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato, idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.

La numerazione civica della Città di Mesagne è disciplinata dal *"Regolamento comunale toponomastica e numerazione civica comunale"*, approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 2 del 19/01/2010.

Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

1. Aree verdi

La progettazione delle aree a verde e la scelta delle essenze deve rispettare quanto previsto nella parte II del D.R.A.G. (Criteri per perseguire la qualità dell'assetto urbano), adottato con Deliberazione della Giunta Regionale 27 Marzo 2007, n. 375 e definitivamente approvato con Deliberazione di Giunta Regionale 3 Agosto 2007, n. 1328.

Fermo restando l'indice di permeabilità (definizione uniforme n. 10) stabilito nel presente Regolamento, in tutti gli interventi di nuova edificazione devono essere previste adeguate aree a verde, possibilmente arborate.

In tal caso, il 40% della superficie delle aree libere a piano terra deve essere piantumato con essenze vegetali locali o naturalizzate, non invasive.

E' da evitare l'uso di essenze vegetali esotiche invasive e/o idroesigenti.

In alternativa parziale o totale rispetto alla percentuale di cui sopra (40% delle aree libere del piano terra) è possibile prevedere il ribassamento del piano di calpestio del piano terra di cm. 40 e la sua copertura con uno strato di terreno vegetale da sistemare a prato o con arbusti.

Il progetto delle sistemazioni a verde deve comprendere le dimensioni e l'ubicazione delle parti di lotto destinate a tal fine.



Le aree a parcheggio all'aperto non devono essere conteggiate nelle zone sistematiche a verde, come sopra descritte, anche nel caso di pavimentazioni con materiali che consentano la crescita del manto erboso e sistematiche con arbusti/alberature varie tra i posti macchina.

2. Parchi urbani e giardini di interesse storico e monumentale

Il "giardino storico" è uno spazio aperto naturale, progettato dall'uomo con finalità non esclusivamente estetiche, a cui si riconosce un interesse pubblico conferitogli dalle sue caratteristiche artistiche e/o dalla rilevanza storica.

Nei parchi e giardini di interesse storico e monumentale, l'utilizzo di materiali ed arredi dovrà consentire il mantenimento delle caratteristiche di monumentalità e storicità dei luoghi.

Qualsiasi modifica delle aree verdi di cui sopra deve avvenire nel rispetto di quanto previsto nel presente Regolamento e previa presentazione di un progetto di riordino e valorizzazione del patrimonio vegetale, accompagnato da adeguata documentazione tecnica.

Le norme di tutela paesaggistica e/o storico-architettonica a cui si deve fare riferimento sono:

- D. Lgs. 22/01/2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- Convenzione Europea del Paesaggio, adottato dal Comitato dei Ministri della Cultura e dell'Ambiente del Consiglio d'Europa il 19/07/2000, ufficialmente sottoscritto a Firenze il 20/10/2000; l'Italia ha ratificato la Convenzione Europea del Paesaggio con la Legge 9/01/2006, n.14 "Ratifica ed esecuzione della Convenzione europea sul paesaggio";
- Carta italiana dei giardini storici, approvata a Firenze il 12 Settembre 1981.

3. Orti urbani

L'orto urbano è un appezzamento di terreno, di proprietà pubblica o privata, ricadente in una qualsiasi delle zone territoriali omogenee (con esclusione delle zone territoriali omogenee "E"), destinato, compatibilmente con le finalità sociali, educative, ricreative o terapeutiche, all'"arte del coltivare" (coltivazione di ortaggi, piante da frutto, erbe aromatiche e fiori), nel rispetto della memoria storica dei luoghi.

L'obiettivo è quello di migliorare la qualità della vita in ambito urbano, di valorizzare le varietà locali dei prodotti agricoli, di favorire un utilizzo di carattere ricreativo e sociale, preservando, ampliando e tramandando le competenze agronomiche dei cittadini.

I prodotti provenienti dalla coltivazione degli orti urbani possono essere destinati



alla commercializzazione.

Nella conduzione degli orti urbani è prescritto di:

- tenere costantemente sistemata, pulita ed ordinata l'area, eliminando la vegetazione infestante;
- irrigare prevalentemente con sistemi di recupero dell'acqua piovana, evitando ristagni di acqua;
- non installare o realizzare manufatti adibiti a ricovero attrezzi, se non autorizzati;
- non depositare materiali non strettamente connessi alla coltivazione del terreno, né materiali inquinanti o altrimenti nocivi;
- non allevare animali di bassa corte;
- smaltire direttamente sul posto i residui della coltivazione, attraverso il compostaggio del rifiuto organico.

Gli obiettivi che dovranno essere conseguiti sono:

- introdurre elementi di arredo nel sistema-parco o in aree non idonee ad essere attrezzate per la pubblica fruizione, integrando l'aspetto paesaggistico e quello sociale;
- costituire una sorta di costante presidio nelle stesse aree, inibendone l'abbandono all'improprio utilizzo o al vandalismo;
- favorire attività all'aria aperta, avvicinando la persona alla conoscenza della natura e dandole, nel contempo, l'opportunità di sviluppare la socialità, intrecciare relazioni, creare nuove amicizie, stimolare il senso di appartenenza ad un gruppo attivo;
- contrastare i fenomeni di debilitazione psico-fisica, di disaggregazione e di disagio sociale;
- favorire ed incentivare la nascita di associazioni nel settore orticolo;
- promuovere e/o sostenere eventi di educazione ambientale, legati alle pratiche agricole rivolte, in particolar modo, ai bambini della scuola dell'infanzia;
- orientare le colture verso buone pratiche agricole, sostenere e diffondere metodologie (biologico, biodinamico, permacultura, orti sinergici, ecc.) maggiormente rispettose dell'ambiente e della salute e di contribuire a salvaguardare la biodiversità agricola;
- promuovere la cultura dell'alimentazione tradizionale e della riscoperta delle varietà tipiche del territorio;



- consolidare il rapporto di fiducia e di collaborazione con le istituzioni.

Nella progettazione e nell'allestimento di orti urbani, al fine di una corretta ed ottimale localizzazione, è preferibile far cadere la scelta su di una giacitura ottimale, in relazione al contesto microambientale in essere, che possa permettere l'alternanza di ore di luce e di buio in un rapporto variabile, in correlazione con l'alternanza delle stagioni.

L'accesso agli orti urbani e periurbani deve essere garantito sia ai proprietari, diretti interessati alla coltivazione, sia agli eventuali fruitori esterni.

È auspicabile uno o più accessi, sia pedonali che carrabili, anche per i soggetti diversamente abili, corredati da segnaletica orizzontale e verticale.

Ai rispettivi accessi, le bacheche devono indicare chiaramente gli orari di apertura e chiusura dell'area di accesso ai fruitori e la merce disponibile quel giorno, le eventuali specie ortiflorofrutticole disponibili in quel determinato periodo dell'anno ed il piano di distribuzione settimanale dei prodotti.

La superficie necessaria per la realizzazione degli orti urbani dipende dallo spazio disponibile e dalle singole esigenze: indicativamente, mq. 40 di terreno correttamente coltivati riescono a soddisfare, nel periodo estivo di piena produzione, le esigenze di una famiglia composta da 4 persone.

Le recinzioni dei terreni da adibire ad orti urbani devono essere realizzate nel rispetto delle caratteristiche riportate nel presente Regolamento per le aree agricole.

Si deve fare riferimento alle Linee Guida n. 4.4.3 (Linee guida per il patto città campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane) del P.P.T.R..

4. Parchi e percorsi in territorio rurale

Il Comune di Mesagne, coerentemente con la Legge 24 Dicembre 2003, n. 378 *“Disposizioni per la tutela e la valorizzazione dell'architettura rurale”*, in attuazione del quadro normativo del P.P.T.R., dello Strumento urbanistico generale e delle indicazioni degli Strumenti attuativi sotto-ordinati per l'agro, attua e promuove la tutela e la valorizzazione del patrimonio architettonico rurale, che costituisce testimonianza dell'economia e delle pratiche costruttive tradizionali nell'agro.

Tale patrimonio è rappresentato dagli insediamenti agricoli, edifici, costruzioni, strutture e manufatti rurali presenti sul territorio comunale realizzati in tempi remoti, nonché nella prima metà del XX secolo, ove ne ripropongano le medesime caratteristiche tipologiche, costruttive e funzionali.

Ai fini di quanto previsto al comma 1, si fa riferimento alle linee guida del



P.P.T.R.:

- 4.4.1 (Linee guida per il recupero dei manufatti edilizi pubblici nelle aree naturali protette);
- 4.4.3 (Linee guida per il patto città campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane);
- 4.4.4 (Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia);
- 4.4.6 (Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali).

Nell'ambito degli interventi di recupero e valorizzazione degli esempi di acclarato particolare pregio storico, culturale e testimoniale, sono promosse anche forme di partecipazione *“pubblico-privato”*, con finalità di un loro utilizzo, in tutto o in parte, per pubblica utilità e/o interesse pubblico.

Ove non già disposta dalla pianificazione sovra-comunale e, comunque, anche ad integrazione della stessa, la individuazione puntuale di tali insediamenti (edifici, costruzioni, strutture e manufatti) avviene in sede di formazione e/o adeguamento degli Strumenti urbanistici comunali, nonché delle loro fasi attuative, su proposta dei privati proprietari, sentito il Consiglio Comunale.

Ogni nuovo progetto di trasformazione ricadente in queste aree deve essere coerente al disegno di insieme e con la trama del paesaggio e, quindi, corredata da idonee analisi paesaggistiche che dimostrino la volontà di salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti (ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive).

Il Comune, sulla scorta delle previsioni dello Strumento urbanistico generale, promuove la conoscenza e la fruibilità del patrimonio naturalistico ed architettonico rurale, attraverso la individuazione e la realizzazione di appositi percorsi pedonali e ciclabili.

Per la tutela e la promozione degli orti urbani si deve fare riferimento, altresì, alla Legge 14/01/2013, n.10 *“Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani”*.

5. Tratturi

I tratturi sono larghi sentieri erbosi, pietrosi o in terra battuta, sempre a fondo naturale.

Essi costituiscono testimonianza della stratificazione insediativa, in quanto monumento della storia economica e locale del territorio pugliese interessato dalle migrazioni stagionali degli armenti e testimonianza archeologica di insediamenti di varie epoche.

La rete dei tratturi definisce i percorsi utilizzati dai pastori per compiere la



transumanza, ossia per trasferire, con cadenza stagionale, mandrie e greggi da un pascolo ad un altro.

Nei tratturi deve essere evitata ogni alterazione della integrità visuale ed ogni destinazione d'uso non compatibile con le finalità di salvaguardia e deve essere perseguita la riqualificazione del contesto, assicurando le migliori condizioni di conservazione e fruizione pubblica del demanio armentizio.

È fatto obbligo ai proprietari frontisti di tenere puliti e praticabili i sentieri poderali di loro competenza ed i percorsi all'interno delle aree prative o boschive del territorio.

I tratturi sono sottoposti a tutela, ai sensi della Legge Regionale n. 4 del 5 Febbraio 2013.

Ai fini della salvaguardia e della conservazione dei trattuti si deve fare riferimento alle Linee guida n. 4.4.5 (Linee guida per la qualificazione paesaggistica e ambientale delle infrastrutture) del P.P.T.R.; nello specifico, per gli interventi sui tratturi, ci si deve attenere a quanto prescritto negli articoli 80, 81 e 82 delle N.T.A. del P.P.T.R..

6. Tutela del suolo e del sottosuolo

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni dettate dal D. Lgs. 3/04/2006, n. 152 *“Norme in materia ambientale”*.

Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto ad infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e devono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.

In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità.

Le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.

Ogni intervento, inoltre, deve rispettare le eventuali prescrizioni della relazione geologica.

Si deve fare riferimento, inoltre, al Regolamento Comunale di Igiene e Sanità approvato con Deliberazioni di C. C. n. 8 del 23/01/1998, n. 34 del 3/04/1998, n. 70 del 6/04/1999, n. 87 del 18/05/1999, n. 3 del 14/02/2000, n. 29 del 11/04/2006 e n. 58 del 31/07/2006.



Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche

1. *Impianti tecnologici*

Gli edifici vanno dotati di impianti permanenti, idonei ad assicurare il benessere delle persone ed i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza ed alle loro attività.

Gli impianti od i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, debbono essere ubicati in locali appositi, opportunamente dimensionati e rifiniti, facilmente accessibili da parte delle persone autorizzate.

Gli impianti devono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane ed i punti di utilizzazione siano facilmente agibili per la conduzione, la manutenzione, la sostituzione e la rimozione.

Le sedi degli allacciamenti degli impianti alle reti urbane e delle diramazioni ai punti di utilizzazione ed i punti di utilizzazione medesimi, non debbono permettere la diffusione di esalazioni né l'accesso, negli edifici e nei loro locali, di animali e di insetti indesiderabili.

La centralizzazione dei servizi tecnologici di uno o più edifici va attuata nei casi in cui contribuisca al raggiungimento di maggiore confortevolezza, funzionalità, salubrità, sicurezza.

Con il D.M. n. 37 del 22/01/2008, il Ministero dello Sviluppo Economico ha emanato il Regolamento che riordina le disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

Il provvedimento si applica agli impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso (art. 1).

Gli impianti sono classificati come segue:

- a) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;
- b) impianti radiotelevisivi, antenne ed impianti elettronici;
- c) impianti di riscaldamento, climatizzazione, condizionamento e refrigerazione;
- d) impianti idrici e sanitari;
- e) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas;
- f) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, montacarichi, scale mobili;
- g) impianti di protezione antincendio.



2. Approvvigionamento idrico

E' fatto obbligo per ogni edificio a destinazione residenziale, o ad esso assimilabile, o comunque produttivo, di dotarsi di regolare approvvigionamento idrico, per fini potabili ed igienico sanitari, in quantità proporzionale al numero dei locali e degli utilizzatori previsti, tenuto conto del maggiore fabbisogno estivo.

Nel caso di fabbricati multipiano, l'impianto centralizzato di acqua potabile deve essere munito di autoclave per servire adeguatamente, anche nel periodo di maggior consumo, i piani alti dell'edificio.

Al fine della sussistenza delle condizioni di agibilità, l'insufficienza di dotazione di acqua potabile è causa di inagibilità.

In tal senso, la Segnazione Certificata di Agibilità deve risultare integrata da dichiarazione attestante che l'edificio è approvvigionato di acqua potabile nella quantità necessaria alla sua destinazione, in relazione al numero degli utenti insediabili.

I contatori della rete idrica, negli edifici di nuova costruzione con più alloggi, devono possibilmente essere riuniti in locale facilmente accessibile da parte degli addetti al servizio.

Gli impianti per la distribuzione interna dell'acqua potabile devono essere costruiti a regola d'arte.

Normativa di riferimento:

- D. Lgs. 3/04/2006, n. 152 *“Norme in materia ambientale”*;
- Regolamento regionale 9/01/2014, n. 1 *“Disciplina per il rilascio del giudizio di idoneità, per la sorveglianza e il controllo dell'acqua destinata al consumo umano”*.

3. Depurazione e smaltimento delle acque

Gli edifici vanno dotati di impianti permanenti che possano assicurare, in misura sufficiente, la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami e dei rifiuti solidi.

Le acque reflue domestiche o ad esse assimilate debbono essere convogliate nella fognatura comunale.

Gli impianti per la raccolta e smaltimento delle acque reflue debbono essere costruiti a regola d'arte.

In nessun caso, **nelle reti di fognatura pluviale potranno essere immesse quelle di smaltimento delle acque reflue fognanti.**

Per tutto quanto non espressamente disposto nel presente articolo (edifici ubicati in aree sprovviste di rete fognaria bianca, edifici industriali) trovano applicazione:



- il D. Lgs. 3/04/2006, n. 152 *“Norme in materia ambientale”*;
- il Regolamento Regionale n. 26 del 9 Maggio 2013 e successive modifiche ed integrazioni *“Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia”*.

4. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani ed assimilati

Per interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, il progetto dovrà prevedere, in ogni alloggio, uno spazio destinato alla raccolta differenziata dei rifiuti organici ed inorganici, opportunamente dimensionato.

Se questo spazio è localizzato su balconi, logge, verande o terrazze, la superficie necessaria, in misura massima di mq. 1,00, non concorrerà alla formazione del volume o superficie edificabile.

Per gli edifici condominiali, sarà previsto uno spazio, preferibilmente in area esterna pertinenziale o, nel caso di impossibilità, in un locale comune condominiale, in ogni caso facilmente accessibile per gli operatori, opportunamente dimensionato.

Tale spazio deve essere mitigato, al fine di nascondere, per quanto possibile, alla vista i contenitori, in relazione alle caratteristiche architettoniche e/o del contesto di inserimento, anche ricorrendo all'utilizzo di specie vegetali.

La superficie necessaria, in misura massima di mq. 9,00, non concorrerà alla formazione del volume o superficie edificabile.

Normativa di riferimento:

- D. Lgs. n. 285/1992, articolo 25 *“Nuovo Codice della Strada”*;
- D.P.R. n. 495/1992, articolo 88 *“Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada”*.

5. Distribuzione dell'energia elettrica

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti elettrici sono regolati dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22/01/2008, n. 37 *“Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della Legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici”*.

Gli edifici ed i loro impianti vanno progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.

6. Distribuzione del gas

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti



termici sono regolati dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22/01/2008, n. 37 *“Regolamento concernente l’attuazione dell’articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della Legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all’interno degli edifici”*.

Gli edifici ed i loro impianti vanno progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti per legge.

Tutti gli impianti di riscaldamento, centralizzati per edifici o per gruppi di edifici, debbono essere muniti di sistemi di regolazione automatica, in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

7. Ricarica dei veicoli elettrici

Ai sensi dell’articolo 4, comma 1-ter del D.P.R. n. 380/2001, ai fini del conseguimento del Titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a mq. 500, per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative (per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali) e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello, di cui all’allegato 1, punto 1.4.1 del D.M. 26/06/2015, la predisposizione all’allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

Le infrastrutture elettriche predisposte dovranno permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel presente Regolamento.

Le infrastrutture elettriche dovranno uniformarsi alle prescrizioni tecniche di cui al D. Lgs. 16 Dicembre 2016, n. 257.

8. Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

L’Amministrazione Comunale favorisce l’utilizzo di impianti a fonti rinnovabili per la produzione di energia termica e/o elettrica, ove questi siano architettonicamente integrati e compatibili con la tipologia del fabbricato e non si pongano come un elemento visivamente incompatibile rispetto al contesto naturale e costruito circostante.

Gli impianti energetici da fonti rinnovabili sono classificati nella tabella 1 allegata al D.M. 10/09/2010 *“Linee guida per l’autorizzazione degli impianti alimentati da*



fonti rinnovabili”.

Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di ristrutturazione globale, composti da più di una unità immobiliare, i suddetti impianti dovranno essere indicati già in fase di progettazione generale.

Nella redazione di nuovi Piani Urbanistici Esecutivi è possibile prevedere, nell'ambito della progettazione delle opere di urbanizzazione, sistemi di teleriscaldamento a servizio dei nuovi insediamenti.

Sugli edifici esistenti e nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, nel rispetto dei vincoli di tutela esistenti e previo parere dell'Ufficio Urbanistica.

Sugli edifici ubicati nella zona territoriale di tipo “A” degli Strumenti Urbanistici vigenti è consentita la realizzazione di impianti fotovoltaici, definiti dal codice di impianto “F.1a” e “F.1b” (allegato 2, tabella 1 del D.M. 10/09/2010); la loro installazione, comunque, non deve compromettere il contesto architettonico circostante e non deve produrre alcun effetto visivo che distorca la visione degli elementi architettonici del bene.

Qualora l'installazione degli apparati tecnologici avvenga in contrasto con le previsioni della presente norma è possibile, per ragioni di decoro urbano, l'adozione di ordinanza di rimozione da parte del Sindaco.

Per le autorizzazioni alla costruzione ed all'esercizio di impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili, nonché per la promozione dell'uso delle stesse, si deve fare riferimento alla seguente normativa:

- Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 10/09/2010 *“Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili”*;
- D. Lgs. 3/03/2011, n. 28 *“Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili”*;
- L.R. 1/12/2017, n. 51 *“Modifiche e integrazioni alla legge regionale 30 Luglio 2009, n. 14, norma interpretativa e altre norme in materia edilizia e tecnologica”*.

Per l'applicazione di questo articolo si deve fare riferimento, altresì, alle Linee guida del P.P.T.R.:

- n. 4.4.1 - parte prima *“Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energie rinnovabili”*;
- n. 4.4.1 - parte seconda *“Componenti di paesaggio e impianti di energie rinnovabili”*.



9. Telecomunicazioni

Le prescrizioni di cui al presente articolo si applicano ai sistemi fissi di telecomunicazioni e radiotelevisivi operanti nell'intervallo di frequenza compresa tra i 100 KHz ed i 300 GHz.

La realizzazione dei suddetti impianti è consentita a condizione che negli spazi - aperti o chiusi - di fruizione, l'esposizione al campo elettrico ed al campo magnetico sia contenuto entro valori massimi, stabiliti con riferimento alla tutela igienico-sanitaria degli utenti.

Detti impianti possono essere realizzati con strutture costituite da manufatti indipendenti, collocati a terra (tralicci, pali, ecc.), a condizione che:

- a) siano rispettate le distanze dai confini e dalle strade stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione degli Strumenti Urbanistici;
- b) sia assicurata, comunque, una distanza minima dai confini in misura non inferiore a m. 3,00.

L'installazione degli impianti di cui al presente articolo è vietata:

- a) ad una distanza, misurata in proiezione orizzontale, inferiore a metri 200 da scuole, asili, ospedali e case di cura; è fatta salva l'installazione di impianti direttamente utilizzati dai servizi ospedalieri;
- b) ad una quota inferiore alla maggiore altezza massima stabilita dalle Norme Tecniche di Attuazione degli Strumenti Urbanistici per l'intorno, avente come centro il punto di installazione e raggio di m. 100; la quota è misurata tra il marciapiede stradale ed il centro elettrico del dispositivo emittente;
- c) ad una quota inferiore all'altezza stabilita nella valutazione tecnica dell'A.R.P.A.;
- d) ad una quota superiore a quella stabilita dalle normative vigenti in materia di sicurezza del volo degli aeromobili:
 - R.D. 30/03/1942, n. 327 *“Codice della Navigazione”* - Parte II, Libro I, Titolo III, Capo III e successivi aggiornamenti;
 - Mappe di vincolo dell'aeroporto di Brindisi, recepite dal Comune di Mesagne;
- e) nelle zone prospicienti edifici di rilevante valore storico-artistico.

f) nel centro urbano perimetrato dalle edificazioni esistenti e da quelle di previsione della strumentazione urbanistica. (zone di espansione)

Ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dal comma 13, dell'articolo 3 della Legge 31/07/1997, n. 249 *“Istituzione dell'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni e norme sui sistemi delle telecomunicazioni e radiotelevisivo”*,



sugli edifici esistenti, ai fini di tutelare il patrimonio ambientale e paesaggistico ed armonizzare la crescita delle antenne paraboliche satellitari con il tessuto urbanistico-edilizio esistente, devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) negli edifici di nuova costruzione, costituiti da più di una unità immobiliare, o nei quali possono essere installati più apparecchi radiotelevisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna per la ricezione dei tradizionali programmi televisivi;
- b) tutti gli immobili esistenti, composti da più unità abitative, che già possiedono un impianto centralizzato per la ricezione dei tradizionali programmi televisivi, oppure che installano impianti centralizzati per la ricezione dei tradizionali programmi televisivi, si devono avvalere di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari;
- c) l'installazione di apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città, nonché del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale;
- d) gli apparati di ricezione installati all'esterno degli edifici dovranno essere collocati esclusivamente sulla copertura, a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto; ove possibile, è preferibile la posa nei cavedi e sulle coperture meno visibile dagli spazi pubblici;
- e) sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili, quando esse siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie; qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano stradale e, comunque, rispettando il profilo della copertura, ossia senza che la stessa sporga oltre il punto più alto della copertura stessa;
- f) quando, per ragioni di carattere tecnico adeguatamente motivate, si debbano installare le antenne e le parabole trasmittenti e riceventi su coperture prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda tale da minimizzare l'impatto visivo dai medesimi;
- g) possono essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edili ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura;
- h) è vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di Enti od organizzazioni pubblici, l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di rilevante valore storico-artistico, nonché in contrasto con l'armonia ambientale e



paesaggistica, con particolare riguardo alle zone panoramiche;

- i) le antenne paraboliche devono, possibilmente, presentare una colorazione capace di armonizzarsi con quella del manto di copertura dell'edificio sul quale sono collocate.

Quando non sia possibile soddisfare i requisiti sopra elencati, dovranno valutarsi, con lo Sportello Unico dell'Edilizia, le soluzioni più adeguate.

Nella zona del Centro Storico e sugli edifici assoggettati a vincolo conservativo, è vietata la posa di impianti ricetrasmettenti sulle facciate, sui prospetti visibili da spazi pubblici e sui balconi, sotto i portici e bow windows.

L'adeguamento alle prescrizioni di cui al comma precedente è obbligatorio nel caso di interventi di nuova costruzione e, inoltre, nel caso di interventi di:

- a) restauro e risanamento conservativo;
- b) ristrutturazione;
- c) riqualificazione e ricomposizione tipologica;
- d) ripristino tipologico, qualora riguardino intere unità tipologiche;
- e) rifacimento totale dell'impianto;
- f) manutenzione straordinaria della copertura.

Nel caso di interventi parziali o riguardanti la singola unità immobiliare, l'adeguamento è obbligatorio per l'ambito di intervento.

Gli interventi di nuova costruzione e quelli per l'ampliamento e la modifica degli impianti vengono autorizzati dall'Autorità comunale, ovvero soggetti alla disciplina della Comunicazione o Segnalazione Certificata di inizio Attività, nei casi previsti, previo rilascio di parere tecnico preventivo favorevole da parte dell'A.R.P.A. Puglia - competente ad effettuare i controlli di cui all'articolo 14 della Legge 22 Febbraio 2001, n. 36 *"Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"* - in ordine alla compatibilità del progetto con i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità stabiliti uniformemente a livello nazionale (in relazione al disposto della citata Legge Quadro e dal D.P.C.M. 8 Luglio 2003), nonché con gli obiettivi di qualità fissati dalla Regione Puglia con il Regolamento Regionale 19/06/2006, n. 7 *"Regolamento per l'applicazione della L.R. 8 Marzo 2002, n. 5, recante "Norme transitorie per la tutela dall'inquinamento elettromagnetico prodotto da sistemi di telecomunicazioni e radiotelevisivi operanti nell'intervallo di frequenza tra 0Hz e 300GHz"*.

La domanda per l'installazione degli impianti deve essere prodotta, in bollo, sottoscritta da tecnico abilitato e deve essere corredata da specifica documentazione di seguito elencata:



- a) relazione tecnica, con indicazione delle caratteristiche tecniche ed i parametri di funzionamento dell'impianto;
- b) relazione tecnica, con specificazione delle Norme Tecniche di Attuazione degli Strumenti Urbanistici relative alle zone ricomprese nel raggio di metri 300 dal punto della prevista installazione dell'impianto in progetto e precisazione dei motivi che inducono a tale scelta localizzativa, in relazione ad eventuali diverse ipotesi prese in considerazione, caratterizzate da minore impatto espositivo nei confronti della popolazione;
- c) relazione tecnica asseverata dal progettista, dalla quale risulti la misura del fondo elettromagnetico attorno all'area di insediamento, un calcolo teorico, alla massima potenza, dei nuovi livelli di campo globale in punti significativi attorno al centro di emissione ed il rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo;
- d) planimetria dell'area di insediamento, in scala 1:500, con indicazione delle destinazioni d'uso, delle altezze al colmo e del Δh degli edifici collocati nel raggio di metri 150 dall'impianto generatore di radiofrequenze (per Δh si intende la differenza tra quota di sommità dell'edificio e la quota del centro radiante, tenuto conto del tilt radiante);
- e) valutazione tecnica dell'A.R.P.A.;
- f) parere del Servizio Igiene Pubblica e Servizio Prevenzione e Sicurezza Ambienti di Lavoro dell'Azienda U.S.L., da acquisire a cura dell'Amministrazione Comunale.

Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli oggetto di ristrutturazione globale, costituiti da più di un'unità immobiliare, gli impianti di cui sopra (antenne tradizionali e paraboliche collettive) dovranno essere indicati già in fase di progettazione generale dell'edificio oggetto della richiesta di Permesso di costruire o della presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

L'installazione delle suddette antenne nell'ambito di un complesso intervento edilizio, può essere autorizzata nell'ambito del procedimento amministrativo afferente tale intervento edilizio.

La realizzazione degli impianti di cui al presente articolo non deve recare pregiudizio al patrimonio edilizio esistente ed a quello realizzabile.

Nei casi in cui si riscontri che, a seguito di modifiche della situazione edilizia esistente, non siano rispettati i valori ed i parametri di cui al presente articolo, il titolare dell'impianto dovrà provvedere a propria cura e spese, entro i termini stabiliti dallo Sportello Unico dell'Edilizia, agli adeguamenti del caso.

Qualora l'installazione degli apparati tecnologici avvenga in contrasto con le prescrizioni del presente articolo, il Responsabile dello Sportello Unico



dell'Edilizia può intimarne l'adeguamento al titolare, procedendo, in caso di inerzia, alla emissione di ordinanza di rimozione degli stessi.

La regolamentazione degli impianti per radiotelecomunicazioni è disciplinata dalla Legge 22 Febbraio 2001, n. 36 *"Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"* e dal Regolamento Regionale 19 Giugno 2006, n. 7 e successive modifiche ed integrazioni.

I limiti vigenti di esposizione ai campi elettromagnetici sono quelli stabiliti dal D.P.C.M. 8/07/2003 *"Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione, degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz."*

Gli impianti di cui al presente articolo devono essere installati nel rispetto delle norme previste dalla Legge n. 46/1990 *"Norme per la sicurezza degli impianti"* e dal D.M. 22/01/2008, n. 37 *"Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della Legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di installazione degli impianti all'interno degli edifici"*.

Restano salve le norme vigenti sulla tutela dei beni di valore artistico, di cui al D. Lgs. 22/01/2004, n. 42 *"Codice dei beni culturali e del paesaggio"*.

Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

1. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

Gli edifici, sia pubblici che privati, e le eventuali aree di servizio degli stessi devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente.

I fabbricati di nuova costruzione o provenienti da ricostruzioni devono armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici corostanti; bisogna tendere, inoltre, ad un decoroso livellamento di altezze delle quote di imposta dei solai e delle aperture.

Devono essere, preferibilmente, rispettati gli allineamenti delle fronti stradali esistenti, se non diversamente stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento urbanistico generale comunale.

Nelle nuove costruzioni o nella modifica di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esso attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate in



modo da rispettare le caratteristiche architettoniche e decorative degli edifici circostanti e fronteggianti; deve, inoltre, essere assicurato l'uso di materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Per gli interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento gli edifici, oltre ad armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con i fabbricati circostanti, devono tener conto della presenza di edifici di notevole importanza artistica, avendo riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi.

Devono, in ogni caso, essere mantenute le colorazioni pre-esistenti, salvo esplicita autorizzazione dell'Amministrazione comunale a richiesta motivata di parte.

Le tubazioni telefoniche, elettriche e del gas non devono essere poste sulle pareti esterne, se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne il decoro, l'igiene e l'estetica dell'ambiente.

Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate degli edifici e delle relative recinzioni, deteriorate dal tempo e dalle intemperie, munendosi, nei casi previsti dalla normativa vigente (D.P.R. n. 380/2001 e D. Lgs. n. 222/2016 - tabella A - Sezione II - Edilizia - Attività 1), del necessario titolo abilitativo edilizio.

Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto od in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, ovvero determinino pericolo per la pubblica e privata incolumità, il Sindaco o il Responsabile del Servizio Urbanistica hanno la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo per l'esecuzione degli stessi; trascorso inutilmente il termine fissato, il Sindaco può fare eseguire i lavori d'ufficio, recuperando, in seguito, le somme utilizzate nei modi previsti dalla legge.

L'Amministrazione comunale può fare eseguire, anche su richiesta di parte, ispezioni dal personale del Comune, al fine di accertare le condizioni di agibilità e di decoro degli edifici.

Normativa di riferimento:

- D. Lgs. 18/08/2000, n. 267, articoli 50 e 54 *"Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali"* e successive modifiche ed integrazioni;
- D.L. 23/05/2008, n. 92, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24/07/2008, n. 125 *"Misure urgenti in materia di sicurezza pubblica"*;



- D.M. 5/08/2008 *“Incolumità pubblica e della sicurezza urbana: definizione e ambiti di applicazione”*;
- D.L. 20/02/2017, n. 14, convertito dalla Legge 18/04/2017, n. 48 *“Disposizioni urgenti in materia di sicurezza delle città”*.

2. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario e con rifinitura a tinta, devono essere tinteggiate in modo omogeneo; l'eventuale modifica del colore preesistente è sottoposta alla verifica da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia, sulla base di idoneo elaborato grafico a colori.

E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio o interessanti come testimonianza storica (fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc.).

Nei nuovi edifici e nel rifacimento completo di tinteggiature in edifici esistenti, i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto.

Negli edifici classificati tipologicamente o, comunque, di età superiore a 50 anni, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali.

Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.

La scelta della gradazione del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati è sottoposta all'approvazione dello Sportello Unico per l'Edilizia, nell'ambito del procedimento di rilascio del Permesso di costruire o di presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

A questo proposito, farà parte del progetto edilizio un elaborato specifico che illustri, anche con la produzione di un campione, la scelta dei colori delle tinteggiature.

Nella zona del Centro Storico, per la sistemazione delle facciate, devono essere impiegati materiali tradizionali, con esclusione di ogni tipo di rivestimento esterno, salvo casi particolari, ad esclusione delle zoccolature, per le quali devono essere scelti materiali adeguati ai caratteri di ogni singolo edificio e di altezza comunque limitata.

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed alla umidità.

Su richiesta dello Sportello Unico per l'Edilizia possono essere imposte, a tutela



dell'ambiente, zoccolature o rivestimenti speciali.

Allo scopo di assicurare la conservazione del patrimonio architettonico esistente, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia può intimare ai proprietari la realizzazione di interventi di recupero di edifici interessati da fenomeni di degrado o trascuratezza, per ragioni di salvaguardia del decoro e dell'ornato pubblico, mediante i seguenti interventi:

- a) recupero delle facciate di edifici, dei muri di cinta o delle recinzioni prospicienti vie, piazze o altri luoghi aperti al pubblico, che presentino un cattivo stato di conservazione;
- b) rimozione di strutture precarie che contrastano con le caratteristiche storico-architettoniche dei luoghi.

In caso di rifiuto o di inadempienze dell'interessato, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia può provvedere di autorità, a spese dell'inadempiente, con personale dell'Amministrazione Comunale.

Nelle zone storiche, non è consentita l'installazione di caldaie, serbatoi, motori, condizionatori, antenne paraboliche, pannelli solari ed altri macchinari ed apparecchiature tecniche sui prospetti, nei balconi, sulle coperture e lungo le strutture perimetrali degli edifici esposte alla pubblica vista, né all'interno di cortili o ambienti connotati da elementi architettonici e decorativi qualificanti o di particolare pregio.

Tali attrezzature, compatibilmente con le norme di sicurezza e le esigenze funzionali, potranno trovare collocazione nelle chiostrine, nei locali terreni o in elevazione privi di elementi qualificanti, in vani interrati o seminterrati appositamente ricavati nelle aree di pertinenza, ovvero nei sottotetti e nei terrazzini, senza emergere dal profilo complessivo delle coperture.

Nelle zone storiche, sui paramenti di prospetto possono essere applicati solo cavi e condutture di sezione non superiore a mm. 25, compresa la guaina o altro rivestimento in rame o altro tipo di materiale rigido, liscio, dello stesso colore del paramento.

Tali condutture dovranno essere in numero ridotto per ogni prospetto e opportunamente distanziate da spigoli, aperture, superfici decorate e membrature con andamento parallelo.

Gli scarichi dei pluviali dovranno essere in rame a sezione circolare, del diametro non superiore a cm. 12.

In caso di intervento di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia, tutti i cavi e le condutture sottili presenti nei prospetti con paramento intonacato dovranno essere collocati sottotraccia.



Nelle zone storiche, valvole, riduttori, misuratori ed altri apparecchi accessori potranno, se necessario, essere collocati lungo i prospetti esterni, entro appositi vani muniti di sportello in rame o altro materiale dello stesso colore del paramento intonacato.

Non è consentita l'alterazione di facciate compiutamente definite, né di membrature, aperture o altri elementi architettonici e decorativi.

Le colonne di scarico, le canne fumarie e le condotte di grossa sezione devono, per quanto possibile, essere inserite in appositi vani e cavedi all'interno delle murature perimetrali dell'edificio, senza pregiudizio per le strutture portanti né per ambienti qualificati o lungo chiostrine, cortili o prospetti secondari, privi di elementi architettonici o decorativi di particolare pregio.

In tal caso, detti elementi dovranno essere rivestiti in rame oppure foderati in muratura intonacata o altro materiale liscio, tinteggiato nello stesso colore del paramento.

Dovranno, in ogni caso, rimanere all'interno i gomiti, le imbrache ed i raccordi orizzontali o inclinati.

Gli interventi di manutenzione esterna degli edifici che rivestano carattere di unitarietà tipologica, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere progettati in modo unitario e, possibilmente, realizzati contestualmente, completando per l'intera parte interessata tutte le opere necessarie a mantenere inalterata l'unità architettonica dell'insieme.

Tutti gli edifici di nuova costruzione o che abbiano origine dalla ricostruzione o dalla completa ristrutturazione edilizia di edifici preesistenti devono avere aspetto e qualità architettoniche adeguate alle esigenze del pubblico decoro ed ai caratteri del contesto nel quale sono inseriti.

A tale scopo, i relativi progetti dovranno prevedere una definizione puntuale e completa di tutte le opere di finitura e degli elementi accessori che concorrono a determinare l'aspetto esteriore di tali edifici, dei relativi annessi e delle aree di pertinenza.

Nelle zone di urbanizzazione recente, i paramenti murari e le parti degli edifici di nuova costruzione che prospettino su vie e spazi pubblici o esposti alla pubblica vista, tanto che siano rivestite, intonacate o lasciate a faccia vista, devono presentare superfici completate a regola d'arte ed accuratamente rifinite al civile, in materiali duraturi ed uniformi per qualità ed apparenza, che si inseriscano armonicamente nell'ambiente edificato circostante.

Gli elementi decorativi e di finitura, nonché gli infissi, i serramenti, i contorni delle aperture, i materiali di pavimentazione e di copertura ed ogni altro elemento che contribuisce all'estetica dell'edificio, dovranno avere caratteri unitari, ove siano



più volte ricorrenti nello stesso edificio, evitando eccessive varietà e stridenti contrasti di materiali, colori e soluzioni di finitura.

Al fine di evitare stillicidi e colature antiestetiche, i balconi, i davanzali, le cornici e le altre superfici in aggetto orizzontale atte a ricevere acqua piovana dovranno essere munite di gocciolatoi con opportuna pendenza; nelle coperture piane o inclinate, le acque meteoriche dovranno essere raccolte e convogliate mediante appositi canali e discendenti nella fogna pubblica o nei canali naturali esistenti.

Le pareti degli edifici a filo della strada dovranno essere munite di uno zoccolo o rivestimento in materiale idrorepellente e resistente all'usura, fino ad un'altezza conveniente sotto il profilo estetico e funzionale.

Chiunque intenda eseguire, sulle facciate degli edifici esposte alla pubblica vista, elementi pittorici di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve munirsi di specifico titolo abilitativo, da richiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia nelle modalità previste dal D. Lgs. n. 222/2016 e dal D.P.R. n. 380/2001.

Per la realizzazione degli interventi di cui sopra, devono essere seguite le indicazioni contenute nel D.R.A.G./P.U.E. per i "contesti urbani storici", approvato con D.G.R. 14/12/2010, n. 2573, al capo IV delle N.T.A. del P.P.T.R. e le Linee guida regionali n. 4.4.4, 4.4.6 e 4.4.7 del P.P.T.R..

3. Elementi aggettanti delle facciate, bacheche, parapetti e davanzali

Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a cm. 10 fino ad un'altezza da terra di m. 6,00 e non superiori a m. 1,20 ad altezze superiori.

Negli edifici preesistenti, fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono ammessi i seguenti aggetti:

- a) aggetti non superiori a cm. 30 (cornici, bancali, inferriate), fino ad un'altezza di m. 2,50 dal suolo;
- b) aggetti non superiori a cm. 140 (balconi e pensiline), fino ad un'altezza superiore a m. 2,50 dal piano del marciapiede ed a m. 4,50 dal piano stradale; il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno m. 0,60 dal bordo del marciapiede, qualora esistente;
- c) gli elementi di chiusura (porte, vetrate, gelosie e persiane) possono aprirsi verso l'esterno con l'adozione di opportuni accorgimenti, idonei ad evitare ostacoli o pericoli al transito sul prospiciente marciapiede o piano stradale; fanno eccezione le porte di uscita di sicurezza, imposte da norme di prevenzione incendi dei locali di uso pubblico.



I balconi in aggetto e le pensiline, sulle strade pubbliche o private, sono ammessi solamente quando dette strade abbiano la larghezza non inferiore a m. 6,00.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere realizzato ad altezza inferiore a m. 3,50 dal piano di marciapiede o a m. 4,50 dal piano stradale (nel caso non sia previsto un marciapiede di larghezza pari o superiore a quella dell'aggetto).

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

Ferme restando le norme sulle distanze tra fabbricati, in presenza di balconi, pensiline e simili sporgenti su marciapiede o altro spazio pubblico o soggetto a pubblico passaggio, la sporgenza, rispetto al filo della proprietà pubblica o soggetta a pubblico passaggio, non potrà superare il decimo della larghezza della strada o del distacco.

In ogni caso, l'elemento sporgente dovrà distare non meno di cm. 50 dal filo dell'eventuale carreggiata stradale e non meno di m. 6,00 dall'edificio posto dalla parte opposta della carreggiata stradale o dello spazio pubblico o soggetto a pubblico passaggio e, comunque, la sua luce non può superare i m. 1,20.

Per nuove realizzazioni in edifici esistenti, l'altezza della sporgenza potrà essere inferiore a quella in precedenza fissata e pari a quella preesistente, solo in presenza, nello stesso edificio, di altre sporgenze sullo stesso camminamento.

Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico ed architettonico, l'Autorità competente può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate ed anche l'occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc..

Tale possibilità viene definita in sede di pianificazione urbanistica generale attuativa o con le procedure del titolo abilitativo in deroga.

All'interno di aree private non soggette a pubblico passaggio, l'altezza fra piano di camminamento o marciapiede ed intradossa dell'elemento aggettante è ridotta a m. 2,40, con la sola eccezione della pensilina che protegge l'ingresso al portone, per la quale detta altezza può essere ulteriormente ridotta a m. 2,20.

I parapetti di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere realizzati in materiali resistenti, a garanzia della sicurezza e devono avere un'altezza di almeno m. 1,00 riferita al piano di calpestio adiacente.

Finestre con parapetti di altezza minore devono essere munite di ringhiera o di vetrature antiurto, in modo da raggiungere un'altezza di almeno m. 1,00.

La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a cm. 10.

I parapetti dei balconi e delle finestre non debbono poter essere attraversabili o



sfondabili per urto accidentale.

Ogni piano di calpestio prospiciente spazi situati ad una quota inferiore di almeno cm. 30 dal piano di calpestio stesso, deve essere dotato di parapetto.

Il parapetto, per dislivelli non superiori a m. 1,00, può essere sostituito da passamano, di altezza non inferiore a m. 1,00.

In una stessa unità edilizia, gli eventuali cancelletti ed inferriate a protezione delle aperture sull'esterno devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, colore e materiali.

Nelle facciate ove sono già presenti cancelletti o inferriate autorizzate, le ulteriori apposizioni devono armonizzarsi per forma e colore a quelle preesistenti.

Nel caso di uso di pannelli di vetro, questi devono essere certificati idonei alla protezione dal rischio di caduta nel vuoto, in base alle vigenti norme UNI in materia (attualmente in classe 1B1 UNI-EN 12600:2004).

Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere incassati per un'altezza di, almeno, m. 2,50 dal piano stradale o del marciapiede.

E' consentito installare i pluviali esternamente, qualora non sia possibile incassarli, a condizione che essi siano realizzati in materiale indeformabile nella parte inferiore, per la medesima altezza di m. 2,50.

L'apposizione di bacheche sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via o spazi di uso pubblico è consentita nei seguenti casi e limiti:

- a) Farmacie, in corrispondenza delle quali è consentita l'apposizione di bacheche esterne, delle dimensioni massime di cm. 20x30, anche luminose, che segnalano i servizi di turno;
- b) pubblici esercizi che, per l'esposizione del menù/listino prezzi, possono utilizzare bacheche delle dimensioni massime di cm. 30x40, anche luminose;
- c) Organi della Pubblica Amministrazione, per l'espletamento delle finalità di pubblicizzazione relativa ai compiti di istituto, in corrispondenza della sede o nei luoghi pubblici di maggiore frequentazione posti nell'ambito territoriale di competenza;
- d) Partiti politici, in corrispondenza delle sedi;
- e) Associazioni di volontariato e culturali, purché operanti a livello nazionale, in corrispondenza delle sedi;
- f) altre Associazioni, in apposite bacheche opportunamente posizionate a cura dell'Amministrazione Comunale;
- g) cinema, in corrispondenza delle sale o per l'esposizione di locandine, compatibilmente con le prescrizioni specifiche per ambiti.



Le bacheche affisse a parete esterna (prospettante su o, comunque, visibile da spazio pubblico), fatte salve le prescrizioni specifiche ed escluse quelle di cui al punto g) del comma precedente, devono avere un ingombro massimo compreso nei limiti di: m. 1,00 di altezza, m. 1,20 di base, m. 0,12 di spessore.

Esse debbono essere poste ad un'altezza minima da terra di m. 1,20.

Per tutte le altre attività, la bacheca dovrà essere posizionata internamente all'apertura (ingresso, androne, vano negozio) di accesso all'attività.

In presenza di androni o di vetrine con notevole arretramento, la bacheca deve essere applicata nello spessore della muratura o all'interno della vetrina.

Le bacheche devono essere realizzate in legno o metallo verniciato, in armonia con i colori della facciata, con l'esclusione di qualsiasi forma di anodizzazione, evitando di occultare elementi in pietra viva o di natura decorativa.

4. Allineamenti

Gli allineamenti degli edifici sono, di norma, individuati nella pianificazione attuativa del P.R.G..

Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente.

Potranno essere consentiti allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente Regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico ed urbanistiche, previo parere dello Sportello Unico per l'Edilizia.

Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici o dalle strade, stabilite dagli Strumenti Urbanistici o, in mancanza, dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore, al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

Negli interventi di nuova costruzione o ricostruzione all'interno del centro abitato, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, previo eventuale parere della Commissione per il Paesaggio, potrà consentire o imporre allineamenti degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente Regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico, di sicurezza ed urbanistiche in genere, anche in deroga alle distanze da strade e da confini di suolo pubblico.

Entro il perimetro dei territori urbanizzati la distanza minima delle nuove costruzioni e degli ampliamenti dalle strade esistenti o di progetto può essere anche inferiore a quanto stabilito dagli Strumenti Urbanistici, quando preesista uno stato di fatto in cui il lotto, interessato dalla nuova edificazione o



dall'ampliamento, risulti intercluso fra lotti edificati, con costruzioni poste ad una distanza, dal ciglio stradale, inferiore a quanto prescritto.

In tale caso, deve essere tracciata la congiungente fra gli edifici più vicini al lotto da edificare, nei punti che risulteranno a minore distanza dalla strada, e tale segmento rappresenterà, per la nuova costruzione, la linea di massimo avvicinamento alla strada stessa.

Si chiarisce che per lotto intercluso, a questi fini, si intende un lotto edificabile posto fra altri lotti edificabili allineati sulla strada, dove i due adiacenti sono già edificati o dove, in caso sia edificato solo un lotto adiacente, la costruzione più prossima, sul lato opposto, è a distanza inferiore a quella prescritta.

Il criterio dell'allineamento al preesistente si applica anche qualora il lotto considerato sia l'ultimo di una linea, quando quello precedente sia già edificato.

In tal caso, l'allineamento si stabilisce tracciando una parallela alla strada dal punto di minor distanza da essa dell'edificio del lotto edificato.

Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni, qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:

- a) dalla disciplina degli Strumenti Urbanistici generali ed attuativi del P.R.G.;
- b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.

Ai fini della distanza dal filo stradale, non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta ed il parcheggio di veicoli.

L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico, attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.

Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.



5. Piano del colore

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, come pure gli interventi di nuova edificazione, debbono tendere alla riqualificazione complessiva dell'ambiente urbano, ponendo particolare cura al complesso degli elementi che contribuiscono a determinare la qualità dello spazio collettivo.

Un costruito che conserva il maggior numero di testimonianze, materiali e non, della propria storia, passata e recente, offre a chi lo vive maggiori possibilità di conoscenza e di godimento; viceversa eliminare, senza fondate ragioni, un elemento che racchiude in sé tecniche e scelte di materiali del momento storico in cui è stato realizzato, che ha registrato il passaggio del tempo nelle trasformazioni materiche e nell'aspetto, significa perdere definitivamente una risorsa storica, culturale e tecnica.

Queste norme si propongono di fornire strumenti che, attraverso un'appropriata scelta dei materiali, delle tecniche operative e delle colorazioni, consentano ai progetti di intervento edilizio di percorrere la strada della qualità urbana, relativamente alla pianificazione del colore dei manufatti e dell'arredo degli spazi.

Dette norme, inoltre, si propongono di esigere dai tecnici progettisti una conoscenza sufficiente dell'oggetto su cui si interviene e del contesto in cui esso si colloca, ai fine di definire le più appropriate scelte finali da parte dell'Amministrazione comunale.

Nella definizione dei colori, si parte da un approccio di ricerca e conoscenza per poi affrontare l'individuazione di una scelta corretta.

Il piano si propone di affiancare le analisi che verranno compiute sulle aree campione con una schedatura dei colori e la compilazione graduale di tavolozze, che avranno valore informativo e potranno fornire suggerimenti appropriati per la redazione dei progetti.

La scelta del colore dovrà essere coerente con la storia e le funzioni dell'edificio e con il contesto in cui esso si inserisce.

I principi guida delle norme sul colore possono, quindi, essere sintetizzati come segue:

- ricercare la coerenza e la compatibilità delle scelte di progetto con le caratteristiche intrinseche del manufatto (architettoniche, compositive, tipologiche, formali, materiche, ecc.), tramite la conoscenza del percorso di vita dell'edificio e la conoscenza delle tecniche e dei materiali di costruzione esistenti e/o di progetto;
- garantire la salvaguardia dell'esistente, ossia dei valori storici e architettonici peculiari dell'epoca di costruzione, dei valori ambientali, del sapere tecnico;



- verificare l'integrazione e la compatibilità dell'intervento con il contesto in cui il manufatto è inserito.

Gli elaborati di progetto devono dimostrare l'integrazione armonica dell'intervento nel quadro visivo prossimo (ciò che rientra nel campo visivo dell'osservatore in prossimità dell'edificio: l'edificio stesso, gli edifici adiacenti e/o di fronte, eventuali altre emergenze) e nel quadro visivo d'insieme (la visione correlata allo specifico contesto urbano e funzionale, caratterizzante e necessitante di unitarietà morfologica, quali una piazza, uno slargo, una strada).

Il progetto, infatti, deve essere valutato all'interno del quadro visivo prossimo e del quadro visivo di insieme.

Le Norme del Piano del Colore si pongono come prescrizioni da applicare in materia di decoro pubblico.

Le Norme forniscono i criteri da seguire per l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione, ampliamento, sopralzo e nuova costruzione, relativi ai fronti degli edifici, per quanto attiene ad intonaci e rivestimenti delle facciate, elementi architettonici e decorativi.

Nello specifico, gli interventi regolati dalle presenti norme sono tutti quelli che interessano le finiture esterne degli edifici considerate nel loro complesso, definendo nel relativo progetto, in modo dettagliato, la qualità e la caratterizzazione finale dei fronti degli edifici medesimi.

Sono, quindi, compresi gli interventi di coloritura e tinteggiatura dei prospetti, di conservazione, esecuzione, sostituzione o eliminazione di intonaci e rivestimenti di facciata e di elementi architettonici e decorativi diffusi o anche isolati.

Gli interventi riguardanti i fronti degli edifici, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si dividono in due categorie:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria o di livello superiore (manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione, ampliamento, sopralzo e nuova costruzione).

Nel Piano del Colore e per le operazioni dal medesimo disciplinate, richiamato l'articolo 3 del DPR n. 380/2001, si devono intendere come:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli riguardanti il semplice rinnovo della tinteggiatura già in essere su parti delle fronti dell'edificio e quelli riguardanti la tinteggiatura esterna estesa alle fronti dell'intero edificio, con tutte le loro componenti edilizie, purché:

- siano attuati autonomamente e non in concomitanza con altri interventi



edilizi;

- non interessino immobili sottoposti ai vincoli paesaggistici specifici riguardanti il territorio comunale;
- non interessino immobili sottoposti ai vincoli storico-architettonici, di cui al D. Lgs. n. 42/2004;
- non coinvolgano il rifacimento degli intonaci;

b) interventi di manutenzione straordinaria o di livello superiore, gli interventi che interessano opere di cui all'articolo 3, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001, relativamente alle finiture esterne.

Gli interventi che interessano elementi decorativi e/o pittorici di riconoscibile valore storico documentale sono obbligatoriamente oggetto di segnalazione al Comune ed alla competente Soprintendenza, anche per gli immobili non vincolati ai sensi del citato D. Lgs. n. 42/2004.

Per questi interventi, i proprietari di edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 dovranno ottenere, preventivamente, la relativa autorizzazione da parte della Soprintendenza competente per territorio.

Le procedure da seguire, per gli interventi di cui sopra, sono le seguenti:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria e loro varianti possono essere attuati previa presentazione, allo Sportello Unico per l'Edilizia, di comunicazione, corredata della modulistica del Piano del colore (compilata in modo completo ed esaustivo, con il fine di fornire una esatta descrizione dell'intervento, per consentire la verifica della conformità alle presenti norme), almeno un giorno prima dell'inizio dei lavori;
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria o di livello superiore e loro varianti possono essere autorizzati previa presentazione, allo Sportello Unico per l'Edilizia, di istanza o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, complete della modulistica del Piano del Colore correttamente compilata e dei relativi assensi di legge, formali o impliciti.

Preventivamente alla presentazione della comunicazione o dell'istanza per gli interventi di sola tinteggiatura e prima dell'esecuzione della tinteggiatura stessa in tutti gli altri casi, il committente dovrà eseguire una o più campionature delle tinte scelte sulla facciata, al fine di consentire la preventiva valutazione da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia e di ottenere, dal medesimo, il nulla-osta o la formale autorizzazione.

Dovrà essere eseguita una campionatura per tutti i colori previsti dal progetto (fondi, elementi decorativi, altri elementi); la codifica dei colori deve essere espressa esclusivamente nel sistema N.C.S. standard.



Nella richiesta o comunicazione deve essere attestato, da parte del progettista, utilizzando mezzi di indagine appropriati all'edificio:

- la composizione del fronte (apparato murario e finitura);
- l'eventuale stratificazione e gli interventi precedenti;
- lo stato di conservazione;
- le cause del degrado.

Il tecnico comunale ha la facoltà di richiedere indagini (stratigrafie o altro), quando necessario, su edifici di valore storico o ambientale, anche quando non sottoposti a vincolo.

Le indicazioni di base vengono fornite dalla modulistica mentre indagini approfondite (stratigrafia, ricerca d'archivio, ecc.) devono essere calibrate sull'edificio, secondo giudizio del tecnico progettista o secondo parere del Servizio Urbanistica.

La scelta del/dei colori deve tenere conto di:

- esistenza e valore di una colorazione originaria;
- esistenza di colorazioni ricorrenti o "della consuetudine";
- coerenza della colorazione di progetto con la storia e le funzioni dell'edificio;
- armonizzazione delle colorazioni o finiture differenti fra loro e con gli altri elementi presenti sul fronte (serramenti, persiane, ecc.);
- compatibilità della colorazione di progetto con l'intorno.

Nessuna delle precedenti indicazioni è vincolante; la validità della scelta è da testimoniare tramite il progetto d'intervento.

La scelta del/dei colori è compito del progettista e/o del committente, nel rispetto delle presenti Norme.

La scelta del/dei colori è proposta allo Sportello Unico per l'Edilizia a cura del progettista e/o del committente, nel rispetto delle presenti Norme.

Tutti i colori prescelti devono essere indicati nella modulistica del presente Piano del Colore.

Il progetto deve mirare all'integrazione armonica dell'intervento nel quadro visivo prossimo e nel quadro visivo d'insieme.

La valutazione da parte dell'ufficio comunale competente si fonda sulla documentazione fotografica ed eventuali elaborati grafici forniti.

L'intervento su un fronte unitario, appartenente ad un'unica originaria entità tipologica (per progettazione e/o per costruzione), pur appartenente a proprietari



differenti, deve essere eseguito in modo completo e contemporaneo.

E' sempre fatto obbligo che gli interventi di coloritura e tinteggiatura siano realizzati in modo coerente fra loro e su tutti i fronti dell'edificio, compresi quelli laterali, anche se sormontanti i tetti degli edifici adiacenti.

L'intervento sui fronti deve corrispondere alle scansioni tipologiche degli edifici, differenziando il fabbricato da quelli attigui.

Non è consentito utilizzare la stessa tinteggiatura per edifici distinti adiacenti o anche molto prossimi, salvo che si tratti di nuove edificazioni sul medesimo lotto fondiario.

Gli interventi devono investire tutte le finiture e gli elementi di facciata che contribuiscono a determinare l'immagine complessiva del fabbricato (elementi decorativi, serramenti, opere in ferro, ecc.) e, pertanto, compresi nel progetto e/o indicati nella modulistica ad essi correlata.

Ogni intervento deve essere oggetto di un progetto specifico che si basi sulla valutazione complessiva di tutti i fattori che contribuiscono a determinare un risultato appropriato e di valore ai fini della qualità architettonica, urbana ed ambientale.

Il progetto deve, quindi, tenere in considerazione tutte le informazioni necessarie dai punti di vista tipologico, storico, tecnologico, delle tecniche costruttive e dei materiali.

E' importante che la definizione cromatica dei fronti sia oggetto di un progetto vero e proprio, a cui venga dedicata la necessaria attenzione e che sia antecedente all'esecuzione dei lavori; il contributo dei progettisti all'uso dello strumento colore è determinante per la definizione della qualità urbana.

Deve essere posta cura particolare nel mantenimento ed alla valorizzazione degli elementi decorativi presenti sul fronte.

Sia nei casi di recupero del patrimonio esistente che nei casi di nuova edificazione si richiede l'utilizzo di materiali e finiture di qualità, posti in opera secondo regola d'arte.

Si richiede, ove di particolare interesse e peculiarità, la conservazione degli intonaci o dei materiali esistenti; in questi casi, l'eventuale sostituzione in ripristino è subordinata alla dimostrazione delle condizioni di irrecuperabilità dei manufatti con opere di consolidamento e restauro oppure alla dimostrazione di incompatibilità tra il rivestimento ed il supporto murario sottostante; le eventuali integrazioni andranno realizzate con materiali e tecniche analoghe o compatibili a quelli degli intonaci conservati.

E' fatto obbligo, procedendo al ripristino/rifacimento del fronte, di dare idonea



sistemazione alle canalizzazioni o impianti eventualmente presenti in facciata, rimovendo gli elementi o le parti non più in uso, comprese mensole o staffe.

Il progetto di intervento per il risanamento dei fronti si fonda sulla conoscenza dal punto di vista storico, delle tecniche di costruzione e dei materiali dell'edificio nella sua interezza, al fine di individuare:

- l'estensione dell'intervento (estensione del fronte/lati);
- il tipo di intervento, in termini di colore e trattamento delle superfici e di ripartizione dei colori e dei trattamenti (finiture o rivestimenti), all'interno del fronte (rilievi, fondi, decorazioni);
- composizione e stato di conservazione del fronte e materiali e tecniche di progetto compatibili.

E' importante che l'intervento corrisponda all'estensione del fronte e non sia né più limitato, risultando parziale, né più esteso, unificando fronti appartenenti ad edifici diversi.

Interventi parziali o estesi a più fronti non sono coerenti né con l'unitarietà dei prospetti né con le scansioni tipologiche degli immobili.

Dal punto di vista percettivo, interventi impropri possono impoverire la lettura dei fronti o delle prospettive stradali.

In situazioni ambigue o complesse, si raccomanda di eseguire una ricerca che possa fornire informazioni sufficienti a compiere una scelta legittima.

In edifici attualmente accorpati, si suggerisce, fin dove possibile, di ricostruire la storia del fabbricato, individuando l'intervento di accorpamento e le sue ragioni.

Si propongono i seguenti criteri:

- a) quando l'accorpamento ha lasciato chiaramente leggibili le diverse tipologie retrostanti (diversificazione degli allineamenti orizzontali, fasce marcapiano, finestre, linee di gronda, differente assetto dei piani terreni, differenti elementi decorativi) e se, analizzato l'intervento di unificazione, non sussistono particolari motivazioni contrarie, è preferibile differenziare i fronti (materiali, tecniche, tinte);
- b) quando l'intervento di accorpamento ha fortemente unificato il fronte (unificando la copertura, allineando la finestratura) si studi, se possibile, la storia dell'intervento, per verificare l'opportunità di mantenere l'unitarietà fino a livello della tinteggiatura.

Si devono tenere presenti anche il contesto in cui l'edificio è inserito ed il valore percettivo (ad esempio, la necessità di movimentare un fronte altrimenti troppo monotono o, viceversa, di fornire regolarità ad un contesto confuso).



Nel progetto, la scelta del tipo di finitura delle superfici (intonaco, materiali a vista) dei colori e dell'eventuale differenziazione cromatica deve essere compatibile con la storia dell'edificio e con la sua funzione; deve, inoltre, integrarsi nelle sue parti e con l'intorno in cui l'edificio è inserito.

Quando non può esistere una possibilità univoca, si suggerisce di raccogliere gli elementi a disposizione ed elaborare una proposta che tenga in considerazione i diversi fattori.

Si raccomanda di mantenere il tipo di finitura più coerente con l'edificio e, quando possibile, di valutare il progetto originario e le relative scelte di tinte e materiali.

E' raccomandabile non intonacare elementi faccia a vista né ridurre faccia a vista elementi per cui è previsto l'intonaco, salvo casi dimostrati di ripristino del paramento originario.

Nel caso di materiali realizzati per simularne altri (imitazioni di marmi, pietre, ecc.), è preferibile mantenere questa volontà progettuale.

Per finiture o differenziazioni cromatiche particolari, come pure per l'introduzione o reintroduzione di elementi decorativi (graffiti, trompe l'oeil, finti marmi) oltre alla documentazione richiesta dalla modulistica è fatto obbligo di presentare i prospetti ed il rilievo fotografico dei fronti interessati.

Per le facciate composite (prospetti con fondi ed elementi decorativi, fronti su più piani di colori diversi), la differenziazione cromatica degli elementi deve essere verificabile attraverso gli elaborati di progetto.

La conoscenza dell'edificio deve fornire gli elementi per orientare la scelta verso una distinzione o non distinzione delle parti (colore o finitura unica, colori differenti; toni molto diversi o tonalità della stessa tinta).

Sono possibili scelte differenti, di cui si deve dimostrare la validità tramite gli elaborati di progetto.

La scelta del disegno e dei materiali che compongono il basamento e/o lo zoccolo dell'edificio deve essere coerente con l'apparato decorativo della facciata e con il carattere della costruzione, nonché funzionale alla protezione della base dell'edificio.

Si deve valutare accuratamente se e quali elementi tenere a vista sul prospetto.

Per quanto riguarda gli elementi testimonianza di preesistenze architettoniche o di soluzioni strutturali (archi di scarico, cantonali, portali, architravi, ecc.), essendo parte integrante della muratura e non elementi decorativi, vanno tendenzialmente intonacati, salvo il caso in cui sia dimostrato il loro valore documentario e sia predisposto per questo un progetto complessivo di riassetto



della facciata, nel quale valorizzare le testimonianze rinvenute.

Le parti decorativo-architettoniche originarie (elementi in materiale lapideo o finta pietra, oppure solo dipinti su muro - cornici, fasce marcapiano e marcadavanzale, mostre con riquadri, portali, zoccolature, mosaici, ecc.) devono essere rispettate.

Gli interventi devono rispettare i materiali ed i motivi ornamentali/compositivi originari, senza introdurre arbitrarie generalizzazioni, sottrazioni o modifiche di alcun genere.

Negli elementi plastici o aggettanti di rifacimento, la riformazione del corpo dovrà essere eseguita con materiali, tecniche e granulometrie analoghe a quelle originali.

Eventuali elementi aggiunti non consoni a testimoniare il valore di autenticità dell'edificio possono essere rimossi previa richiesta esplicita nella documentazione di progetto ed approvazione del tecnico competente.

E' facoltà dell'Amministrazione, fatti salvi impedimenti di carattere tecnico e/o economico, secondo una valutazione del Servizio Urbanistica, di obbligare alla rimozione di materiali e finiture quando in conflitto con la configurazione formale ed architettonica dell'edificio e dell'ambiente circostante.

Nell'interesse di committente, progettista ed esecutore dei lavori, la scelta dei materiali e delle tecniche di intervento prende avvio dalle analisi condotte e deve soddisfare criteri di:

- compatibilità chimico-fisica con le tecniche ed i materiali esistenti;
- compatibilità "storica" con le tecniche ed i materiali esistenti;
- adeguate prestazioni;
- durabilità degli interventi di rappezzo, ripristino e/o rifacimento.

Quando risultino in buono stato di conservazione, gli intonaci ed i materiali esistenti rappresentano un'essenziale testimonianza storica e tecnologica dell'edificio.

In alcuni casi, la scelta di rimuovere completamente un intonaco è dettata da ragioni di non comprovata praticità nell'eseguire i lavori.

Per questo motivo, negli interventi sulle fronti degli edifici, si raccomanda, in tutti i casi in cui sia possibile e di interesse, la conservazione degli intonaci esistenti.

Quando durante l'esecuzione dei lavori venga rivelata la presenza di elementi strutturali o decorativi di pregio, la loro presenza deve essere comunicata alla Soprintendenza competente e al Servizio Urbanistica, per consentire la classificazione degli oggetti e valutare la necessità di tenere tali elementi a vista



o meno.

Nella scelta del colore si raccomanda di considerare l'armonia cromatica con gli edifici adiacenti e con l'intorno.

Nella scelta del trattamento delle superfici, si raccomanda di considerare la coerenza con il carattere dell'edificio e la compatibilità con l'intorno (valutare, ad esempio, l'opportunità dell'uso di una tinta velata su un edificio il cui progetto non lo prevedeva, dell'uso di una tinta piatta in un contesto in cui dominano le tinte velate o viceversa).

Nel caso si utilizzino velature, si deve cercare di mantenere l'effetto di non omogeneità nei limiti corretti, evitando irregolarità che possano risultare eccessive.

Al termine dei lavori è richiesta una verifica, tramite documentazione fotografica dell'intervento concluso da presentare al Servizio Urbanistica.

Tale documentazione è necessaria per la chiusura della pratica e deve essere consegnata entro 30 giorni dalla conclusione dell'intervento.

Qualora il committente esegua dei lavori in assenza o parziale o totale difformità rispetto al nulla osta o all'autorizzazione rilasciati dall'Ufficio Tecnico, sarà soggetto ai provvedimenti sanzionatori previsti dalla normativa vigente, che si differenziano come di seguito:

- per gli interventi di tipo a: obbligo di rifacimento della tinteggiatura eseguita e non conforme al nulla osta o al parere espresso a posteriori dal Ufficio Tecnico Comunale, a cura e spese dell'interessato;
- per gli interventi di tipo b: valgono i provvedimenti sanzionatori previsti dalla legislazione vigente per gli interventi sottoposti ad autorizzazione o Permesso di costruire e, nel caso, ad autorizzazione paesaggistica e/o nulla osta della Soprintendenza per gli immobili vincolati.

6. Coperture degli edifici

Negli edifici esistenti (ubicati nella zona omogenea "A" del P.R.G., sottoposti a vincolo ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 o sottoposti a "tutela specifica" ai sensi dell'articolo 31 delle N.T.A. del P.R.G.), che presentano coperture di tipo tradizionale (in legno o in ferro, volte a stella o a botte), non è consentita alcuna modifica degli elementi che determinano i tradizionali caratteri esteriori di tali coperture; dovrà, quindi, essere conservata ed eventualmente ripristinata l'originaria conformazione.

Dovranno ugualmente essere oggetto solo di restauro o reintegrazione le soluzioni particolari lungo la linea di gronda ed i bordi laterali, i manti i copertura ed ogni altra parte di impalcato o di struttura che risulti, comunque,



esternamente visibile all'estradosso o all'intradosso.

E' consentito il consolidamento e la reintegrazione delle strutture esistenti, nonché la loro eventuale sostituzione con soluzioni differenti per materiale e tecniche costruttive, nel caso di sottotetti non praticabili o controsoffittati.

Non è ammessa la sostituzione con altro tipo di materiale per gli impalcati e le strutture lignee di tettoie, sporti di gronda ed altre parti di copertura, il cui intradosso risulti esposto alla pubblica vista.

I manti di copertura del tipo originale potranno essere revisionati o completamente rifatti, con impiego esclusivo di materiali corrispondenti a quelli esistenti.

I manti di copertura possono essere coibentati o ventilati, posizionando il sistema considerato idoneo sopra la struttura originaria, nella forma più compatta possibile.

Nel caso di aggetti di gronda di rilevante interesse storico-artistico, che presentino mensole, cornici, decorazioni od altri elementi di materiale diverso, sono ammessi soltanto interventi conservativi o di ricostruzione filologica.

E' consentito il rifacimento delle strutture di copertura già interamente sostituite in ferro, latero-cemento o altra tecnica costruttiva recente, apportando eventuali modifiche delle imposte, delle pendenze e dei raccordi necessarie per motivi statici o funzionali.

Negli edifici o di corpi accessori che presentano terrazze e coperture piane estese su tutto o parte del corpo di fabbrica, frutto di soluzioni architettoniche originali o di ristrutturazioni, si dovrà provvedere alla conservazione di tali coperture, restaurando i parapetti, le balaustre, le inferriate e le pavimentazioni con i materiali e le soluzioni tecniche proprie di tali elementi.

Tanto nei casi di restauro che di eventuale sostituzione, dovranno comunque essere conservati o ripristinati gli elementi originali delle coperture.

Negli interventi sugli edifici esistenti, nelle zone omogenee "A" di P.R.G., devono essere conservati gli elementi lapidei di copertura, eventualmente esistenti, che non dovranno essere tinteggiati.

I fabbricati di nuova costruzione, ricadenti nelle zone omogenee "A", "B1" e "B2", ovvero soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, debbono armonizzarsi, nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avendo riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi.

Sulle terrazze e sulle coperture piane di qualsiasi genere non è consentita la realizzazione di tettoie, verande o altri volumi e strutture stabilmente connesse,



ad eccezione dei volumi tecnici; potranno essere installate tende mobili, fioriere e sostegni necessari per lo sviluppo di piante rampicanti.

Sia in caso di restauro che di completa sostituzione delle coperture, non potranno essere apportate modifiche alle quote di imposta dei solai.

Qualsiasi deroga a quanto sopra specificato dovrà essere concordata con il Servizio Urbanistica.

Tutti i progetti riguardanti opere da realizzare su edifici esistenti (ubicati nella zona omogenea "A" del P.R.G., sottoposti a vincolo ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 o sottoposti a "tutela specifica" ai sensi dell'articolo 31 delle N.T.A. del P.R.G.) devono essere sottoposti al parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio di Lecce.

7. Illuminazione pubblica

Il Comune persegue gli obiettivi della tutela dei valori ambientali finalizzati allo sviluppo sostenibile, promuove la riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, al fine di conservare e proteggere l'ambiente, attraverso la razionalizzazione degli impianti di illuminazione esterna pubblici e privati.

Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, devono essere realizzati in conformità ai criteri antinquinamento luminoso ed al ridotto consumo energetico.

I progetti, i materiali e gli impianti per l'illuminazione pubblica e privata a più basso impatto ambientale, per il risparmio energetico e per prevenire l'inquinamento luminoso devono prevedere:

- a) apparecchi che, nella loro posizione di installazione, devono avere una distribuzione dell'intensità luminosa massima per $g \geq 90^\circ$, compresa tra 0,00 e 0,49 candele per 1000 lumen di flusso luminoso totale emesso; a tale fine, in genere, le lampade devono essere recesse nel vano ottico superiore dell'apparecchio stesso;
- b) lampade ad avanzata tecnologia ed elevata efficienza luminosa, quali al sodio ad alta o bassa pressione, in luogo di quelle con efficienza luminosa inferiore; è consentito l'impiego di lampade con indice resa cromatica superiore a Ra=65 ed efficienza, comunque, non inferiore ai 90 lm/w, esclusivamente nell'illuminazione di monumenti, edifici, aree di aggregazione e centri storici, in zone di comprovato valore culturale e/o sociale ad uso pedonale;
- c) luminanza media mantenuta delle superfici da illuminare ed illuminamenti non superiore ai livelli minimi previsti dalle normative tecniche di sicurezza;
- d) impiego di dispositivi in grado di ridurre, entro le ore 24.00, l'emissione di luce



in misura superiore al 30% rispetto alla situazione di regime, a condizione di non compromettere la sicurezza pubblica.

Nel rispetto minimo dei criteri di cui ai precedenti punti del presente articolo, ogni forma di illuminazione pubblica o privata, anche non funzionalmente dedicata alla circolazione stradale, non deve costituire elemento di disturbo per gli automobilisti o costituire fonte di intrusione nelle proprietà private.

A tal fine, ogni fenomeno di illuminazione molesta o di abbagliamento deve essere limitato ai valori minimi previsti dalle norme tecniche e di sicurezza italiane ed europee.

Al fine di migliorare la sicurezza stradale, viene incentivato l'utilizzo di sistemi di segnalazione passivi (quali catarifrangenti e cat-eyes) o attivi (a LED fissi o intermittenti, indicatori di prossimità, linee di luce, ecc.), ove l'illuminazione tradizionale potrebbe essere controproducente (tracciati pericolosi, svincoli, nebbia, ecc.), in quanto insufficiente o eccessiva.

Nel centro storico (zona "A" del P.R.G.) e nelle vie commerciali devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) i centri luminosi, in presenza di alberature, devono essere posizionati in modo da evitare che il flusso verso le superfici da illuminare sia intercettato significativamente dalla chioma degli alberi stessi;
- b) l'illuminazione deve essere realizzata con apparecchi consoni al contesto architettonico in cui sono installati.

E' vietata l'installazione di impianti di pubblica illuminazione ad alta potenza che possono creare disturbo alla fauna, nelle aree di vegetazione naturale limitrofe al centro urbano.

L'installazione e la modifica degli impianti pubblica illuminazione è disciplinata dal Regolamento Regionale 22 Agosto 2006, n. 13 e successive modifiche ed integrazione.

8. Antenne ed impianti di condizionamento, a servizio degli edifici ed altri impianti tecnici

Al fine di salvaguardare la qualità architettonica degli edifici, gli elementi esterni degli impianti tecnologici (condotti del fumo dei camini, dei caloriferi, scarico dei motori a gas o a vapore, impianti di ventilazione, ecc.) devono essere integrati con le fronti e le coperture degli stessi; ogni volta che sia possibile, è preferibile adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come pure soluzioni condominiali, installando apparecchi che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici.

E' proibito, inderogabilmente, collocare o far sboccare, sulle fronti dei fabbricati



prospicienti sul suolo pubblico, i condotti del fumo dei camini, dei caloriferi o dello scarico dei motori a gas o a vapore.

Le antenne ricettive, parabole e simili ad uso privato, singolo o condominiale, devono essere poste sulle coperture degli edifici, ove possibile.

Ogni impianto deve garantire la totale mancanza di interferenza in materia di microonde ed emissioni elettromagnetiche.

Negli edifici plurifamiliari di nuova costruzione e negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammesso, sia per le antenne che per le parabole, un solo impianto centralizzato.

Gli impianti di condizionamento dell'aria devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, igrometriche, di velocità e di purezza dell'aria, idonee ad assicurare il benessere delle persone.

Le prese d'aria esterne devono essere sistematiche sulla copertura e, comunque, ad un'altezza di almeno m. 3,00 dal suolo se si trovano all'interno dei cortili e ad almeno m. 6,00 se su spazi pubblici.

La distanza da camini o altre fonti di emissione deve garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

Gli impianti di condizionamento fissi da porre all'aperto devono rispettare le seguenti condizioni:

- a) dovranno essere, prioritariamente, posti sulla copertura degli edifici, lungo facciate interne o secondarie, all'interno dei balconi, dietro i parapetti;
- b) laddove sia inevitabile l'installazione su facciate principali o prospicienti la pubblica via, l'impianto dovrà essere dipinto in colori uguali a quelli delle facciate medesime;
- c) le emissioni rumorose, provenienti da tali apparecchiature, debbono rispettare i valori di accettabilità presso i ricettori esposti, prescritti dalla vigente normativa;
- d) le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o alla rete fognaria.

L'impianto di condizionamento deve essere dotato di strumentazione di tipo automatico per i controlli di sicurezza e di funzionamento.

Gli alloggi debbono essere dotati di impianto di riscaldamento, al fine di assicurare temperature dell'aria interna comprese tra i 18° C ed i 20° C, che deve essere uguale in tutti gli ambienti dell'abitazione e nei servizi, esclusi i ripostigli.



E' vietato l'uso di impianti di abbattimento dei fumi funzionanti secondo il ciclo a umido, che comporti scarico, anche parziale, di sostanze derivanti dal processo adottato nelle pubbliche fognature o nei corsi d'acqua.

Il materiale che si raccoglie nei dispositivi di abbattimento o di depurazione dei fumi deve essere periodicamente raccolto, asportato e consegnato per lo smaltimento, nel rispetto della normativa vigente per la tipologia del rifiuto, ai servizi di nettezza urbana, separatamente da altri rifiuti e racchiuso in sacchi impermeabili.

All'interno delle abitazioni è vietata l'installazione di apparecchi a combustione a fiamma libera per uso sanitario e riscaldamento ambienti.

Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico che, qualora non esistano prescrizioni contenute in norme speciali in relazione alla destinazione d'uso, deve essere realizzato in modo da corrispondere alle regole della buona tecnica, documentate da apposita dichiarazione su carta intestata dell'installatore, con relativa dichiarazione di conformità alle stesse disposizioni di buona tecnica cui si è fatto riferimento.

Le tubazioni di adduzione dell'acqua potabile devono essere esclusivamente di ferro zincato o altro materiale non tossico.

I condotti di scarico delle acque nere delle singole unità debbono essere muniti di sifone prima di raccordarsi con le colonne di scarico.

Gli scarichi dovranno essere di materiale impermeabile, isolati da muri, ben saldati fra loro e di diametro conveniente.

I tubi di condotta principali e gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas alle abitazioni, debbono essere collocati esternamente agli alloggi; tanto i predetti tubi quanto quelli siti nell'interno delle abitazioni debbono essere collocati allo scoperto, in modo da essere facilmente ispezionabili.

Per i tubi di acqua pura o lurida, per quelli di gas e simili e loro diramazioni deve osservarsi la distanza di almeno un metro dal confine; questa norma può essere derogata limitatamente agli interventi previsti nelle zone di tutela storica.

I focolai, le stufe, le caldaie, ecc., saranno poste sopra volte in muratura o sopra materiali incombustibili.

Ogni apparecchio di combustione avrà una propria canna fumaria, isolata dalle altre, che si prolungherà oltre il tetto per almeno un metro e che terminerà con un fumaiolo in muratura o di altro materiale idoneo, salvo l'uso consentito di canne ramificate.

Nei tratti di attraversamento del tetto, dei solai o di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo o di calore debbono essere isolati con una contro canna,



un'intercapedine di almeno cm. 3 per la circolazione dell'aria.

E' vietato far esalare il fumo inferiormente al tetto e stabilire condotti di fumo con tubi esterni ai muri prospicienti il suolo pubblico.

Il vapore che si scarica da motori o da altri apparecchi a vapore, nonché i gas provenienti dalle motrici, debbono scaricarsi attraverso il camino del fumo od altri a mezzo di appositi altri tubi, che si innalzino verticalmente oltre il culmine dei tetti dei fabbricati circostanti.

Le condutture e gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas nell'interno degli edifici debbono essere collocati esternamente alle pareti e riuscire facilmente controllabili.

E', comunque, vietato collocare tubi del gas nel vano delle scale.

Nello scantinato i locali caldaia per il riscaldamento, motori ascensori ed altri eventuali servizi dell'abitazione debbono essere muniti di serramenti incombustibili ed apribili verso l'esterno.

Tutti gli edifici devono essere allacciati alla rete della pubblica fognatura urbana.

Non è, in alcun caso, consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti tipo Imhoff.

Sono fatte salve, comunque, eventuali norme più restrittive contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e nei Piani di Recupero, con particolare riferimento alla zona "A" di P.R.G..

Per quanto non specificato nel presente articolo, si deve fare espresso riferimento alla seguente normativa:

- D.M. 22/01/2008, n. 37 *"Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della Legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di installazione degli impianti all'interno degli edifici"*;
- Regolamento Regionale 12/12/2011, n. 26 *"Disciplina degli scarichi di acque reflue domestiche o assimilate alle domestiche di insediamenti di consistenza inferiore ai 2.000 A.E., ad esclusione degli scarichi già regolamentati dal S.I.I. (D. Lgs. n. 152/2006, art.100 - comma 3)"*.

9. Serramenti esterni degli edifici

Tutte le porte poste sulla via pubblica o di uso pubblico o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi verso l'interno dell'edificio.

Quando ciò non sia possibile, ovvero quando debbano aprirsi verso l'esterno per motivi di sicurezza o per il rispetto di normative specifiche, le porte devono essere, ove possibile, debitamente arretrate rispetto al filo della facciata, in modo



tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni (è ammissibile una sporgenza massima di cm. 20 rispetto al filo di facciata).

Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere e simili possono aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno m. 2,20 dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti, compresi nelle zone omogenee "A", "B/1" e "B/2" dello Strumento urbanistico generale, potranno essere conservate le condizioni esistenti, ancorché non conformi a quelle del presente punto.

I serramenti devono soddisfare tutti i requisiti imposti dalla normativa europea e, in particolare, la norma UNI 11673-1 *"Posa in opera di serramenti - Parte 1: Requisiti e criteri di verifica della progettazione"*.

Per quanto non previsto nel presente articolo si deve fare espresso riferimento:

- Legge n. 10/1991 *"Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia"*;
- Legge n. 447/1995 *"Legge quadro sull'inquinamento acustico"*;
- D.P.C.M. 5/12/1997 *"Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici"*.

10. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od affissi pubblicitari, deve esserne autorizzato dall'Autorità Comunale, presentando istanza in bollo ed allegando il disegno od il testo.

L'apposizione, anche provvisoria, di insegne, mostre, vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie, deve essere autorizzata dall'Autorità Comunale, purché non alterino gli elementi architettonici dell'edificio o l'ambiente.

L'installazione di insegne, mostre, vetrine di botteghe sui muri di edifici di interesse storico-artistico o ambientale e/o sui complessi architettonici di particolare importanza, dovrà garantire la tutela del bene e del paesaggio ed è soggetta a specifica autorizzazione edilizia, subordinata all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo per la fattispecie richiesta.

L'Autorizzazione comunale è rilasciata in conformità al *"Regolamento di attuazione del Piano generale degli impianti pubblicitari e delle pubbliche affissioni"* del Comune di Mesagne, approvato con provvedimento commissoriale n. 19 del 24/03/2002, aggiornato con le modifiche introdotte con Delibera di



Consiglio Comunale n. 35 del 9/10/2006, modificato con Delibera commissariale n. 10 del 19/03/2008 e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 2/03/2009.

11. Beni culturali ed edifici storici

Sono *“beni culturali”* le cose immobili e mobili che, ai sensi degli articoli 10 e 11 del D. Lgs. 22/01/2004, n. 42, presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico e le altre cose individuate dalla legge o in base alla legge quali testimonianze aventi valore di civiltà.

Sono *“beni paesaggistici”* gli immobili e le aree indicati all’articolo 134 del citato Decreto n. 42/2004, costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio e gli altri beni individuati dalla legge o in base alla legge.

Sugli edifici d’interesse storico-architettonico si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro.

Gli interventi edilizi ammessi sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo.

Non sono consentiti interventi di demolizione con ricostruzione fuori sagoma.

Eventuali ampliamenti devono essere ricompresi in una ridefinizione volumetrica dell’edificio, nel rispetto dei principi insediativi, delle dimensioni e delle altezze degli edifici esistenti.

E’ fatto obbligo, al proprietario del manufatto, di garantire con una manutenzione costante il buono stato di conservazione degli elementi puntuali di interesse storico e documentale.

Questi elementi non possono essere distrutti, né manomessi, né rimossi dal contesto in cui sono inseriti, a meno che la rimozione sia indispensabile per la loro conservazione.

I manufatti di pertinenza stradale, in caso di modifica o trasformazione dell’asse viario, devono trovare una nuova collocazione coerente con il significato storico, percettivo e funzionale originario.

Per quanto non specificato nel presente articolo, si deve fare espresso riferimento alle disposizioni di cui alla normativa di seguito elencata:

- D. Lgs. 22/01/2004, n. 42 *“Codice dei beni culturali e del paesaggio”*;
- D.P.C.M del 12/12/2005 *“Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti”*;
- D.P.R. 13/02/2017, 31 *“Regolamento recante individuazione degli interventi*



esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata”;

- L.R. 7/10/2009, n. 20 “Norme per la pianificazione paesaggistica” e successive modifiche ed integrazioni;
- Deliberazione della G.R. 16/02/2015, n. 176 “Approvazione del Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (P.P.T.R.)”;
- Deliberazione della G.R. 15/12/2000, n. 1478 “P.U.T.T. Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio. Approvazione definitiva”, relative Norme Tecniche di Attuazione ed allegati;
- Deliberazione della G.R. 19/05/2015, n. 985 “Semplificazione e informatizzazione dei procedimenti in materia paesaggistica. Approvazione della modulistica di riferimento per le istanze di Autorizzazione, accertamento e compatibilità paesaggistica ai sensi del P.P.T.R.”;
- Determina del Dirigente della “Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio” 26/05/2017, n. 149, con la quale, ai suddetti modelli sono stati apportati alcuni aggiornamenti, in relazione alla intervenuta abrogazione del D.P.R. n. 139/2010 ed all'entrata in vigore del D.P.R. n. 31/2017;
- Deliberazione della G.R. 28/12/2017, n. 2331 “Documento di indirizzo “Linee interpretative per l'attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale P.P.T.R.) approvato con D.G.R. 176 del 16/02/2015”. Approvazione”.

Per informazioni più dettagliate sulle procedure da seguire e sulla modulistica da utilizzare per le istanze di Autorizzazione, accertamento e compatibilità paesaggistica, si può fare riferimento ai seguenti siti internet:

- www.sabap-le.beniculturali.it;
- sit.puglia.it / Procedimenti Amministrativi / Paesaggio: Autorizzazioni e Accertamenti di Compatibilità.

12 Cimiteri monumentali e storici

L'area cimiteriale storica di Mesagne, accessibile dall'ingresso monumentale sulla via di Brindisi, contenente la “zona monumentale”, primo nucleo cimiteriale della città, è attraversata da viali contornati da cappelle gentilizie di epoca del primo novecento, fino al secondo dopoguerra.

In assenza di espressione della Soprintendenza competente per territorio sulla sussistenza o meno di vincolo archeologico, tutti i beni demaniali di oltre 50 anni e di autore morto sono considerati vincolati (articolo 12, comma 1, D. Lgs. n. 42/2004).

Il cimitero è area di demanio comunale indisponibile e, di conseguenza, tutte le opere che si intendono realizzare devono essere provviste di regolare



Autorizzazione da richiedere al Comune, nei termini previsti dal D.P.R. n. 380/2001.

Nella zona monumentale e storica del cimitero, gli interventi devono tendere al mantenimento delle caratteristiche di storicità e monumentalità della zona.

Per quanto non specificato nel presente articolo, si deve fare espresso riferimento alle disposizioni di cui al D. Lgs. 22/01/2004, n. 42 *“Codice dei beni culturali e del paesaggio”*.

Luoghi pubblici urbani

I luoghi pubblici sono spazi aperti, accessibili a tutti, dove ciascuno è libero di transitare, sostare ed incontrarsi con altri cittadini.

Si tratta di spazi caratterizzati da usi collettivi, in cui è favorito il confronto e lo scambio tra le persone.

Gli spazi pubblici sono caratterizzati da una complessità di interazioni tra soggetti diversi, che ne favoriscono usi differenti.

Intensità di uso e possibilità di usi differenziati nello spazio e nel tempo sono oggi caratteristiche fondamentali dello spazio pubblico, che:

- deve interagire con lo spazio privato attraverso confini labili ed usi comuni (il bar nel parco ed il giornalaio sulla piazza, il ristorante con i tavoli all'aperto, i negozi che si affacciano sulla strada / piazza);
- deve integrare, attraverso il progetto e le politiche di gestione, le diverse forme di spazio pubblico, eliminando separazioni funzionali: giardino, piazza, spazi di pertinenza di servizi pubblici (biblioteca, centro civico, spazio sportivo);
- deve favorire le attività pubbliche o di interesse pubblico e, quindi, non può essere univocamente definito dal punto di vista funzionale attraverso arredi ed attrezzature che ne limitino gli usi (panchine, arredi fissi, forme architettoniche fortemente caratterizzate);
- deve integrare spazi naturali e spazi artificiali (sostenibilità, mitigazione climatica, permeabilità dei terreni).

In tutti gli spazi aperti al pubblico, siano essi piazze, percorsi su strade con marciapiedi, giardini o parchi, le specifiche morfologiche, tecniche e dimensionali relative ai temi dell'accessibilità sono normate dal D.M. 14/06/1989, n. 236 *“Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche”* e dal D.P.R. 24/07/1996, n. 503 *“Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”*.

Tali normative, però, individuano requisiti minimi e, pertanto, gran parte della loro



interpretazione deve poter tradurre in qualità urbana prescrizioni meramente quantitative.

L'accessibilità deve essere estesa dalla scala urbana a quella del dettaglio, dall'interazione tra spazi all'interazione tra materiali.

In questo senso, lo spazio pubblico:

- deve essere accessibile, in quanto parte di una rete di luoghi pubblici della struttura urbana e non come luogo "specializzato" e separato;
- è parte di una rete di percorsi, piazze, giardini, edifici a vocazione pubblica, che ne garantiscano la vitalità nelle diverse ore del giorno;
- connette i luoghi della città, in quanto li rende accessibili;
- deve poter interagire con gli spazi privati ed integrarsi con gli spazi di pertinenza di edifici, sia pubblici che privati, in cui si possano svolgere attività rivolte alla socialità delle persone ed allo svolgimento di attività in comune;
- deve essere facilmente accessibile a tutti, senza differenze di genere e di età.

Dovranno, quindi, essere evitate soluzioni che limitino al massimo la presenza di ostacoli o dislivelli difficilmente superabili.

Il progetto dovrà prevedere le migliori soluzioni architettoniche, in continuità con la struttura generale dello spazio progettato.

I necessari dispositivi per favorire l'accessibilità a persone diversamente abili dovranno essere integrati nelle soluzioni progettuali generali, evitando l'introduzione di dispositivi specifici.

Il progetto deve poter favorire l'interazione tra ambiti diversi e permettere una differenziazione degli usi e delle attività che vi si potranno svolgere.

Si dovrà, per quanto possibile, prevedere usi temporanei ed attività pubbliche o di interesse pubblico: manifestazioni culturali, mercati, attività ludiche, ecc..

Dovranno essere evitate, il più possibile, configurazioni degli spazi, disposizioni delle alberature e degli arredi (panchine, fontane, elementi artistici) tali da limitare la flessibilità d'uso auspicata.

Nel processo di progettazione, dovranno essere particolarmente approfonditi gli aspetti della durabilità e della facilità di manutenzione dei materiali impiegati e di gestione degli spazi, attraverso l'integrazione tra diversi attori che in questi spazi interagiscono.

La gestione può comprendere processi di integrazione di attività private (bar, ristoranti, librerie, giornalai), che rendano gli spazi vitali e che collaborino agli aspetti di manutenzione della qualità ambientale dei luoghi.

Dovranno essere favorite tutte le attività di coinvolgimento dei cittadini e di



sviluppo del senso civico, sia nella fase di progettazione e di individuazione delle caratteristiche che lo spazio dovrà avere per rispondere ai bisogni delle persone, che in quelle di ordinaria gestione (creazione di giardini condivisi, elementi di design dedicati, strutture di interazione, aree ludiche e centri anziani).

Lo spazio pubblico potrà presentare diversi gradi di integrazione di elementi naturali ed artificiali, a partire dai parchi e dai giardini, caratterizzati da una permeabilità dei suoli prossima al 100%, fino ad arrivare a strade e piazze urbane, che hanno caratteristiche prevalentemente di spazi minerali.

Tuttavia, sempre più la compresenza tra aree urbanizzate ed aree naturali impone da un lato di prevedere progetti che ridefiniscano i margini delle aree abitate, integrando natura ed artificio, e dall'altro che garantiscano la continuità dei sistemi naturali all'interno dei centri abitati.

A tal fine, si può prevedere che il progetto deve porre particolare attenzione:

- all'inserimento di essenze compatibili con i luoghi, nel rispetto della biodiversità dell'ambiente;
- alla manutenzione ed alla gestione dei cicli di potature;
- alla permeabilità dei suoli ed alle tecniche di filtraggio della depurazione e riuso delle acque meteoriche;
- agli impianti tecnologici per l'illuminazione e l'irrigazione delle aree;
- alle interazioni tra suoli diversi (terreno naturale - pavimentazione) ed alla durabilità delle soluzioni scelte.

Molto spesso le pavimentazioni prevedono l'interazione di diverse modalità d'uso e, pertanto, anche in aree pedonali è buona regola presumere il passaggio di autoveicoli (per emergenza o scarico merci).

Gli spessori della pavimentazione dipendono dalle caratteristiche dei materiali scelti dai progettisti, nel rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni su materiali specifici.

La pavimentazione, inoltre, dovrà avere caratteristiche morfologiche tali da consentire il facile deflusso delle acque e la loro raccolta in apposite caditoie, al fine di convogliarle nella rete fognaria o di prevederne l'eventuale recupero e riutilizzo.

Le scelte relative a modalità di realizzazione di aree pavimentate o di sentieri e percorsi varia a seconda delle tipologie di spazi da realizzare.

Le caratteristiche fondamentali da tenere in considerazione nella scelta delle pavimentazioni sono:

- grado di accessibilità pedonale e carrabile;



- permeabilità;
- selezione di materiali durabili;
- semplicità di gestione e manutenzione dei materiali.

Gli arredi dovranno essere integrati nel disegno dello spazio pubblico, prevedendo la possibilità degli usi differenziati degli spazi e la possibilità di trasformazione temporanea degli stessi.

La progettazione degli arredi dovrà definire la forma, i materiali e le dimensioni dei diversi elementi previsti e delle attrezzature necessarie; in particolare:

- panchine, sedute, cestini portarifiuti (suddivisi per tipologia di rifiuti per la raccolta differenziata), fioriere ed eventuali strutture di separazione dovranno essere realizzati con materiali durevoli, nel rispetto del comfort degli utenti;
- le fontane ornamentali devono essere dotate di apposito impianto di riciclo dell'acqua e beverini collegati alla rete dell'acqua potabile;
- le cigliature e le pavimentazioni dovranno avere caratteristiche di durevolezza dei materiali e compatibilità con gli usi previsti (aree carrabili, aree confinanti con aree a verde, aree che prevedono attività di mercato, ecc.);
- le grate di aerazione di eventuali strutture nel sottosuolo o per la raccolta delle acque, utilizzati nei calpestii, debbono avere maglie con vuoti non attraversabili da una sfera di diametro uguale o superiore a cm. 2.

In Agenda 21 (documento di intenti ed obiettivi programmatici su ambiente, economia e società sottoscritto a Rio de Janeiro nel Giugno 1992) e nella Carta di Aalborg (carta delle città europee per uno sviluppo durevole e sostenibile approvata ad Aalborg il 27/05/1994) è esplicitamente auspicata la diffusione del verde urbano, in quanto elemento di grande importanza ai fini del miglioramento della qualità della vita nelle città.

E', però, necessaria una valutazione attenta di alcune delle sue caratteristiche, al fine di migliorare la sua diffusione e di favorire le modalità della sua gestione.

Negli spazi pedonali a forte valenza urbana è auspicabile l'inserimento di aree piantumate con valenza prevalentemente estetica e di arredo, ma anche in funzione del miglioramento della qualità ambientale e, ove necessario e possibile, della garanzia della continuità dei sistemi ecologici.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla relazione con le sedi stradali, prevedendo la realizzazione di sistemi di dissuasione e contenimento del traffico veicolare, di rallentamento e fluidificazione dello stesso, nel rispetto del Codice della Strada.

I progetti che prevedono attraversamenti pedonali dovranno essere corredati da elaborati specifici, che illustrino i sistemi di raccordo tra percorsi pedonali e piano



stradale, nonché tutte le questioni inerenti la sicurezza del pedone.

La normativa di riferimento è la seguente:

- D.M. 14/06/1989, n. 236 *"Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche"*;
- D.P.R. 24/07/1996, n. 503 *"Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici"*;
- D. Lgs. 30/04/1992, n. 285 *"Nuovo Codice della Strada"*;
- D.P.R. 16/12/1992, n. 495 *"Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada"*;
- Regolamento di Polizia Comunale, approvato con Delibera del Commissario straordinario n. 14 del 31/03/2008.

13 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

Il concetto di sicurezza urbana e la relativa domanda di sicurezza si sono progressivamente modificati.

Se prima erano legati solamente a fatti criminosi, oggi includono anche molti fenomeni connessi al disagio dei cittadini nell'uso degli spazi pubblici.

L'identificazione dei cittadini con il loro territorio richiede di creare spazi ben definiti, di buona qualità ambientale, che favoriscano i rapporti sociali e gli incontri, evitando gli spazi senza caratterizzazione e qualità.

In questo senso, sarà necessario consolidare l'attivazione di processi di partecipazione degli abitanti, coinvolgendoli sin dalle fasi iniziali degli iter di definizione dei progetti urbanistici.

In pratica, occorre aver ben presente che ciò che oggi è un'area privata sulla quale esercitare lo *jus aedificandi*, domani diverrà un nuovo pezzo della città, con le sue case, le sue strade, le piazze, le sue aree verdi.

Nel nuovo intervento occorre fare in modo che le situazioni di degrado, laddove esistono, siano eliminate e di evitare di crearne di nuove, anche a garanzia del successo economico della proposta edilizia.

Le operazioni di riqualificazione urbana e la progettazione di nuove aree nella città non dovranno mai essere introverse, bensì inserirsi nelle trame urbane circostanti.

Gli spazi pubblici progettati (vie, piazze, parcheggi, giardini) dovranno essere percepibili come elementi strutturali, accessibili ed utilizzabili dall'intero tessuto urbano e non solo dal nuovo quartiere.



Nelle strategie per la progettazione degli spazi pubblici occorre aver riguardo a:

- visibilità: vista generale, linee di vista tra abitazioni e spazio pubblico, buona illuminazione delle aree pubbliche/private, estrema visibilità/chiarezza dei percorsi anche nelle ore notturne;
- territorialità: intesa quale orientamento, spazio per muoversi, limitazioni dell'accesso per le persone non residenti;
- attrattiva: colori, materiali, illuminazione, rumore, arredo urbano;
- robustezza: porte, finestre, serramenti in genere, arredo urbano;
- mix funzionale: molteplicità di funzioni.

Contemperando le esigenze della sicurezza urbana con quelle ecologiche ed estetiche, le aree verdi di una certa consistenza (parchi, parchi-giardino) andranno circondate da strade - anche destinate al solo transito locale - aventi, possibilmente, caratteristiche tali da favorire la moderazione della velocità e del traffico.

Per le aree di minor estensione, è necessario che lungo almeno un lato venga tracciata una strada pubblica, onde consentire il passaggio di mezzi nonché favorire i controlli da parte delle forze dell'ordine deputate ai controlli.

Le attrezzature quali panchine, cestini per i rifiuti, giochi ed arredi vari, dovranno essere di materiale di facile manutenzione, robusto ed incombustibile, ben ancorate al terreno al fine di prevenire fenomeni di vandalismo.

L'illuminazione dell'area dovrà garantire una buona visibilità in ogni punto della medesima, evitando la concentrazione dei punti luci esclusivamente su eventuali percorsi interni alla stessa.

Negli spazi aperti al pubblico, inoltre, le specifiche morfologiche, tecniche e dimensionali relative ai temi dell'accessibilità sono normate dal D.M. 14/06/1989, n. 236 e dal D.P.R. 24/07/1996, n. 503.

Spesso il problema della sicurezza negli spazi pubblici porta a soluzioni di controllo dei luoghi attraverso dispositivi che impediscono la vivibilità stessa degli spazi; è il caso, ad esempio, di recinzioni di giardini urbani, del verde di vicinato, delle piazze.

Lo spazio pubblico deve essere attrattore di funzioni comuni e fare in modo di offrire gli spazi per attivare spontaneamente interazioni sociali, culturali ed economiche.

Il tema della sicurezza riguarda anche la normale e quotidiana convivenza tra persone, veicoli ed altri utenti degli spazi aperti.

A tale scopo, si dovranno prevedere forme di continuità degli spazi che mirino a



tutelare pedoni e ciclisti, realizzando forme di dissuasione del traffico non mirate a separare nettamente gli spazi, ma a fluidificare lo scorrimento delle auto ed a limitarne la velocità.

Alcuni principi guida per la realizzazione di spazi pubblici sono stati esposti nella “Carta dello spazio pubblico”, adottata in occasione della Biennale dello Spazio Pubblico tenutasi a Roma il 18/05/2013 e pubblicata dall’Istituto Nazionale di Urbanistica (I.N.U.).

Essa è articolata in sei tematiche e rappresenta un utile strumento per la corretta progettazione di spazi pubblici fruibili da ampie fasce della popolazione, incluse quelle meno abili a muoversi sulle proprie gambe (donne in gravidanza, persone obese, persone diversamente abili).

La “carta”, dunque, è un vademecum per una progettazione inclusiva, sia per i progettisti di spazi urbani (responsabili di una corretta realizzazione degli stessi, attraverso la riduzione delle barriere architettoniche) sia per gli amministratori (responsabili della loro corretta e continua manutenzione).

La normativa di riferimento è la seguente:

- D.M. 14/06/1989, n. 236 *“Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l’accessibilità, l’adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell’eliminazione delle barriere architettoniche”*;
- D.P.R. 24/07/1996, n. 503 *“Regolamento recante norme per l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”*;

14D. Lgs. 30/04/1992, n. 285 *“Nuovo Codice della Strada”*;

15D.P.R. 16/12/1992, n. 495 *“Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada”*;

16Regolamento di Polizia Comunale, approvato con Delibera del Commissario straordinario n. 14 del 31/03/2008.

Nella fase di progettazione dei parchi e delle aree da gioco all’aperto, si deve fare riferimento alla norma UNI 11123:2004 *“Guida alla progettazione dei parchi e delle aree da gioco all’aperto”*.

Nella fase di progettazione delle aree di gioco per i bambini, dovranno essere rispettate le normative europee vigenti ed i requisiti generali di sicurezza; in particolare:

- la norma UNI EN 1176 *“Attrezzature e superfici per aree da gioco”*;
- la norma UNI EN 1177 *“Rivestimenti di superfici di aree da gioco per attenuare l’impatto - Metodi di prova per determinare l’attenuazione dell’impatto”*.



Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate

La Legge Regionale 15/11/2007, n. 33 detta limiti e norme per il recupero dei sottotetti e per il riutilizzo di porticati e di locali seminterrati, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

Le opere di cui al presente articolo sono disciplinate dalla citata Legge Regionale 15/11/2007, n. 33 *“Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate”*, come modificata ed integrata dalla Legge Regionale 7/04/2014, n. 16 *“Modifiche e integrazioni alla Legge Regionale 15 Novembre 2007, n. 33”* e dalla Legge Regionale 1/12/2017, n. 51 *“Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell’attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale”*.

Il Comune di Mesagne, con il presente Regolamento, dispone l'esclusione delle seguenti zone dell'abitato dall'applicazione della suddetta Legge Regionale, in relazione alle caratteristiche storico-culturali, morfologiche, paesaggistiche ed alla funzionalità urbanistica (articolo 3):



Capo VI - Elementi costruttivi

1. *Superamento barriere architettoniche e rampe ed altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche*

Le barriere architettoniche sono elementi che limitano o impediscono alle persone con disabilità di utilizzare uno spazio o un servizio.

Una barriera architettonica potrebbe essere tale per alcune persone e non rappresentare una difficoltà per altre e le leggi in materia servono a definirle e ad eliminare qualsiasi ambiguità.

Per una definizione di barriera architettonica si può fare riferimento al D.P.R. 24/07/1996, n. 503, che al punto 2 recita:

“Per barriere architettoniche si intendono:

- 1. gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;*
- 2. gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzi o componenti;*
- 3. la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.”*

In Italia, la normativa di riferimento è:

- Legge 9/01/1989, n. 13 *“Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati”*;
- D.M. 14/06/1989, n. 236 *“Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche”*;
- D.P.R. 24/07/1996, n. 503 *“Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”*.

La legge identifica le *“disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati”* e comprende anche gli edifici residenziali pubblici, di nuova costruzione o da ristrutturare.

Il Decreto attuativo identifica con precisione *“le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata”*.



I tre criteri fondamentali, contenuti e descritti nel Decreto sono accessibilità, adattabilità e visitabilità:

- per *accessibilità*, si intende la possibilità, per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari ed ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruire di spazi ed attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia;
- per *visitabilità*, si intende la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare; per spazi di relazione, si intendono gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio privato e quelli corrispondenti del luogo di lavoro, servizio ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta;
- per *adattabilità*, si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito, intervenendo senza costi eccessivi, per rendere completamente ed agevolmente fruibile lo stabile o una parte di esso anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

I criteri esprimono anche tre livelli di qualità dello spazio costruito, dove l'accessibilità indica la possibilità di fruizione totale, la visitabilità un'accessibilità limitata ma, comunque, garantita per le funzioni fondamentali e l'adattabilità un livello ridotto di accessibilità.

Il citato D.M. n. 236/1989 stabilisce, altresì, i criteri di progettazione per l'accessibilità per i componenti di ogni unità ambientale nei suoi spazi interni ed esterni, con tutte le specifiche relative alle funzioni ed alle dimensioni (le dimensioni delle porte e l'altezza delle maniglie, il dislivello massimo di un pavimento, l'altezza dei terminali degli impianti) e comprende le categorie, le caratteristiche e le misure dei servoscala e delle piattaforme elevatrici.

Quando l'edificio privato è un condominio e sono necessari lavori per il superamento delle barriere architettoniche, oltre alla Legge n. 13/1989 entra in gioco anche la Legge 11/12/2012, n. 220 *"Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici"*, che ha adeguato i vecchi articoli del Codice Civile, stabilito nuove regole per i condomini e normato gli interventi straordinari (come l'abbattimento delle barriere architettoniche), definendo il processo di approvazione durante le assemblee condominiali.

Le barriere architettoniche negli edifici pubblici ed il loro abbattimento fanno, invece, capo al D.P.R. 24/07/1996, n. 503 *"Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici"*.

Il Decreto stabilisce che tutti gli spazi pubblici debbano garantire la fruizione a chiunque abbia capacità motoria limitata, che si traduce non solo nell'abbattimento delle barriere architettoniche, ma anche nell'installazione di



tutti gli ausili necessari agli edifici pubblici per poterli definire accessibili.

E' raccomandata l'applicazione dei criteri di "Progettazione Universale", di cui alla Convenzione O.N.U. ratificata con Legge n. 18 del 3 Marzo 2009.

La costruzione di nuovi edifici, ovvero la ristrutturazione di edifici esistenti, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, deve assicurare le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici da parte degli utenti portatori di handicap motorio e/o sensoriale (articolo 77 del D.P.R. n. 380/2001).

La progettazione deve, in ogni caso, prevedere:

- a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
- b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici ed alle singole unità immobiliari;
- c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale, raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente articolo.

Le norme di cui al presente articolo si applicano fatte salve le esigenze di conservazione dettate da vincoli storici o monumentali per gli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004; per questi immobili, gli interessati dovranno individuare e proporre le soluzioni possibili, in relazione alle caratteristiche di tutela dal vincolo.

I progetti relativi ai citati immobili devono essere approvati dalla competente Autorità di tutela.

2. Serre bioclimatiche

La definizione di "serra bioclimatica" o "serra solare" è specificata dalla "definizione uniforme n. 51" del presente Regolamento.

E' consentita la realizzazione di serre bioclimatiche/solari con due lati ciechi (non vetrati), purché la superficie totale vetrata (pareti e copertura) sia superiore al 70% della superficie totale.

Al titolo abilitativo è fatto obbligo di allegare, oltre alle planimetrie, la relazione di calcolo degli apporti energetici, oltre alla verifica delle norme igienico-sanitarie.

Il titolo abilitativo rilasciato per la realizzazione della serra deve contenere



esplicitamente l'obbligo di non modificarne la destinazione e l'avvertenza che, se ciò avvenisse, si incorrerebbe in un abuso edilizio.

La serra solare, non computata ai fini delle superfici e dei volumi, non può avere agibilità autonoma come locale indipendente.

La realizzazione della serra bioclimatica/solare comporta l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile.

3. Coperture, canali di gronda e pluviali

Le coperture, i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) nonché i canali di gronda, pluviali, bancali, dovranno essere considerati elementi architettonici dell'edificio, in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione; la loro realizzazione, pertanto, deve rispondere a precise previsioni di progetto, mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali da utilizzare con le caratteristiche dell'ambiente circostante.

I tetti, i cornicioni, i fumaioli, le balconate, i terrazzi e simili devono essere mantenuti in buono stato e convenientemente assicurati, in modo da impedire caduta di lastre, pietre od altro materiale qualsiasi.

E' fatto obbligo ai proprietari di edifici di impedire il gocciolamento di acqua dai tetti e dai canali di gronda sul suolo pubblico.

Le coperture degli edifici, siano esse realizzate con tetto piano o con tetto a falda, devono essere sempre eseguite in modo da avere un adeguato grado di coibenza termica, oltre ad essere in grado di assicurare la tenuta ed il corretto smaltimento delle acque meteoriche.

Tutte le coperture devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi coperti, di canali sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque meteoriche ai tubi di scarico della fognatura bianca.

I condotti di scarico delle acque dei tetti devono essere indipendenti ed in numero sufficiente, del diametro interno non inferiore a cm. 8, da applicarsi esternamente ai muri perimetrali.

Le condotte di cui sopra non devono avere aperture ed interruzioni di sorta nel loro percorso e devono essere abboccati in alto alle docce orizzontali delle diverse spiovenze dei tetti.

Le giunzioni dei tubi debbono essere a perfetta tenuta.

È vietato immettere nei tubi di scarico delle grondaie i condotti di acqua, di bagni e di qualsiasi liquido di altra origine.

I pluviali debbono essere in lamiera o altro materiale idoneo; negli ultimi m. 2,50 verso terra essi debbono essere, possibilmente, incassati nel muro, salvo che siano realizzati in ghisa od in ferro, per un'altezza di almeno m. 2,20 sul piano



stradale.

I pluviali per edifici nella zona “A” di P.R.G. devono essere in ferro, ghisa, lamiera zincata ovvero in rame.

I pluviali devono avere una colorazione propria, consona a quella della superficie dell’edificio ove sono collocati.

Dove non esiste la fognatura bianca, è ammesso lo sbocco radente dei tubi al piano strada, evitando, però, che da ciò conseguano danni alle fondazioni degli edifici; non è consentito lo sbocco radente al piano di marciapiede.

4. Strade, passaggi privati e cortili

La strada privata è quella che è compresa all’interno di un fondo privato di un solo proprietario o di un condominio ed è servente al fondo o al condominio stesso.

Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, con parere del 2/02/2012, ha chiarito cosa debba intendersi per strada pubblica e privata e quali siano i doveri a carico dei proprietari di quest’ultima.

La strada ad uso pubblico è quella che può essere usata legittimamente e direttamente da chiunque.

L’area su cui si svolge la circolazione privata, invece, non è soggetta alle norme del Codice della Strada e non è consentito il transito a chiunque; l’accesso è precluso alla generalità dei cittadini ed è consentito solo ad alcuni soggetti.

L’accesso a strade private deve essere delimitato da sbarramenti o evidenziato da cartelli o pannelli indicatori.

Il dovere di sorveglianza e di cura dell’area grava sul proprietario dell’area, nonché il dovere di manutenzione e pulizia.

E’, comunque, compito del Comune sorvegliare sulla regolare manutenzione della strada privata.

Pertanto, poiché un’area privata possa ritenersi sottoposta ad una servitù pubblica di passaggio: *“è necessario, oltre all’intrinseca idoneità del bene, che l’uso avvenga ad opera di una collettività indeterminata di persone e per soddisfare un pubblico, generale interesse. Ne consegue che deve escludersi l’uso pubblico quando il passaggio venga esercitato unicamente dai proprietari di determinati fondi in dipendenza della particolare ubicazione degli stessi, o da coloro che abbiano occasione di accedere ad essi per esigenze connesse alla loro privata utilizzazione (Cassazione Civile, sezione II, 23/05/1995, n. 5637), oppure, infine, rispetto a strade destinate al servizio di un determinato edificio o complesso di edifici (Cassazione Civile, sezione I, 22/06/1985, n. 3761) e (Consiglio di Stato, sezione V, sentenza n. 728 del 14/02/2012).*



La costruzione ed apertura al privato e/o pubblico transito di strade e di passaggi privati è soggetta all'autorizzazione dell'Autorità competente, che ha facoltà di concedere o negare tale autorizzazione, in relazione alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale.

Sulla scorta di tali elementi saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.

E' vietato il deflusso delle acque piovane verso la carreggiata stradale, se non adeguatamente regimato, nel rispetto della relativa autorizzazione da rilasciarsi a cura dell'Autorità competente.

Per spazi interni si intendono le aree scoperte, circondate da edifici, destinate al passaggio ovvero alla aero/illuminazione dei locali negli edifici.

Sono classificati i seguenti tipi:

- **Ampio cortile:** Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25,00;
- **Cortile primario:** Si intende per cortile primario uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è pari o superiore a m. 6,00; la superficie del pavimento dovrà essere pari o superiore ad 1/5 di quella delle pareti circostanti;
- **Cortile secondario:** Si intende per cortile secondario uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è pari o superiore a m. 5,00 e la superficie del pavimento è superiore ad 1/8 di quella delle pareti che lo circondano;
- **Patio:** Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 5,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00; la superficie minima dello spazio interno deve essere pari a mq. 9,00 e la dimensione minima dei lati pari a m. 3,00.

L'area libera dei cortili, anche se pensili, non deve essere inferiore alla quinta parte della somma delle superfici dei muri che li recingono, senza detrazione dei vuoti dei muri, misurata, in ogni caso, dal pavimento del cortile alla linea superiore delle cornici di coronamento dei muri perimetrali.

L'altezza massima dei muri prospicienti sul cortile non deve essere superiore ad una volta e mezzo la normale media tra le pareti opposte.

La normale minima condotta da ciascuna finestra di vano di abitazione al muro opposto deve avere almeno una dimensione libera di m. 6,00.

Le rientranze nei perimetri dei cortili sono ammesse quando la loro profondità non oltrepassi la metà del lato aperto sul cortile.



Negli altri casi di profondità maggiore, le rientranze sono equiparate a semicortili o a chiostri e devono, perciò, agli effetti degli ambienti e delle dimensioni, rispondere alle norme fissate per i medesimi.

L'area dei cortili si intende al netto delle proiezioni orizzontali degli aggetti e sporgenze dei muri perimetrali.

Allorchè, in arretrato rispetto ad uno o più lati di un cortile, esistono muri di fabbrica che superano l'altezza dei lati stessi, il computo del cortile si fa considerandolo esteso fin contro il muro di maggiore altezza.

Qualunque spazio interno sul quale prospettano locali di abitazione viene equiparato ai cortili, per quanto riguarda le dimensioni minime consentite.

Nessuna costruzione è permessa nell'interno dei cortili esistenti, in cui siano deficienti le predette condizioni regolamentari, ad eccezione di opere strettamente accessorie e necessarie per motivi igienici o di stabilità.

I cortili e tutti gli spazi liberi interposti tra fabbricati devono essere pavimentati e sistemati a giardino, in modo che le acque di qualunque provenienza non abbiano a stagnarvi e devono essere mantenute in stato decoroso. Lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere convogliato mediante apposita condotta sulla pubblica via.

Può essere permessa la costruzione di cortili, con un lato completamente aperto, su spazio libero interposto tra fabbricati, allo scopo di dare luce e aria a scale, cucine, w.c., bagni, corridoi ed altri ambienti di servizio, anche nei piani terreni e ad una sola stanza abitabile per ogn appartamento, sempre che l'alloggio consti di non meno di tre stanze abitabili, oltre l'ingresso e gli accessori.

Negli spazi interni definiti come "ampio cortile", possono affacciare ambienti di qualunque destinazione.

Nell'ampio cortile possono esservi costruzioni destinati ad attrezzature di pertinenza degli edifici, come definite al titolo III, capo I, articolo 3.1.

Negli spazi interni definiti come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

I cortili debbono essere facilmente accessibili per le operazioni di pulizia e bonifica.

È vietato ricoprire con vetrate o con altro materiale, anche in precario, cortili al di sopra di aperture praticate per aerare ambienti che non hanno altra diretta comunicazione con l'esterno.

Nella realizzazione e/o sistemazione di cortili pertinenziali superiori a mq. 1.000, destinati a deposito di materiali e/o automezzi, dovranno essere adottati gli



opportuni accorgimenti al fine di assicurare:

- a) la raccolta ed il trattamento delle acque di prima pioggia, provvedendo al loro dissabbiamento e/o disoleamento, ove ritenuto necessario dall'A.R.P.A.;
- b) un'adeguata quota di superfici permeabili, nella misura pari al 40% della superficie complessiva, al fine di limitare la quantità di acqua che defluisce nel sistema idrico sotterraneo;
- c) lo smaltimento delle acque nei ricettori, effettuando le opportune verifiche idrauliche redatte da tecnico abilitato;
- d) un corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico circostante, con la previsione delle adeguate iniziative necessarie (materiali e colorazioni, siepi ed alberature, tipi di recinzioni, ecc.).

Al livello del piano terra delle facciate prospicienti cortili o, comunque, spazi privati comuni e/o di uso o passaggio comune, non è consentito posizionare unità esterne relative ad impianti di raffrescamento e di climatizzazione invernale o, comunque, apparati tecnologici, se non previa nulla osta degli aventi diritto all'uso e/o al passaggio nel cortile.

Ai vicoli ed ai passaggi privati, per ciò che riguarda la pavimentazione ed il regolare scolo dell'acqua, sono applicabili le disposizioni riguardanti i cortili.

I vicoli chiusi, i cortili, gli anditi, i corridoi, i passaggi, i portici, le scale ed in genere tutti i luoghi di ragione privata dovranno essere tenuti costantemente imbiancati, intonacati, spazzati e sgombri di ogni rifiuto e di qualsiasi deposizione naturale.

Alla pulizia di detti spazi di ragione privata, come di tutte le parti in comune, sono tenuti solidalmente i proprietari, gli inquilini e coloro che per qualsiasi titolo ne abbiano l'uso o il possesso.

5 Cavedi, pozzi luce e chiostrine

Nelle nuove costruzioni, è possibile aerare da spazio interno all'edificio (pozzo luce o chiostrina) esclusivamente cucinini, disimpegni, ripostigli, bagni, lavanderie, androni e vani scale.

Anche nei fabbricati esistenti, soggetti ad interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione), è possibile aerare cucinini, disimpegni, ripostigli, bagni, lavanderie, androni e vani scala mediante pozzo luce o chiostrina.

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza pari o superiore ai 3/4 del perimetro:

- **Chiostrina:** Si intende per chiostrina, detta anche "pozzo luce", uno spazio



interno al fabbricato di superficie minima non inferiore a mq. 9,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00, in cui le pareti circostanti non abbiano altezza superiore a m. 20,00; la relativa superficie deve essere calcolata al netto della proiezione orizzontale di ogni sporgenza;

- **Cavedio:** I cavedi o “passi d'uomo” sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell’impiantistica del manufatto edilizio; nessun locale può affacciarsi sui medesimi. Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l’accesso agevole e sicuro al personale tecnico.

I pavimenti di tali spazi devono essere impermeabili, muniti di scarico delle acque piovane e realizzati in modo da evitare ristagni di acqua.

In detto scarico, è vietato immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti; essi, inoltre, non possono essere coperti.

6 Intercapedini

Si definisce "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l’intercapedine ha la finalità di consentire l’illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall’umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti, eventualmente in essa contenute.

Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni ed inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita, ai proprietari frontisti, la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da robuste griglie di copertura antisdrucciolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.

La costruzione delle intercapedini su suolo pubblico è a totale carico dei proprietari, che debbono, altresì, provvedere alla loro manutenzione, ed è sempre effettuata previo provvedimento autorizzativo da parte del Comune.

Nei marciapiedi, oltre alle chiusure delle intercapedini da realizzarsi con griglie a superficie piana, la cui solidità deve corrispondere alle esigenze di pubblico transito, possono essere realizzati lucernari con copertura in lastre di vetro antiscivolo, di adeguato spessore, opportunamente certificato per l’uso, eventualmente integrata da traverse metalliche, per impedire inconvenienti al transito dei pedoni.

La larghezza massima delle intercapedini interrate, nel suolo pubblico o privato,



non può superare m. 1,20.

Maggiori dimensioni, necessarie per la posa di infrastrutture (cavidotti, tubazioni, ecc.), possono essere autorizzate in caso di realizzazione di reti di servizio pubblico, da parte delle Società concessionarie.

Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno m. 0,20 al di sotto del livello di calpestio dei locali intinti attigui.

Nelle intercapedini è vietato realizzare rampe di scale verso via con apertura diretta sul marciapiede, salvo che non si tratti di scale di sicurezza di autorimesse o altre attività, ubicate al piano seminterrato o interrato, realizzate per garantire il rispetto della relativa norma di prevenzione incendi.

Lo sbarco deve avvenire su area di proprietà privata, ancorché soggetta a servitù di pubblico passaggio.

7 Griglie di areazione

Lungo le pubbliche vie, negli zoccoli degli edifici, possono essere aperti lucernari o finestre di aerazione per i locali sotterranei; tali aperture devono risultare munite di robuste inferriate, non sporgenti più di cm. 4 dal filo della costruzione, integrate da grata a maglia non superiore a cmq. 1,00.

Nei portici, il cui sedime privato è gravato da servitù di pubblico passaggio, è ammessa la possibilità di lucernari orizzontali per locali sotterranei non altrimenti illuminabili naturalmente; essi devono essere coperti con pietra forata o con inferriata a superficie piana antisdruciolevole, le cui forature non devono avere larghezza superiore a cm. 2,00.

Nel caso, invece, di griglie di areazione presenti negli stessi spazi, esse devono essere dimensionate per il calpestio pedonale e coperte con lamiere o altri sistemi di anti-tacco.

Gli elementi di cui ai commi precedenti, se posti su marciapiedi, devono essere di tipo carrabile.

8 Materiali, tecniche costruttive degli edifici

I materiali utilizzati per la costruzione e le tecniche costruttive devono essere tali da garantire i requisiti prestazionali, oltre che la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico.

Dovrà privilegiarsi, in ogni caso, l'uso di materiale ecocompatibile e/o proveniente da processi di riciclo certificato.

Per quanto previsto nel presente articolo si dovrà fare riferimento a quanto prescritto nel capo I e nel capo V del presente titolo e nel D.M. 17/01/2018 *"Norme tecniche per le costruzioni"*.



9 Disposizioni relative alle aree di pertinenza

Per area di pertinenza di un fabbricato, si intende quella che è destinata effettivamente e concretamente a servizio o ornamento dell'edificio.

La disciplina delle aree di pertinenza e le opere in esse ammissibili sono individuate dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Le sistemazioni esterne delle aree di pertinenza dei fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio.

Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti e delle altre superfici non occupate dagli edifici concorrono al corretto inserimento degli edifici nel contesto urbano e alla sua valorizzazione.

Gli edifici e le aree libere di pertinenza nel territorio urbano ed extraurbano devono essere mantenuti a cura del titolare responsabile dell'immobile, nel rispetto delle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.

Alle aree di pertinenza si applicano le disposizioni relative al mantenimento del decoro, manutenzione e sicurezza dei luoghi di cui al titolo III, capo V, articolo 1.

10 Piscine

Per piscina si intende una struttura di tipo edilizio, che incide con opere invasive sul sito in cui viene realizzata (opere di scavo, opere murarie ed impiantistiche), a corredo per la corretta funzionalità della stessa.

Le piscine sono opere di pertinenza degli edifici e sono strutture atte a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità.

La loro realizzazione deve rispettare le indicazioni di seguito riportate:

- 1) rispettare le norme UNI EN 16582-1, UNI EN 16582-2 nonché, in relazione al caso di specie, UNI EN 16582-3;
- 2) i locali tecnici per gli impianti di filtrazione devono essere completamente interrati o reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno dell'edificio esistente o di progetto;
- 3) gli eventuali spogliatoi devono essere reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno dell'edificio esistente o di progetto;
- 4) l'approvvigionamento idrico per l'alimentazione delle vasche e lo scarico delle acque sono soggetti al parere dell'Azienda Sanitaria Locale;
- 5) devono esser dotate di impianto di depurazione con pompa di riciclo e devono limitare, per quanto possibile, l'uso di acqua proveniente dall'acquedotto.



- 6) Le piscine con sponde ripide devono prevedere la dotazione di idonee rampe di risalita per la piccola fauna che potesse cadervi dentro.
- 7) L'installazione di piscine fuori terra che non richiedano opere edilizie e, dunque, removibili, in quanto costituite da contenitori in P.V.C. sostenuti da strutture semplicemente appoggiate al suolo, costituiscono attività libera.
- 8) La costruzione di piscine è ammessa, nelle aree di pertinenza dell'edificio, **nelle aree agricole**, secondo le seguenti prescrizioni:
Possono essere realizzate piccole piscine ad uso privato non superiori ai 60 mq, e non superiori a 85 mq, solo se al servizio di più di due abitazioni, o ricadenti nelle pertinenze di manufatti a destinazione turistico-produttiva (aziende agrituristiche, centri sportivi, ecc.); tali piscine dovranno essere concepite con forma semplice, fondo realizzato preferibilmente con materiali di colore terrigeno (beige, ocra o marrone) e cotico erboso negli immediati dintorni realizzato con essenze mediterranee, tipo cynodon, agropyron, ecc., evitando specie non autoctone tipo i palmizi;

11 Altre opere di corredo agli edifici

Tutte le ulteriori opere di corredo degli edifici non contemplate negli articoli precedenti devono essere tali da garantire i requisiti prestazionali, oltre che la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico, definiti nel capo I e nel capo V del presente titolo.

Sono consentite altre opere pertinenziali tipo aree ludiche senza fine di lucro e arredo urbano. Tali interventi ricadono in edilizi alibera e non contribuiscono al calcolo dei parametri edilizi.

TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

1. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

Il Comune, attraverso il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo Statuto Comunale, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e del presente Regolamento, alle prescrizioni degli Strumenti Urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei Titoli abilitativi (articolo 27, comma 1, D.P.R. n. 380/2001).

La vigilanza sull'osservanza delle norme del presente Regolamento nonché delle ordinanze attuative e l'accertamento delle relative violazioni è affidato, in via



generale, agli agenti del corpo di Polizia Locale, nonché, in via speciale e limitatamente alle materie di specifica competenza, ad altri funzionari comunali o di Enti ed Aziende erogatori di pubblici servizi e a funzionari delle Aziende Sanitarie Locali.

All'accertamento ed alla contestazione delle violazioni e delle inosservanze delle norme e prescrizioni comunque riferibili a materia pertinente la salvaguardia del verde pubblico, purchè costituenti illecito amministrativo, può procedere anche il personale del Settore Ecologia e Ambiente.

Ove consentito dalla legge e previsto da specifica convenzione con la Città, l'Amministrazione comunale può affidare il compito di far osservare le disposizioni del presente Regolamento a personale di altri Enti.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica, il Responsabile dei Servizi di Igiene ed il Comando di Polizia Locale sono tenuti ad accettare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente Regolamento sia in possesso del relativo Titolo abilitativo edilizio.

Il titolare del Titolo abilitativo edilizio ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo di esecuzione dei lavori, un cartello contenente il numero e la data del titolo abilitativo, i dati del committente, del costruttore e del direttore dei lavori (vedere l'articolo ____ del presente Regolamento).

In cantiere, inoltre, devono essere tenuti a disposizione dei funzionari e degli agenti municipali il Permesso di costruire, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività o la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, con la copia conforme dei disegni di progetto.

2. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori - Sospensioni dei lavori

Gli Ufficiali, i Sottufficiali e gli Agenti di Polizia Locale, nello svolgimento dell'attività di controllo urbanistico-edilizio, svolgono la funzione di accertatori amministrativi, unitamente a tutte le competenze di Polizia Giudiziaria attribuitegli dal Codice di Procedura Penale.

La Polizia Locale ha facoltà di accedere, in qualsiasi momento, in tutti i luoghi ove si svolgono lavori edili, al fine dell'esercizio del controllo sia preventivo che repressivo ed al fine di accettare che l'esecuzione dei lavori corrisponda al Titolo abilitativo edilizio rilasciato.

Per espletare tale compito, i funzionari e gli agenti della Polizia Locale incaricati della sorveglianza hanno libero accesso agli immobili in cui sono in corso lavori e devono poter esaminare tutti i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori stessi.

In caso di rifiuto, nell'esercizio delle funzioni di Polizia Giudiziaria, la Polizia Locale ha la possibilità di accedere in un cantiere forzatamente e l'eventuale



opposizione configura il reato di resistenza.

Durante il corso dei lavori e fino alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, ove previsto e, negli altri casi, fino alla comunicazione di fine dei lavori, le visite ai cantieri possono avere luogo senza preavviso; non possono, quindi, essere sollevate eccezioni di sorta per tali visite, né in sede amministrativa né in sede giudiziaria.

La mancata visita da parte dei servizi comunali, non esime il titolare del Permesso di costruire, della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata o di Autorizzazione amministrativa, il Direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, dalle loro responsabilità circa l'inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano previste nel Titolo abilitativo e nel progetto.

Nella necessità di accedere ad una privata dimora per un controllo urbanistico-edilizio e venga rifiutato l'accesso, la Polizia Locale richiederà il mandato di ispezione al Procuratore della Repubblica.

Dell'ispezione effettuata viene redatto apposito verbale di sopralluogo, con l'indicazione dei lavori eseguiti o in corso di esecuzione, del soggetto che ha presenziato all'ispezione e delle eventuali dichiarazioni rese; copia del verbale viene lasciata al soggetto che ha presenziato all'ispezione.

I funzionari e gli agenti della Polizia Locale incaricati della sorveglianza, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il Titolo abilitativo edilizio, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'Autorità Giudiziaria, al competente organo regionale e al Responsabile del Servizio Urbanistica, il quale verifica, entro trenta giorni, la regolarità delle opere e dispone gli atti consequenti.

Qualora sia constatata, dai competenti Uffici Comunali, d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, i funzionari e gli agenti di Polizia Locale debbono contestarle nei modi previsti dalla vigente legislazione.

Quando sia riscontrato un illecito con conseguenze soltanto amministrative, la comunicazione degli addetti alla vigilanza è obbligatoria soltanto all'indirizzo del Responsabile del Servizio Urbanistica, il quale procederà all'adozione dei provvedimenti amministrativi, cautelari e sanzionatori, di propria competenza.

Quando, invece, sia accertato un abuso edilizio di natura penale, gli addetti alla vigilanza dovranno informarne, oltre a detto Responsabile, anche il Procuratore della Repubblica.

Il Responsabile, entro trenta giorni, verificherà l'effettiva o meno irregolarità delle



opere riscontrate e procederà, quindi, alle azioni amministrative repressive e sanzionatorie conseguenti.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica, accertata l'irregolarità delle opere riscontrate, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi.

I lavori vengono sospesi, con provvedimento del Responsabile del Servizio Urbanistica, nel caso di:

- a) esecuzione di lavori in assenza o difformità dai Titoli abilitativi edilizi;
- b) esecuzione di lavori in condizioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità;
- c) prosecuzione dei lavori nel caso di dimissioni del Direttore dei Lavori, del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione e dell'esecutore dei lavori, senza designazione formale dei sostituti;
- d) esecuzione di lavori che provochino disturbo alla quiete pubblica oppure danno ambientale;
- e) esecuzione di lavori che provochino intralcio ad attività di pubblico servizio.

L'ordine di sospensione dei lavori è notificato al titolare del Titolo abilitativo, al committente o al proprietario dell'immobile, al costruttore e al Direttore dei lavori in cui si eseguono le opere contestate.

Detta comunicazione costituisce avviso di avvio del procedimento per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori, ai sensi dell'articolo 7 della Legge 7/08/1990, n. 241.

L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti di Polizia Locale e dai funzionari all'uopo preposti.

La prosecuzione dell'attività dopo l'ordine di sospensione costituisce reato, ai sensi dell'articolo 44, comma 1, lettera b) del D.P.R. n. 380/2001, anche se le opere poste in essere non necessitano di Titolo abilitativo edilizio; in questo caso, il Responsabile del Servizio Urbanistica è tenuto a farne denuncia all'Autorità giudiziaria.

Nei casi di interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività, trovano applicazione l'articolo 19, comma 3 della Legge n. 241/1990 e l'articolo 5, comma 2, lettera c) del D.L. n. 70/2011, convertito, con modificazioni, in Legge n. 106/2011.

Tutti gli oneri rivenienti da una sospensione dei lavori sono a carico solidale del titolare del Titolo abilitativo edilizio, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere, salvo che uno di essi non abbia contestato, al responsabile dei lavori, la non conformità delle opere eseguite o in esecuzione, dandone contemporanea



comunicazione all'Autorità comunale.

La sospensione dei lavori viene ordinata indipendentemente dall'applicazione delle sanzioni, con riserva di adottare i provvedimenti richiesti dall'inosservanza, senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative e penali previste dalla vigente legislazione, nonché delle sanzioni di legge a carico dei responsabili (committente, Direttore dei lavori ed esecutore delle opere).

Nel caso di emissione di provvedimento di sospensione dei lavori, il titolare del Titolo abilitativo dovrà adottare tutte le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro del cantiere; in difetto, il Responsabile del Servizio Urbanistica ingiunge gli opportuni provvedimenti.

La prosecuzione dei lavori può essere autorizzata sia per rimuovere le cause che hanno dato luogo alla sospensione, che per eseguire interventi urgenti di messa in sicurezza del cantiere.

Entro 45 giorni dall'adozione dell'ordine di sospensione dei lavori, il Responsabile dell'Ufficio adotta e notifica i provvedimenti definitivi (articolo 27, comma 3, D.P.R. n. 380/2001), consistenti nella ingiunzione di demolizione o rimozione delle opere abusive, con ripristino dello stato dei luoghi, da eseguirsi entro 90 giorni (articolo 31 commi 2, 3 e 9-bis del D.P.R. n. 380/2001).

Nel caso in cui, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi sia tecnicamente impossibile, il Responsabile dell'ufficio irroga una sanzione, ai sensi degli articoli 33, comma 2 e 34, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica, comunque, può ordinare immediatamente (senza necessità di ricorrere alla sospensione cautelare) la demolizione delle opere abusivamente realizzate ed il ripristino dello stato dei luoghi nei casi di cui all'articolo 27, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001.

Se il destinatario non ottempera nei termini all'ordine di demolizione/ripristino, dovrà provvedervi l'Amministrazione comunale, a spese dell'inadempiente.

L'inottemperanza all'ordine di demolizione non è reato: la sanzione è quella della acquisizione gratuita e della successiva demolizione d'ufficio, in danno.

L'ingiunzione alla demolizione non è soggetta a decadenza: i relativi termini, infatti, non iniziano a decorrere fino a che non sia ripristinata la situazione secondo il diritto; ad essa si dovrà procedere, anche:

- in caso di avvenuta prescrizione del reato edilizio;
- se il reato non sia stato perseguito;
- nel caso di amnistia o indulto;



- se, nel frattempo, sia stato approvato un nuovo Piano urbanistico, con il quale l'opera abusiva sarebbe compatibile.

Alla demolizione in danno si procederà dopo l'acquisizione gratuita, al patrimonio dell'Amministrazione comunale, di quanto previsto dall'articolo 31, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001.

La acquisizione è automatica ed avviene decorso vanamente il termine di 90 giorni dalla notificazione della ingiunzione a demolire (senza necessità di ulteriore atto, notifica o trascrizione).

L'atto amministrativo di accertamento dell'inottemperanza, necessario per l'immissione in possesso e la trascrizione è meramente dichiarativo, sul presupposto che:

- a) sia accertata, in modo definitivo, l'inottemperanza;
- b) siano individuati esattamente i beni;
- c) sia scaduta ogni eventuale proroga concessa;
- d) non siano in itinere procedimenti amministrativi;
- e) l'inottemperanza sia volontaria e non impossibile per impedimento assoluto;
- f) l'area di sedime appartenga al responsabile dell'abuso; se appartiene a terzi estranei al reato, verrà acquisita soltanto l'opera abusiva.

La demolizione spontanea delle opere abusive, da parte dell'ingiunto, dopo la scadenza dei termini sopra specificati, non soltanto è irrilevante ai fini dell'acquisizione gratuita, ma è, anzi, illegittima, perché riguarda un bene che non gli appartiene più e priva, altresì, il Comune della possibilità di utilizzarlo.

Quando è accertato che i lavori sono difformi dal Titolo abilitativo edilizio solo per una parte marginale della costruzione, il Responsabile dell'ufficio - allorché il committente ne faccia espressa richiesta - può consentire la ripresa dei lavori nella porzione conforme, previa applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione.

Per le opere eseguite da Amministrazioni statali, qualora ricorrono le ipotesi di cui ai commi precedenti, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia informa immediatamente la Regione e il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta Regionale, la adozione dei provvedimenti di sospensione dei lavori e sanzionatori conseguenti.

Per le opere eseguite da Amministrazioni regionali, provinciali e comunali, qualora ricorrono le ipotesi di cui ai commi precedenti, lo Sportello Unico dell'Edilizia informa il Presidente della Giunta Regionale, il Presidente della Giunta Provinciale o il Sindaco, ai quali spetta l'adozione dei provvedimenti di sospensione dei lavori e sanzionatori conseguenti.



Quando i lavori sono in corso di esecuzione e sussiste il pericolo che lo stato dei luoghi possa essere ulteriormente modificato, la Polizia Locale procede al sequestro preventivo del cantiere o dell'opera abusivamente eseguita.

Il sequestro può essere eseguito, altresì, per impedire che l'illecito venga protratto ad ulteriore conseguenza, a seguito dell'inosservanza dell'ordinanza di sospensione dei lavori emessa dal Responsabile, oppure quando la rilevanza dell'illecito è legata alla inosservanza di vincoli di particolare tutela.

Il sequestro dovrà riguardare le cose strettamente pertinenti al reato e dello stesso va redatto apposito verbale, contenente i dati relativi ai soggetti responsabili, alla consistenza delle opere sequestrate, le motivazioni del sequestro, la sottoscrizione dei titolari del bene sequestrato, la nomina del custode giudiziario, che viene informato degli obblighi derivanti dagli articoli 334 e 335 del Codice Penale.

Il verbale viene trasmesso, entro 48 ore, al Pubblico Ministero per la sua convalida e, una volta convalidato, viene notificato ai soggetti responsabili affinché possano proporre l'eventuale riesame della convalida.

A completezza del sequestro, vengono posti i sigilli sulla cosa sequestrata e posto, sul luogo, un cartello informativo indicante lo stato di sequestro e che la rimozione dei sigilli comporterà responsabilità penali.

La violazione dei sigilli dopo il sequestro dell'opera abusiva costituisce reato, ai sensi dell'articolo 349 del Codice Penale; in questo caso, il Responsabile del Servizio Urbanistica è tenuto a farne denuncia all'Autorità giudiziaria.

Il Segretario Comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'Albo Pretorio comunale, i dati relativi agli immobili ed alle opere realizzate abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, delle relative ordinanze di sospensione e dei conseguenti provvedimenti sanzionatori e trasmette i dati anzidetti all'Autorità giudiziaria competente, al Presidente della Giunta Provinciale, al Presidente della Giunta Regionale e, tramite l'Ufficio territoriale del Governo, al Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Soggetti responsabili

Il titolare del Titolo abilitativo, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al Direttore dei lavori, alle prescrizioni ed alle modalità esecutive stabilite dal Titolo abilitativo, come specificato dall'articolo 29, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001.

Essi sono, altresì, tenuti solidalmente al pagamento delle sanzioni pecuniarie ed alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere



abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso o che l'abuso sia stato realizzato dopo la consegna dell'immobile.

Il Direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti coinvolti la violazione delle prescrizioni del Permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera; contestualmente alla contestazione, egli deve inviare, al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, motivata comunicazione della violazione stessa.

Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al Permesso di costruire, il Direttore dei lavori deve, inoltre, rinunciare all'incarico, contestualmente alla comunicazione resa al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.

In caso contrario, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia segnala al Consiglio dell'Ordine o Collegio professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il Direttore dei lavori.

Nel caso in cui il Titolo abilitativo contenga dichiarazioni non veritiero del progettista necessarie ai fini del conseguimento del titolo stesso, lo Sportello Unico dell'Edilizia ne dà notizia all'Autorità giudiziaria nonché al competente Ordine professionale, ai fini dell'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Il funzionario della Azienda erogatrice, cui sia imputabile la stipulazione di contratto di somministrazione di servizi pubblici, è soggetto alla sanzione pecuniaria prevista dall'articolo 48 del D.P.R. n. 380/2001.

La sanzione è comminata dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, contestualmente all'applicazione delle sanzioni amministrative per le opere abusivamente realizzate.

3. Sanzioni per la violazione delle norme regolamentari

In caso di inosservanza delle normative previste dal presente Regolamento Edilizio, il Responsabile del Servizio Urbanistica, mediante specifico provvedimento da notificarsi al responsabile della violazione e previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente normativa statale e regionale in materia e di quelle, eventualmente, previste da altri Regolamenti o specifiche normative di settore, applica la sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'articolo 7-bis del D. Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni *"Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali"*.

Ferma restando l'applicazione delle più gravi sanzioni penali e/o amministrative previste dalle leggi vigenti in materia, ogni violazione ed inosservanza delle norme e prescrizioni del presente Regolamento è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria specificamente determinata con provvedimento della



Civica Amministrazione, in conformità della disciplina generale di cui al capo I della Legge 24/11/1981, n.689 e secondo quanto previsto dall'articolo 7-bis del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 *“Testo Unico delle Leggi sull’ordinamento degli Enti Locali”*, da un minimo di 25 Euro ad un massimo di 500 Euro.

Gli importi delle sanzioni possono essere aggiornati con Delibera di Giunta Comunale.

Le sanzioni pecuniarie dovranno essere versate entro novanta giorni dalla notificazione del provvedimento di irrogazione.

La inosservanza alle norme igienico-sanitarie è punibile con le sanzioni stabilite dalla specifica normativa in materia.

Si applicano, inoltre, in ogni caso, le specifiche sanzioni per violazioni alle norme di settore.

Per quanto attiene eventuali scritti difensivi, modalità e tempi di ricorso, si rimanda alla disciplina di cui alla Legge 24/11/1981, n. 689 e successive modifiche ed integrazioni.

Le inesattezze, gli errori, le carenze, le alterazioni della rappresentazione degli elementi di fatto sopra specificate costituiscono sempre violazione al presente Regolamento e determinano l'applicazione della relativa sanzione, che si aggiunge alle specifiche sanzioni previste in presenza di abusi.

La mancata ottemperanza a quanto specificato nel presente articolo e nelle ordinanze emesse dal Sindaco o dai Responsabili dei Servizi, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal Regolamento comunale *“disciplinante l'accertamento e l'applicazione delle sanzioni amministrative per le violazioni ai Regolamenti comunali, alle ordinanze del Sindaco ed a quelle dei Dirigenti/Responsabili di Settore”*.

Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica quanto previsto dall'articolo 44, comma 1.a) del D.P.R. n. 380/2001, fatte salve le sanzioni penali per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente Regolamento Edilizio.

Indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale e quando, per la protezione delle bellezze naturali, non sia ritenuto più opportuna la demolizione delle opere abusivamente eseguite, il mancato rispetto degli obblighi e delle prescrizioni della Parte II del D. Lgs. 22/01/2004, n. 42 *“Codice dei beni culturali e del paesaggio”* è sanzionabile ai sensi dell'articolo 164 del medesimo, con il pagamento di una sanzione equivalente alla maggiore somma tra il danno ambientale arrecato ed il profitto conseguito con la commessa trasgressione.

I proventi derivanti dal pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dal presente Capo sono riscossi dal Comune e devono essere destinati:



- a) all'anticipazione delle spese per la demolizione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi;
- b) al finanziamento di programmi locali per la riqualificazione urbana dei nuclei abitativi interessati dall'abusivismo edilizio;
- c) ad incentivare lo svolgimento dell'attività di controllo, attraverso progetti finalizzati che coinvolgono il personale dipendente facente parte dello Sportello Unico dell'Edilizia; a tal fine, potrà essere destinata una quota fino al 5% dei proventi annuali;
- d) allo sviluppo di strumenti tecnologici e conoscitivi finalizzati alla prevenzione degli abusi, anche in accordo con altri Enti preposti alla salvaguardia del territorio e dell'ambiente.

I contributi, le sanzioni e le spese di cui al presente Regolamento sono riscossi secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'Ente precedente.

Per quanto non specificato in questo titolo, si fa espresso riferimento ai seguenti articoli del D.P.R. 6/06/2001, n. 380:

- Parte I, titolo IV, capo I *“Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e responsabilità”*;
- Parte I, titolo IV, capo II *“Sanzioni”*;
- Parte II, capo II, sezione II *“Vigilanza”*;
- Parte II, capo IV, sezione III *“Repressione delle violazioni”*;
- Parte II, capo capo IV, sezione IV *“Disposizioni finali”*;
- Parte II, capo VI *“Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici”*;
- D.P.R. n. 380/2001, articolo 20, comma 13;
- Regolamento del corpo di Polizia Locale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 13/12/2018;
- D. Lgs. n. 42/2004, articoli 169, 170, 172, 181 - Abuso edilizio in zona vincolata;
- Legge 21/11/2000, n. 353, articolo 10 - Abuso edilizio in zona vincolata (boschi);
- Legge 20/03/1865, n. 2248 - allegato F - articolo 374 e D.P.R. n. 380/2001, articolo 44, comma 1, lettera c) - Abuso edilizio in zona vincolata (fiumi, laghi, torrenti);
- Legge n. 241/1990, articolo 19, comma 6;



- D. Lgs. n. 81/2008, articoli 157, 158, 159, 160 - Violazioni in materia di sicurezza sul lavoro.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

1. Aggiornamento del Regolamento Edilizio

Il Regolamento Edilizio viene aggiornato con la procedura di cui all'articolo 3 della Legge Regionale 9/03/2009, n. 3, ove applicabile.

Sono automaticamente recepite dal presente Regolamento Edilizio le norme di emanazione statale e regionale aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia ed urbanistica e le norme di aggiornamento e modifica di quelle citate negli articoli precedenti, nonché le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, approvati successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento.

Sono fatte salve, in ogni caso, in quanto prevalenti, le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nell'allegato A, come eventualmente integrate e/o modificate con le modalità previste dall'articolo 3 dell'intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della Legge 5 Giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni ed i Comuni, concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo, di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del Decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380, approvata nella Conferenza Unificata del 20/10/2016.

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio prevalgono su eventuali analoghe e contrastanti norme comunali e disposizioni contenute in altri Regolamenti Comunali di approvazione antecedente.

2. Disposizioni transitorie

I procedimenti edilizi presentati prima dell'approvazione del presente Regolamento Edilizio sono conclusi sulla base della disciplina regolamentare vigente al momento della presentazione delle relative istanze.

In caso di mancato completamento dei lavori nei termini di validità del titolo edilizio rilasciato o assentito, le opere a realizzarsi devono necessariamente essere adeguate alle norme del presente Regolamento.

3. Informativa per il trattamento dei dati personali

I dati personali sono trattati conformemente a quanto stabilito dal Regolamento UE 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 Aprile 2016 *“relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (Regolamento generale sulla protezione dei dati)”*.



4. Diritto di accesso ai documenti amministrativi

Il diritto di accesso ai documenti amministrativi viene esercitato in conformità a quanto stabilito dal *“Regolamento per l'esercizio del diritto di accesso ai documenti amministrativi”* della Città di Mesagne, approvato con Delibera del Commissario Straordinario (con i poteri del Consiglio Comunale) n. 23 del 16/03/2010.



ALLEGATO A: QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI (CON INDIVIDUAZIONE DELL'ACRONIMO)

1 - *Superficie Territoriale (ST)*

Definizione avente rilevanza urbanistica

Superficie reale (non catastale) di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica.

Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Specificazione applicativa:

La superficie territoriale si misura in metri quadrati (m²).

Nel caso si dimostri, a seguito di apposita rilevazione topografica, che la superficie reale non coincide con quella indicata su carta tecnica o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.

2 - *Superficie Fondiaria (SF)*

Definizione avente rilevanza urbanistica

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio.

E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Specificazione applicativa:

La superficie fondiaria si misura in metri quadrati (m²).

Nel caso si dimostri, a seguito di apposita rilevazione topografica, che la superficie reale non coincide con quella indicata su carta tecnica o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.

3 - *Indice di Edificabilità Territoriale (IT)*

Definizione avente rilevanza urbanistica

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Specificazione applicativa:

L'indice di edificabilità territoriale (IT) si misura in metri quadrati su metri quadrati (m²/m²) o in metri cubi su metri quadrati (m³/m²).



4 - Indice di Edificabilità Fondiaria (IF)

Definizione avente rilevanza urbanistica

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Specificazione applicativa:

L'indice di edificabilità fondiaria (IF) si misura in metri quadrati su metri quadrati (m^2/m^2) o in metri cubi su metri quadrati (m^3/m^2).

5 - Carico Urbanistico (CU)

Definizione avente rilevanza urbanistica

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

6 - Dotazioni Territoriali (DT)

Definizione avente rilevanza urbanistica

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Specificazione applicativa:

Le dotazioni territoriali si misurano in metri quadrati (m^2).

Tale definizione non comprende l'ERS, come definita dalla Legge Finanziaria 2008 (Legge 24 Dicembre 2007, n. 244 *"Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato"*), dal D.M. 22 Aprile 2008 e dalla L.R. 21 Maggio 2008, n. 12 *"Norme urbanistiche finalizzate ad aumentare l'offerta di edilizia residenziale sociale"*.

7 - Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

Specificazione applicativa:



Il sedime si misura in metri quadrati (m²).

L'impronta deve riferirsi all'intero edificio o fabbricato, nella parte sia fuori terra, sia entro terra.

8 - Superficie Coperta (SCo)

Definizione aente rilevanza urbanistica

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a m. 1,50.

Specificazione applicativa:

La superficie coperta (SCo) si misura in metri quadrati (m²).

Per la superficie coperta si utilizzi l'acronimo (SCo) per distinguerlo da quello della superficie complessiva (SC).

La superficie coperta deve riferirsi all'intero edificio o fabbricato, nella parte fuori terra.

9 - Superficie Permeabile (SP)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Specificazione applicativa:

La superficie permeabile (SP) si misura in metri quadrati (m²).

Nel computo della superficie permeabile non è compresa l'area di sedime dell'edificio.

Nel computo della superficie permeabile sono comprese le aree pavimentate con materiali drenanti o semipermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti, al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici.

La superficie permeabile deve essere computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dalla corrispondente scheda del protocollo ITACA Puglia, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.

10 - Indice di Permeabilità (IPT/IPF)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di



permeabilità territoriale) o fondata (indice di permeabilità fondata).

Specificazione applicativa:

L'indice di permeabilità (IPT/IPF) si esprime in percentuale.

11 - Indice di Copertura (IC)

Definizione aente rilevanza urbanistica

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondata.

Specificazione applicativa:

L'indice di copertura (IC) si esprime in percentuale.

12 - Superficie Totale (STo)

Definizione aente rilevanza urbanistica

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Specificazione applicativa:

La superficie totale (ST) si misura in metri quadrati (m²).

Per la superficie totale si utilizzi l'acronimo (STo) per distinguerlo da quello della superficie territoriale (ST).

Sono esclusi dal computo della superficie totale i maggiori spessori delle murature esterne, siano esse tamponature o muri portanti, oltre i trenta centimetri, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche nelle nuove costruzioni e nel recupero degli edifici esistenti (articolo 11, comma 1, L.R. 10 Giugno 2008, n. 13 "Norme per l'abitare sostenibile").

13 - Superficie Lorda (SL)

Definizione aente rilevanza urbanistica

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Specificazione applicativa:

La superficie lorda (SL) si misura in metri quadrati (m²).

La superficie lorda deve riferirsi all'intero edificio o fabbricato, entro e fuori terra.

Sono comprese nella superficie lorda le verande ed i piani di calpestio dei soppalchi, nonché le murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e



finestre.

14 - Superficie Utile (SU)

Definizione avente rilevanza urbanistica

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Specificazione applicativa:

La superficie utile (SU) si misura in metri quadrati (m²).

15 - Superficie Accessoria (SA)

Definizione avente rilevanza urbanistica

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- a) i portici e le gallerie pedonali;
- b) i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- c) le tettoie con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- d) le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra ed i relativi corridoi di servizio;
- e) i sottotetti accessibili e praticabili, per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- f) i vani scala interni alle unità immobiliari, computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- g) spazi o locali destinati alla sosta ed al ricovero degli autoveicoli, ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- h) le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi, gli spazi comuni di collegamento verticale (vani scala e vani degli ascensori) e gli androni condominiali.



Specificazione applicativa:

La superficie accessoria si misura in metri quadrati (m²).

Il regolamento edilizio può stabilire la quantità massima dei locali cantina, dei locali di servizio o di deposito, realizzabili in rapporto alle unità immobiliari.

Per quanto riguarda la misurazione dell'altezza del sottotetto, punto e), si intende l'altezza linda, di cui alla definizione n. 26.

La SA comprende unicamente le superfici e gli ambienti pertinenziali aventi rapporto di strumentalità rispetto all'edificio ed alle unità immobiliari che lo compongono.

16 - *Superficie Complessiva (SC)*

Definizione aente rilevanza urbanistica

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria: (SC = SU + 60% SA).

Specificazione applicativa:

La superficie complessiva si misura in metri quadrati (m²).

Tale definizione non rileva ai fini della determinazione del Costo di Costruzione, che si deve, comunque, riferire a quanto stabilito dal D.M. 10 Maggio 1977, n. 801.

17 - *Superficie Calpestabile (SCa)*

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

Specificazione applicativa:

La superficie calpestabile si misura in metri quadrati (m²).

18 - *Sagoma*

Conformazione planovolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a m. 1,50.

Specificazione applicativa:

I vani tecnici sono compresi nella sagoma dell'edificio.



19 - Volume Totale o Volumetria Complessiva (V)

Definizione avente rilevanza urbanistica

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Specificazione applicativa:

Il volume si misura in metri cubi (m³).

Al fine del calcolo del volume, la superficie linda di ciascun piano è calcolata al netto di eventuali soppalchi.

20 - Piano Fuori Terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

21 - Piano Seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

22 - Piano Interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

23 - Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Specificazione applicativa:

Tutti gli spazi aventi funzioni di isolamento termoacustico con copertura avente intradosso sia inclinato che orizzontale, collocati all'ultimo piano dell'edificio.

24 - Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.



Specificazione applicativa:

Nei regolamenti edilizi comunali deve essere definita la superficie massima utilizzabile come soppalco.

25 - Numero dei Piani (Np)

Definizione avente rilevanza urbanistica

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie linda (SL).

Specificazione applicativa:

Il numero dei piani comprende i piani sia entro che fuori terra.

26 - Altezza Lorda (HL)

Definizione avente rilevanza urbanistica

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Specificazione applicativa:

L'altezza linda si misura in metri (m).

27 - Altezza del Fronte (HF)

Definizione avente rilevanza urbanistica

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Specificazione applicativa:

L'altezza del fronte si misura in metri (m).

Nel caso di terreno in pendenza, l'estremità inferiore dell'altezza del fronte coincide con la quota media del terreno o della sistemazione esterna posta in aderenza all'edificio esistente o previsto in progetto.

Ai fini del rispetto delle altezze massime stabilite dai piani urbanistici generali ed



esecutivi, all'altezza del fronte come definita deve essere computato:

- lo spessore del solaio di copertura dell'ultimo piano;
- le eventuali altezze determinate da coperture inclinate o a volta, qualora gli strumenti urbanistici generali ed esecutivi vigenti lo prevedano;
- l'altezza della corrispondente parete esterna dell'eventuale corpo arretrato all'ultimo piano.

28 - Altezza dell'Edificio (H)

Definizione avente rilevanza urbanistica

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Specificazione applicativa:

L'altezza dell'edificio si misura in metri (m).

Nel caso di terreno in pendenza l'altezza viene determinata dal valore medio delle altezze di ogni singolo fronte.

Questa definizione si applica ai fini del rispetto delle altezze massime stabilite dai piani urbanistici generali o esecutivi.

29 - Altezza Utile (HU)

Definizione avente rilevanza urbanistica

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti.

Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Specificazione applicativa:

L'altezza utile si misura in metri (m).

30 - Distanze (D)

Definizione avente rilevanza urbanistica

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Specificazione applicativa:



Le distanze si misurano in metri (m).

Richiamando la definizione n. 18, ai fini del computo delle distanze assumono rilievo gli aggetti e gli sporti superiori a m. 1,50, in quanto compresi nella sagoma.

Per distanze prescritte si intendono:

- quelle relative alle "distanze legali tra proprietà" (tra edificio ed edificio, tra edificio e confine, tra albero e confine), così come stabilite dal Codice Civile (articoli dal 873 al 907);
- quelle relative alle distanze degli edifici in relazione alle diverse zone territoriali omogenee, così come stabilite dal D.M. 2 Aprile 1968, n.1444;
- quelle relative alle distanze dal confine stradale dell'edificio, così come stabilite dal Codice della Strada (D. Lgs. 30 Aprile 1992, n. 285).

31 - Volume Tecnico

Definizione aente rilevanza urbanistica

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

Specificazione applicativa:

A titolo esemplificativo si qualificano come volumi tecnici:

- a) le cabine elettriche ed i locali caldaia;
- b) i locali per il trattamento ed il condizionamento dell'aria;
- c) i locali per il trattamento ed il deposito di acque idrosanitarie, serbatoi idrici;
- d) i volumi extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchina;
- e) gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi, quali comignoli e ciminiere;
- f) lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani, in conformità alle leggi igienico-sanitarie, a servizio della società di gestione del servizio;
- g) torrini scala;
- h) le installazioni di impianti a pannelli solari termici o fotovoltaici;
- i) tutti gli altri impianti tecnologici e le opere che a tali categorie sono, comunque, assimilabili.



32 - *Edificio*

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

33 - *Edificio Unifamiliare*

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

34 - *Pertinenza*

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

35 - *Balcone*

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

36 - *Ballatoio*

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

37 - *Loggia / Loggiato*

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.



38 - Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

39 - Portico / Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

40 - Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

41 - Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

42 - Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Specificazione applicativa:

Qualora la veranda abbia caratteristiche di "serra solare", per la quale sussista atto di vincolo circa tale destinazione e che abbia dimensione comunque non superiore al 15 per cento della superficie utile delle unità abitative, non è considerata nel computo per la determinazione dei volumi, delle superfici, delle distanze e nei rapporti di copertura, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa statale.

43 - Comparto

Unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

Può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.



Esso ha come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici (articolo 15, L.R. 12/02/1979, n. 6 e successive modifiche ed integrazioni).

44 - Lotto Edificatorio

Il lotto è la porzione unitaria di terreno per l'utilizzazione edificatoria dei suoli.

Esso può essere costituito anche da più particelle catastali tra loro contigue, purché aventi la medesima destinazione urbanistica.

45 - Profilo Perimetrale Esterno

Per profilo perimetrale esterno di un edificio si intende l'involucro sia fuori terra che entro terra dell'edificio.

46 - Volume Edificabile (Ve)

Il Volume edificabile (Ve) è la massima volumetria di progetto ammissibile, derivante dal Volume Totale dell'edificio (definizione n. 19: somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza linda) sottraendo le volumetrie derivanti dalle superfici accessorie (somma delle superfici accessorie di ciascun piano per le relative altezze lorde), comprensive di murature perimetrali, pilastri, tramezzi (mezzerie), sguinci, vani di porte e finestre.

Specificazione applicativa:

Il volume edificabile è richiamato negli indici di edificabilità territoriale (IT) e fondiaria (IF).

I Comuni, in base ai propri strumenti urbanistici generali ed esecutivi vigenti, devono individuare le superfici accessorie che non determinano volumetria.

47 - Superficie Non Residenziale (Snr)

Ai sensi dell'articolo 2, comma 2 del D.M. 10/05/1977, n. 801, le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;



- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

48 - *Superfici escluse dal Computo della SU e della SA*

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- a) i porticati o le gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- b) gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
- c) le pensiline (definizione n. 38);
- d) le tettoie con profondità inferiore a m.1,50;
- e) i tetti verdi non praticabili (definizione n. 52);
- f) i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni (vedi definizione n. 52);
- g) i pergolati a terra (definizione n. 53);
- h) i locali con altezza inferiore a m. 1,80;
- i) volumi o vani tecnici (definizione n. 41);
- j) le serre solari, per le quali sussista atto di vincolo circa tale destinazione e che abbiano dimensione comunque non superiore al 15 per cento della superficie utile delle unità abitative realizzate (articolo 11, comma 1, lettera c) della L.R. 10/06/2008, n. 13 e definizione n. 51);
- k) cortili o spazi comuni degli edifici adibiti a residenza e attività terziarie o produttive, destinati al deposito attrezzato di biciclette (articolo 13, comma 5 della L.R. 23/01/2013, n. 1).

49 - *Superficie di Vendita di un Esercizio Commerciale*

Misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, gli spazi collocati davanti alle casse e ad altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti (articolo 4 della L.R. 16/04/2015, n. 24).

50 - *Superficie di Vendita di un Centro Commerciale e di una Area Commerciale Integrata*



Superficie risultante dalla somma delle superfici di vendita delle medie, grandi strutture ed esercizi al dettaglio in essa presenti.

Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, gli spazi collocati davanti alle casse e ad altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti (articolo 4 della L.R. 16/04/2015, n. 24).

51 - Serra Solare

Le serre solari sono sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare, per le quali sussista atto di vincolo circa tale destinazione e che abbiano dimensione comunque non superiore al 15 per cento della superficie utile delle unità abitative realizzate (articolo 11, comma 1, lettera c) della L.R. 10/06/2008, n. 13).

Le serre possono essere realizzate negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti e non sono computate ai fini volumetrici purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- essere integrate nell'organismo edilizio;
- avere superficie netta in pianta inferiore o uguale al 15% della superficie utile dell'unità abitativa a cui sono collegate;
- fermo restando il limite del 15% della superficie utile dell'unità abitativa a cui sono collegate, la profondità della serra solare può eccedere la dimensione 1,5 m. a condizione che la serra non costituisca vano funzionalmente autonomo;
- la superficie disperdente deve essere realizzata in elementi trasparenti con $U \leq 1,5 \text{ W / m}^2 \text{ K}$ per almeno il 50%;
- essere apribili per una superficie pari ad almeno un terzo dello sviluppo dell'involucro;
- essere dotate di schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo, atte a ridurre almeno del 70% l'irradiazione solare massima durante il periodo estivo;
- non essere dotate di impianto di riscaldamento o di raffrescamento.

Specificazione applicativa:

Il titolo abilitativo rilasciato per la realizzazione della serra deve contenere, esplicitamente, l'obbligo di non modificarne la destinazione e l'avvertenza che, se ciò avvenisse, si incorrerebbe in un abuso edilizio; la serra solare non computata ai fini delle superfici e dei volumi non può avere agibilità autonoma



come locale indipendente.

52 - *Tetto Verde*

Sono definiti tetti verdi le coperture degli edifici dotate in parte o completamente di manto erboso o altro materiale vegetale, in grado di ridurre l'insolazione sulle superficie orizzontali in periodo estivo, di garantire isolamento termico invernale e di ridurre le superfici urbane riflettenti.

Il tetto verde deve comunque garantire l'accesso alle coperture per la manutenzione.

Le differenti tipologie di copertura a verde debbono essere progettate e realizzate in accordo con quanto definito in proposito dalle norme UNI.

53 - *Pergolato*

Strutture atte a consentire il sostegno di verde rampicante su terrazzi, cortili o giardini, con una ridotta superficie di copertura in pianta.

Non rientrano in questa tipologia specifica quelle strutture realizzate in ampi spazi aperti, anche con destinazione agricola, scollegati da edifici residenziali.

ALLEGATO B: RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI STATALI INCIDENTI SUGLI USI E SULLE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

Il sottostante elenco, rispetto a quello approvato in sede di intesa, è stato integrato con il riferimento ad alcune leggi vigenti.

A	DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI, DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI E DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 Giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).
	A.1 Edilizia residenziale
	A.2 Edilizia non residenziale



	<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 7 Settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le Attività Produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del Decreto-Legge 25 Giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 Agosto 2008, n. 133).</p>
	<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 Marzo 2013, n. 59 (Regolamento recante la disciplina dell'Autorizzazione Unica Ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad Autorizzazione Integrata Ambientale, a norma dell'articolo 23 del Decreto-Legge 9 Febbraio 2012, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla Legge 4 Aprile 2012, n. 35).</p>
A.3 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili	
	<p>DECRETO LEGISLATIVO 29 Dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della Direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità).</p>
	<p>DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 10 Settembre 2010 (Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili).</p>
	<p>DECRETO LEGISLATIVO 3 Marzo 2011, n. 28 (Attuazione della Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE).</p>
A.4 Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti	
	<p>DECRETO LEGISLATIVO 9 Aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 Agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare, articoli 90, comma 9, lettere a), b) e c) e 99).</p>



		<p>DECRETO LEGISLATIVO 6 Settembre 1989, n. 322 (Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto Nazionale di Statistica, ai sensi dell'articolo 24 della Legge 23 Agosto 1988, n. 400), in particolare, l'articolo 7 (circa l'obbligo di fornire dati statistici sui permessi di costruire, DIA,SCIA, e dell'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (articolo 7, D.P.R. n. 380/2001), il cui rilevamento è stato stabilito, da ultimo, dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 31 Marzo 2011 "Approvazione del Programma Statistico Nazionale 2011-2013 Edilizia Pubblica).</p>
B		<p>REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA</p>
		<p>B.1 Limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini</p>
		<p>DECRETO INTERMINISTERIALE 2 Aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967).</p>
		<p>CODICE CIVILE, in particolare, articoli 873, 905, 906 e 907.</p>
		<p>D.M. 14 Gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), in particolare, paragrafo 8.4.1.</p>
		<p>LEGGE 17 Agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), in particolare, articolo 41-sexies.</p>
		<p>LEGGE 24 Marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 15 Giugno 1959, n. 393), in particolare, articolo 9.</p>
		<p>DECRETO LEGISLATIVO 30 Maggio 2008, n. 115 (Attuazione della Direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della Direttiva 93/76/CEE).</p>



		<p>DECRETO LEGISLATIVO 4 Luglio 2014, n.102 (Attuazione della Direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le Direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE), in particolare, articolo 14.</p>
		<p>DECRETO LEGISLATIVO 16 Dicembre 2016, n. 257 (Disciplina di attuazione della Direttiva 2014/94/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 22 Ottobre 2014, sulla realizzazione di una infrastruttura per i combustibili alternativi).</p>
		<p>B.2 Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)</p>
		<p>B.2.1 Fasce di rispetto stradali</p>
		<p>DECRETO LEGISLATIVO 30 Aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada), in particolare, articoli 16, 17 e 18.</p>
		<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 Dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada), in particolare, articoli 26, 27 e 28.</p>
		<p>DECRETO INTERMINISTERIALE 1 Aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della Legge n. 765 del 1967).</p>
		<p>DECRETO INTERMINISTERIALE 2 Aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della Legge n. 765 del 1967), in particolare, articolo 9 per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare.</p>
		<p>B.2.2 Rispetti ferroviari (tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia)</p>
		<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 Luglio 1980, n. 753 (Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto), in particolare, Titolo III, articoli da 49 a 60.</p>



	B.2.3 Fasce di rispetto degli aeroporti e aerodromi
	REGIO DECRETO 30 Marzo 1942, n. 327 (Codice della navigazione), in particolare, articoli 714 e 715.
	B.2.4 Rispetto cimiteriale
	REGIO DECRETO 27 Luglio 1934, n. 1265 (Testo Unico leggi sanitarie), in particolare, articolo 338, come modificato dall'articolo 28 della Legge 1 Agosto 2002, n. 166.
	DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 10 Agosto 1990, n. 285 (Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria), in particolare, articolo 57.
	B.2.5 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (e altre acque pubbliche)
	REGIO DECRETO 25 Luglio 1904, n. 523 (Testo Unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie), in particolare, articolo 96, comma primo, lettera f).
	B.2.6 Fascia di rispetto acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)
	DECRETO LEGISLATIVO 3 Aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare, articoli 94, 134 e 163.
	B.2.7 Fascia di rispetto dei depuratori
	DELIBERA DEL COMITATO DEI MINISTRI PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO 4 Febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'articolo 2, lettere b), d) ed e), della Legge 10 Maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento), in particolare, punto 1.2 dell'Allegato 4.
	B.2.8 Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici
	LEGGE 22 Febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici).



		<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 Luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti).</p>
		<p>DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 10 Settembre 1998, n.381 (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana) (<i>si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del D.M. n. 381/1998 redatte dal Ministero dell'Ambiente</i>).</p>
		<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 Luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz).</p>
		<p>DECRETO LEGISLATIVO 1 Agosto 2003, n.259 (Codice delle comunicazioni elettroniche).</p>
		<p>DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 29 Maggio 2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti).</p>
		<p>DECRETO LEGISLATIVO 19 Novembre 2007 n. 257 (Attuazione della Direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici).</p>
		<p>B.2.9 Fascia di rispetto dei metanodotti</p>



	<p>DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 24 Novembre 1984 (Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8). (A decorrere dalla data di entrata in vigore - 4/11/2008 - dei DD.M.Svil.Econ. del 16/04/2008 e del 17/04/2008 sono abrogate le seguenti parti:<ul style="list-style-type: none">- le prescrizioni di cui alla parte prima e quarta, per quanto inerente agli impianti di trasporto, ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 17/04/2008;- la Sezione 1 (Disposizioni generali);- la Sezione 3 (Condotte con pressione massima di esercizio non superiore a 5 bar);- la Sezione 4 (Impianti di riduzione della pressione);- la Sezione 5 (installazioni interne alle utenze industriali);- le Appendici: "Attraversamento in tubo di protezione" e "Cunicolo di protezione", ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 16/04/2008).</p>
	<p>DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 16 Aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8).</p>
	<p>DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 17 Aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8).</p>
	<p>B.2.10 Fascia di rispetto del demanio marittimo</p>
	<p>REGIO DECRETO 30 Marzo 1942, n. 327 (Codice della navigazione), in particolare, articolo 55.</p>
	<p>B.3 Servitù militari</p>
	<p>DECRETO LEGISLATIVO 15 Marzo 2010, n. 66 (Codice dell'ordinamento militare), in particolare, il Libro II, Titolo VI, articolo 320 e ss. (<i>Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa</i>).</p>



		<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 15 Marzo 2010, n. 90 (Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246), in particolare, il Titolo VI (<i>Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa</i>).</p>
		<p>DECRETO MINISTERIALE 20 Aprile 2006 (Applicazione della parte aeronautica del Codice di navigazione, di cui al D. Lgs. 9 Maggio 2005, n. 96 e successive modificazioni).</p>
	<p>B.4 Accessi stradali</p>	
		<p>DECRETO LEGISLATIVO 30 Aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada), in particolare, articolo 22.</p>
		<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 Dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada), in particolare, articoli 44, 45 e 46.</p>
		<p>DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 5 Novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade).</p>
	<p>B.5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante</p>	
		<p>DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 9 Maggio 2001 (Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di</p>
		<p>DECRETO LEGISLATIVO 26 Giugno 2015, n. 105 (Attuazione della Direttiva 2012/18/UE relativa al controllo del pericolo di incidenti rilevanti connessi con sostanze pericolose).</p>
	<p>B.6 Siti contaminati</p>	
		<p>DECRETO LEGISLATIVO 3 Aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare, Parte Quarta Titolo V "<i>Bonifica di siti contaminati</i>".</p>
C	<p>VINCOLI E TUTELE</p>	
	<p>C.1 Beni culturali (immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico)</p>	



		<p>DECRETO LEGISLATIVO 22 Gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 Luglio 2002, n. 137), in particolare, Parte II, Titolo I, Capo I.</p>
		<p>C.2 Beni paesaggistici</p>
		<p>DECRETO LEGISLATIVO 22 Gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 Luglio 2002, n. 137), in particolare, Parte III.</p>
		<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 9 Luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del D. Lgs. 22 Gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio").</p>
		<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 12 Dicembre 2005 (Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del D. Lgs. 22 Gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio").</p>
		<p>DIRETTIVA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 9 Febbraio 2011 (Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 14 Gennaio 2008).</p>
		<p>Decreto del Presidente della Repubblica 13 Febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata).</p>
		<p>C.3 Vincolo idrogeologico</p>
		<p>REGIO DECRETO LEGGE 30 Dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani).</p>



		<p>REGIO DECRETO 16 Maggio 1926, n. 1126 (Approvazione del Regolamento per l'applicazione del R.D.L. 30 Dicembre 1923, n. 3267, concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani).</p>
		<p>DECRETO LEGISLATIVO 3 Aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare, articolo 61, comma 1, lettera g) e comma 5.</p>
	<p>C.4 Vincolo idraulico</p>	
		<p>REGIO DECRETO 25 Luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche), in particolare, articolo 98.</p>
		<p>REGIO DECRETO 8 Maggio 1904, n. 368 (Regolamento per la esecuzione del T.U. della Legge 22 Marzo 1900, n.195 e della Legge 7 Luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni palustri), in particolare, TITOLO VI, Capo I (Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificamento e loro pertinenze).</p>
		<p>DECRETO LEGISLATIVO 31 Marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti Locali, in attuazione del capo I della Legge 15 Marzo 1997, n. 59), in particolare, articolo 89 (Funzioni conferite alle Regioni e agli Enti Locali).</p>
		<p>DECRETO LEGISLATIVO 3 Aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare, articolo 115.</p>
	<p>C.5 Aree naturali protette</p>	
		<p>LEGGE 6 Dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette).</p>
	<p>C.6 Siti della Rete Natura 2000</p>	
		<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 Settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della Direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche).</p>
		<p>DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO 3 Settembre 2002 (Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000).</p>



		<p>DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO 17 Ottobre 2007 (Criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a zone speciali di conservazione ZSC e a zone di protezione speciale ZPS).</p>
		<p>C.7 Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale</p>
		<p>DECRETO LEGISLATIVO 3 Aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare, Parti Prima e Seconda.</p>
D		<p>NORMATIVA TECNICA</p>
		<p>D.1 Requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro)</p>
		<p>REGIO DECRETO 27 Luglio 1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie), in particolare, articoli 218 e 344.</p>
		<p>DECRETO DEL MINISTERO DELLA SANITA' 5 Luglio 1975 (Modificazioni alle Istruzioni ministeriali 20 Giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), come modificato dal Decreto del Ministero della Sanità 9 Giugno 1999 (Modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienicosanitari principali dei locali di abitazione).</p>
		<p>DECRETO LEGISLATIVO 9 Aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 Agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare, articoli 63 e 65, Allegato IV e Allegato XIII.</p>
		<p>D.2 Sicurezza statica e normativa antisismica</p>
		<p>DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 15 Maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive - articolo 35, comma 4, Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 - come modificato dal Decreto del M. LL. PP. 2000/2001).</p>
		<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 Giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).</p>



	<p>ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20/03/2003, n. 3274 (Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica), in particolare, Allegato 1 (Criteri per l'individuazione delle zone sismiche - individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone) e Allegato A (classificazione sismica dei comuni italiani).</p>
	<p>ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 28 Aprile 2006, n. 3519 (Criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche e per la formazione e l'aggiornamento degli elenchi delle stesse zone).</p>
	<p>DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE 14 Gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni).</p>
	<p>CIRCOLARE DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 2 Febbraio 2009, n. 617 (Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni", di cui al D.M. 14 Gennaio 2008).</p>
	<p>D.3 Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica</p>
	<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 Giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), in particolare, articoli 53, 58, 59, 60, e Parte II, Capo II (articoli da 64 a 76).</p>
	<p>D.4 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico</p>
	<p>LEGGE 28 Febbraio 1986, n. 41 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge Finanziaria 1986), in particolare, articolo 32, comma 20, secondo periodo.</p>
	<p>DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 14 Giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).</p>



	LEGGE 5 Febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate), in particolare, articolo 24.
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 24 Luglio 1996, n. 503 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici).
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 Giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), in particolare, Parte II, Capo III.
	CIRCOLARE DEL MINISTERO DELL'INTERNO 1 Marzo 2002, n 4 (Linee guida per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili).
D.5 Sicurezza degli impianti	
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 30 Aprile 1999, n. 162 (Regolamento recante norme per l'attuazione della Direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio).
	DECRETO LEGISLATIVO 3 Aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare, Parte quinta (Norme in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera), Titolo I (Prevenzione e limitazione delle emissioni in atmosfera di impianti e attività) e Titolo II (Impianti termici civili).
	DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 22 Gennaio 2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della Legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici).
D.6 Prevenzione degli incendi e degli infortuni	
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 Maggio 1987 (Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione).
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 10 Marzo 1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro).



		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 Settembre 2002 (Regola Tecnica prevenzione incendi strutture sanitarie).
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 15 Settembre 2005 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi).
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 22 Febbraio 2006 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici).
		DECRETO LEGISLATIVO 8 Marzo 2006, n. 139 (Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei Vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della Legge 29 Luglio 2003, n. 229).
		DECRETO LEGISLATIVO 9 Aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 Agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro).
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 1 Agosto 2011, n. 151 (Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del Decreto-Legge 31 Maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla Legge 30 Luglio 2010, n. 122).
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 Marzo 2012 (Piano straordinario biennale adottato ai sensi dell'articolo 15, commi 7 e 8, del Decreto-Legge 29 Dicembre 2011, n. 216, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 Febbraio 2012, n. 14, concernente l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi delle strutture ricettive turistico-alberghiere con oltre venticinque posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del Decreto del Ministro dell'Interno 9 Aprile 1994, che non abbiano completato l'adeguamento alle suddette disposizioni di prevenzione incendi).



		<p>DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 7 Agosto 2012 (Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, del Decreto del Presidente della Repubblica 1 Agosto 2011, n.51).</p>
		<p>D.7 Demolizione o rimozione dell'amiante</p>
		<p>DECRETO LEGISLATIVO 25 Luglio 2006, n. 257 (Attuazione della Direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amiante durante il lavoro).</p>
		<p>DECRETO LEGISLATIVO 9 Aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 Agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare, articolo 256.</p>
		<p>D.8 Contenimento del consumo energetico degli edifici</p>
		<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 Agosto 1993, n. 412 (Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della Legge 9 Gennaio 1991, n. 10, in quanto compatibile con la DAL n. 156/2008 (vedi punto 3.2. della medesima DAL)).</p>
		<p>DECRETO LEGISLATIVO 19 Agosto 2005, n. 192 (Attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia).</p>
		<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 2 Aprile 2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della Direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia).</p>
		<p>DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 26 Giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).</p>



	<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 Aprile 2013, n. 74 (Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n. 192).</p>
	<p>DECRETO INTERMINISTERIALE 26 Giugno 2015 (Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici).</p>
	<p>DECRETO INTERMINISTERIALE 26 Giugno 2015 (Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).</p>
	<p>DECRETO INTERMINISTERIALE 26 Giugno 2015 (Relazione tecnica di progetto).</p>
	<p>D.9 Isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici</p>
	<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 1 Marzo 1991 (Limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno).</p>
	<p>LEGGE 26 Ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico).</p>
	<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 14 Novembre 1997 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore).</p>
	<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 5 Dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici).</p>
	<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 19 Ottobre 2011, n. 227 (Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del Decreto-Legge 31 Maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla Legge 30 Luglio 2010, n. 122), in particolare, l'articolo 4.</p>
	<p>D.10 Produzione di materiali da scavo</p>



		DECRETO LEGISLATIVO 3 Aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale), in particolare, articoli 184-bis, comma 2-bis, 185, comma 1, lettera c), 186 e 266, comma 7.
		DECRETO-LEGGE 21 Giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla Legge 9 Agosto 2013, n. 98 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia), in particolare, articoli 41 e 41-bis.
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 10 Agosto 2012, n. 161 (Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo).
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 Giugno 2017, n. 120 (Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del Decreto-Legge 12 Settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 Novembre 2014, n. 164).
D.11 Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici)		
		DECRETO LEGISLATIVO 3 Aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare, Parte terza, Sezione II (Tutela delle acque dall'inquinamento).
D.12 Prevenzione inquinamento luminoso		
E	REQUISITI TECNICI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI	
E.1 Strutture commerciali		
E.2 Strutture ricettive		
E.3 Strutture per l'agriturismo		
		LEGGE 20 Febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo), in particolare, articolo 5.
E.4 Impianti di distribuzione del carburante		
E.5 Sale cinematografiche		
E.6 Scuole e servizi educativi		
		CIRCOLARE DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 22 Maggio 1967, n. 3150 (Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici).



		<p>DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 18 Dicembre 1975 (Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica).</p>
		<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 2 Aprile 2015 (Modalità per l'individuazione di un modello unico di rilevamento e potenziamento della rete di monitoraggio e di prevenzione del rischio sismico per la predisposizione del piano di messa in sicurezza degli edifici scolastici).</p>
		<p>LEGGE 13 Luglio 2015, n. 107 (Riforma del sistema nazionale di istruzione e formazione e delega per il riordino delle disposizioni legislative vigenti), in particolare, articolo 1, commi 145 -179 (edilizia scolastica).</p>
	<p>E.7 Associazioni di promozione sociale</p>	
	<p>E.8 Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande</p>	
		<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 Marzo 1980, n. 327 (Regolamento di esecuzione della Legge 30 Aprile 1962, n. 283 e successive modificazioni, in materia di disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande), in particolare, articoli 28 e 30.</p>
		<p>DECRETO LEGISLATIVO 6 Novembre 2007, n. 193 (Attuazione della Direttiva 2004/41/CE relativa ai controlli in materia di sicurezza alimentare e applicazione dei regolamenti comunitari nel medesimo settore).</p>
		<p>REGOLAMENTO (CE) N. 852/2004 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 29/04/2004 (sull'igiene dei prodotti alimentari), e successiva rettifica pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea 226/3 del 25 Giugno 2004.</p>



		<p>ATTO DELLA CONFERENZA PERMANENTE PER I RAPPORTI TRA LO STATO, LE REGIONI E LE PROVINCE AUTONOME DI TRENTO E BOLZANO 29 Aprile 2010, n. 59</p> <p>(Accordo, ai sensi dell'articolo 4 del Decreto Legislativo 28 Agosto 1997, n. 281, tra il Governo, le Regioni e le Province Autonome relativo a "Linee guida applicative del Regolamento n. 85212004/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio sull'igiene dei prodotti alimentari").</p>
	E.9 Impianti sportivi	<p>DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 Marzo 1996</p> <p>(Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi), come modificato ed integrato dal Decreto Ministeriale 6 Giugno 2005.</p>
		<p>DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL CONI 25 Giugno 2008, n. 1379</p> <p>(Norme CONI per l'impiantistica sportiva).</p>
		<p>DELIBERAZIONE DELLA CONFERENZA STATO REGIONI 16 Gennaio 2003, n. 1605</p> <p>(Accordo tra il Ministro della Salute, le Regioni e le Province Autonome di Trento e di Bolzano relativo agli aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine a uso natatorio).</p>
	E.10 Strutture Termali	
	E.11 Strutture Sanitarie	<p>DECRETO LEGISLATIVO 30 Dicembre 1992, n. 502</p> <p>(Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della Legge 23 Ottobre 1992, n. 421), in particolare, l'articolo 8-bis (Autorizzazione, accreditamento e accordi contrattuali) e l'Articolo 8-ter (Autorizzazioni alla realizzazione di strutture e all'esercizio di attività sanitarie e sociosanitarie).</p>
		<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 14 Gennaio 1997</p> <p>(Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni e Province Autonome di Trento e di Bolzano, in materia di requisiti strutturali, tecnici ed organizzativi minimi per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private).</p>
	E.12 Strutture veterinarie	
	E.13 Mezzi pubblicitari e occupazione di suolo pubblico	



DECRETO LEGISLATIVO 15 Novembre 1993, n. 507

(Revisione ed armonizzazione dell'imposta comunale sulla pubblicità e del diritto sulle pubbliche affissioni, della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche dei Comuni e delle Province nonché della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, a norma dell'articolo 4 della Legge 23 Ottobre 1992, n. 421, concernente il riordino della finanza territoriale).



ALLEGATO C: RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI REGIONALI INCIDENTI SUGLI USI E SULLE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

Il sottostante elenco, rispetto a quello approvato con D.G.R. n. 554/2017, è stato integrato con il riferimento ad alcune leggi e regolamenti vigenti.

A	DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI, DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI E DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E DI AGIBILITA'
A.1	Urbanistica e Edilizia residenziale
	LEGGE REGIONALE 1 Dicembre 2017, n. 51 (Modifiche e integrazioni alla Legge Regionale 30 Luglio 2009, n. 14 <i>"Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale"</i> , norma interpretativa ed altre norme in materia edilizia e tecnologica).
	LEGGE REGIONALE 3 Novembre 2016, n. 30 (Norme in materia di riduzione dalle esposizioni alla radioattività naturale derivante dal gas "radon" in ambiente confinato - edifici residenziali e non residenziali).
	LEGGE REGIONALE 5 Dicembre 2016, n. 37 (Modifiche alla Legge Regionale 30 Luglio 2009, n. 14 <i>"Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale"</i> e alla Legge Regionale 15 Novembre 2007, n. 33 <i>"Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati esistenti e di aree pubbliche non autorizzate"</i>).
	LEGGE REGIONALE 26 Ottobre 2016, n. 28 (Misure di semplificazione in materia urbanistica e paesaggistica. Modifiche alle Leggi Regionali 7 Ottobre 2009, n. 20 <i>"Norme per la pianificazione paesaggistica"</i> , 27 Luglio 2001, n. 20 <i>"Norme generali di governo e uso del territorio"</i> , 12 Aprile 2001, n. 11 <i>"Norme sulla valutazione dell'impatto ambientale"</i> , 20 Agosto 1974, n. 31 <i>"Contributi per la formazione di alcuni strumenti urbanistici"</i> , 30 Luglio 2009, n. 14 <i>"Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale"</i> , 15 Novembre 2007, n. 33 <i>"Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate"</i> ,



	<p>5 Febbraio 2013, n. 4 <i>“Testo unico delle disposizioni legislative in materia di demanio armentizio e beni della soppressa Opera nazionale combattenti”</i> e abrogazioni Legge Regionale 15 Marzo 1996, n. 5 <i>“Sub-delega ai Comuni parere articolo 32 Legge 28 Febbraio 1985, n. 47”</i>, Legge Regionale 24 Marzo 1995, n. 8 <i>“Norme per il rilascio delle autorizzazioni in zone soggette a vincolo paesaggistico”</i> e l'articolo 31 della Legge Regionale 31 Maggio 1980, n. 56 <i>“Tutela ed uso del territorio”</i>).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 19 Novembre 2015, n. 33 (Modifiche alla Legge Regionale 30 Luglio 2009, n. 14 <i>“Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale”</i> e norme interpretative alla Legge Regionale 7 Ottobre 2009, n. 20 <i>“Norme per la pianificazione paesaggistica”</i>).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 23 Marzo 2015, n. 9 (Autorizzazione alla cessione in proprietà degli alloggi realizzati ai sensi dell'articolo 8 della Legge 17 Febbraio 1992, n. 179 <i>“Norme per l'edilizia residenziale pubblica”</i>).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 5 Dicembre 2014, n. 50 (Modifiche alla Legge Regionale 7 Aprile 2014, n. 10 <i>“Nuova disciplina per l'assegnazione e la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”</i>).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 5 Dicembre 2014, n. 49 (Modifiche alla Legge Regionale 30 Luglio 2009, n. 14 <i>“Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale”</i>).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 20 Maggio 2014, n. 27 (Disposizioni urgenti in materia di prevenzione del rischio e sicurezza delle costruzioni - Istituzione del fascicolo del fabbricato).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 20 Maggio 2014, n. 22 (Riordino delle funzioni amministrative in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale e riforma degli enti regionali operanti nel settore).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 7 Aprile 2014, n. 16 (Modifiche e integrazioni alla Legge Regionale 15 Novembre 2007, n. 33 <i>“Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate”</i>).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 8 Aprile 2014, n. 12 (Disposizioni in materia di certificato di agibilità, in attuazione dell'articolo 25, comma 5-ter, del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, emanato con Decreto</p>



	del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380).
	LEGGE REGIONALE 7 Aprile 2014, n. 10 (Nuova disciplina per l'assegnazione e la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica).
	LEGGE REGIONALE 11 Dicembre 2013, n. 38 (Modifiche e integrazioni alla Legge Regionale 15 Novembre 2007, n. 33 <i>"Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate"</i>).
	LEGGE REGIONALE 5 Febbraio 2013, n. 6 (Modifiche e integrazioni all'articolo 5 della Legge Regionale 30 Luglio 2009, n. 14 <i>"Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale"</i> , modificata ed integrata dalla Legge Regionale 1 Agosto 2011, n. 21 e all'articolo 4 della Legge Regionale 13 Dicembre 2004, n. 23).
	LEGGE REGIONALE 13 Dicembre 2013, n. 44 (Disposizioni per il recupero, la tutela e la valorizzazione dei borghi più belli d'Italia in Puglia).
	LEGGE REGIONALE 11 Giugno 2012, n. 15 (Norme in materia di funzioni regionali di prevenzione e repressione dell'abusivismo edilizio).
	LEGGE REGIONALE 27 Ottobre 2009, n. 23 (Modifica delle norme in materia di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Disposizioni in materia di autorizzazione paesaggistica - interpretazione autentica).
	LEGGE REGIONALE 30 Marzo 2009, n. 9 (Modifica alla Legge Regionale 31 Maggio 1980, n. 56 <i>"Tutela e uso del territorio"</i>).
	LEGGE REGIONALE 9 Marzo 2009, n. 3 (Norme in materia di regolamento edilizio).
	LEGGE REGIONALE 27 Ottobre 2009, n. 26 (Tutela e valorizzazione del sistema costruttivo con copertura a volta).
	LEGGE REGIONALE 30 Luglio 2009, n. 14 (Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale).
	LEGGE REGIONALE 29 Luglio 2008, n. 21 Norme per la rigenerazione urbana
	LEGGE REGIONALE 21 Maggio 2008, n. 12 (Norme urbanistiche finalizzate ad aumentare l'offerta di edilizia residenziale sociale).



	<p>LEGGE REGIONALE 10 Giugno 2008, n. 14 (Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 10 Giugno 2008, n. 13 (Norme per l'abitare sostenibile).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 26 Novembre 2007, n. 33 (Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 8 Marzo 2007, n. 3 (Modifiche e integrazioni al titolo I della Legge Regionale 22 Febbraio 2005, n. 3 <i>"Disposizioni regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità e prima variazione di bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2005"</i>).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 22 Febbraio 2005, n. 3 (Disposizioni regionali in materia di espropriazioni per pubblica utilità e prima variazione al bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2005).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 13 Dicembre 2004, n. 24 (Principi, indirizzi e disposizioni nella formazione del Documento Regionale di Assetto Generale - DRAG).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 3 Novembre 2004, n. 19 (Disposizioni regionali in attuazione del Decreto Legge 12 Luglio 2004, n. 168 <i>"Interventi urgenti per il contenimento della spesa pubblica"</i>, convertito dalla Legge 30 Luglio 2004, n. 191 e in materia urbanistica).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 27 Luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 15 Dicembre 2000, n. 25 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi in materia di urbanistica e pianificazione territoriale e di edilizia residenziale pubblica).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 13 Agosto 1998, n. 26 (Aggiornamento catasto fabbricati - modifiche e integrazione alla legislazione urbanistica ed edilizia).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 15 Aprile 1997, n. 14 (Integrazione alla Legge Regionale 13 Maggio 1985, n. 26 <i>"Primi adempimenti regionali in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, sanzioni, recuperi e sanatoria delle opere abusive"</i>).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 27 Dicembre 1996, n. 31 (Modifiche alla Legge Regionale 24 Marzo 1995, n. 8 <i>"Norme per il rilascio delle autorizzazioni in zone soggette a vincolo paesaggistico"</i>).</p>



	<p>LEGGE REGIONALE 4 Luglio 1994, n. 24 (Modifiche alla Legge Regionale 31 Maggio 1980, n. 56, concernente l'approvazione del P.R.G. dei Comuni con popolazione non superiore a 15.000 abitanti).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 11 Maggio 1990, n. 26 (Programmi integrati di interventi per la riqualificazione urbana).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 23 Dicembre 1986, n. 40 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, sanzioni, recuperi e sanatoria delle opere abusive. Modifiche e integrazioni alla Legge Regionale 13 Maggio 1985, n. 26).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 13 Maggio 1985, n. 26 (Primi adempimenti regionali in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, sanzioni, recuperi e sanatoria delle opere abusive).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 8 Marzo 1985, n. 6 (Modifiche ed integrazioni alla L.R. 12 Febbraio 1979, n. 6).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 3 Giugno 1985, n. 53 (Adempimenti regionali in attuazione della Legge 28 Gennaio 1977, n. 10. Integrazione alle LL.RR. n. 6 del 12/02/1979 e n. 66 del 31/10/1979).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 24 Gennaio 1981, n. 11 (L.R. 31 Marzo 1980, n. 56 - Tutela ed uso del territorio - Regime transitorio).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 31 Maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 22 Aprile 1980, n. 25 (Interpretazione della Legge Regionale n. 66 del 31 Ottobre 1979).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 22 Aprile 1980, n. 26 (Modifiche alla Legge Regionale 12/02/1979, n. 6 <i>"Adempimenti regionali per l'attuazione della Legge statale n. 10 del 28 Gennaio 1977"</i>).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 12 Febbraio 1979, n. 6 (Adempimenti regionali per l'attuazione della Legge statale n. 10 del 28 Gennaio 1977).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 31 Ottobre 1979, n. 66 (Modifiche ed integrazioni alla L.R. n. 6 del 12/02/1979 in materia di edificabilità dei suoli).</p>
A.2	Edilizia non residenziale
	<p>LEGGE REGIONALE 16 Maggio 2015, n. 24 (Codice del Commercio).</p>



	LEGGE REGIONALE 25 Febbraio 2010, n. 5 (Norme in materia di lavori pubblici e disposizioni diverse).
	LEGGE REGIONALE 8 Marzo 2007, n. 2 (Ordinamento dei Consorzi per lo sviluppo industriale).
	LEGGE REGIONALE 11 Maggio 2001, n. 13 (Norme regionali in materia di opere e lavori pubblici).
	LEGGE REGIONALE 4 Gennaio 2001, n. 5 (Legge Regionale 13 Agosto 1998, n. 26, in materia di fabbricati già rurali. Proroga termini).
	LEGGE REGIONALE 4 Febbraio 1994, n. 4 (Norme in materia di edilizia di culto e di utilizzazione degli oneri di urbanizzazione).
	LEGGE REGIONALE 11 Settembre 1986, n. 19 (Disciplina urbanistica per la costruzione delle serre).
A.3	Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili
	LEGGE REGIONALE 5 Dicembre 2016, n. 36 (Norme di attuazione del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n. 192 e dei Decreti del Presidente della Repubblica 16 Aprile 2013, n. 74 e n. 75, di recepimento della Direttiva 2010/31/UE del 19 Maggio 2010 del Parlamento Europeo e del Consiglio sulla prestazione energetica nell'edilizia. Istituzione del "Catasto energetico regionale").
	LEGGE REGIONALE 24 Settembre 2012, n. 25 (Regolazione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili).
	REGOLAMENTO REGIONALE 30 Dicembre 2010, n. 24 (Regolamento attuativo del D.M. 10 Settembre 2010 del Ministero per lo Sviluppo Economico <i>"Linee Guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili"</i> , recante la individuazione di aree e siti non idonei alla installazione di specifiche tipologie di impianti alimentati da fonti rinnovabili nel territorio della Regione Puglia).
	LEGGE REGIONALE 21 Ottobre 2008, n. 31 (Norme in materia di produzione di energia da fonti rinnovabili e per la riduzione di immissioni inquinanti e in materia ambientale).
	LEGGE REGIONALE 26 Giugno 1981, n. 34 (Incentivi per lo sfruttamento dell'energia solare e la produzione di biogas da residui organici).
	LEGGE REGIONALE 4 Dicembre 1981, n. 59 (Modifica alla Legge Regionale 26 Giugno 1981, n. 34 <i>"Incentivi per lo sfruttamento dell'energia solare e la produzione di biogas da residui organici"</i>).
	A.4 Condizioni di efficienza dei titoli edilizi e altri adempimenti generali



	LEGGE REGIONALE 1 Dicembre 2017, n. 48 (Norme in materia di titoli abilitativi edilizi, controlli sull'attività edilizia e mutamenti della destinazione degli immobili).
B	REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITA' EDILIZIA
	B.1 I limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini
	B.2 Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)
	B.3 Servitù militari
	B.4 Accessi stradali
	LEGGE REGIONALE 23 Gennaio 2013, n. 1 (Interventi per favorire lo sviluppo della mobilità ciclistica).
	B.5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante
	LEGGE REGIONALE 24 Luglio 2012, n. 21 (Norme a tutela della salute, dell'ambiente e del territorio sulle emissioni industriali inquinanti per le aree pugliesi già dichiarate a elevato rischio ambientale).
	LEGGE REGIONALE 21 Maggio 2008, n. 6 (Disposizioni in materia di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose).
	LEGGE REGIONALE 9 Ottobre 2008, n. 25 (Norme in materia di autorizzazione alla costruzione ed esercizio di linee e impianti elettrici con tensione non superiore a 150.000 volt).
	LEGGE REGIONALE 22 Gennaio 1999, n. 7 (Disciplina delle emissioni odorifere delle aziende. Emissioni derivanti da sansifici. Emissioni nelle aree a elevato rischio di crisi ambientale).
	B.6 Siti contaminati
	REGOLAMENTO REGIONALE 3 Novembre 1989, n. 2 (Disciplina per lo smaltimento dei fanghi sul suolo e nel sottosuolo).
C	VINCOLI E TUTELE
	C.1 Beni culturali (immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico)
	LEGGE REGIONALE 27 Gennaio 2015, n. 1 (Valorizzazione del patrimonio di archeologia industriale).
	LEGGE REGIONALE 7 Ottobre 2009, n. 20 (Norme per la pianificazione paesaggistica).
	C.2 Beni paesaggistici



	<p>LEGGE REGIONALE 26 Ottobre 2016, n. 28 (Misure di semplificazione in materia urbanistica e paesaggistica. Modifiche alle Leggi Regionali 7 Ottobre 2009, n. 20 <i>“Norme per la pianificazione paesaggistica”</i>, 27 Luglio 2001, n. 20 <i>“Norme generali di governo e uso del territorio”</i>, 12 Aprile 2001, n. 11 <i>“Norme sulla valutazione dell’impatto ambientale”</i>, 20 Agosto 1974, n. 31 <i>“Contributi per la formazione di alcuni strumenti urbanistici”</i>, 30 Luglio 2009, n. 14 <i>“Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell’attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale”</i>, 15 Novembre 2007, n. 33 <i>“Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate”</i>, 5 Febbraio 2013, n. 4 <i>“Testo unico delle disposizioni legislative in materia di demanio armentizio e beni della soppressa Opera nazionale combattenti”</i> e abrogazioni Legge Regionale 15 Marzo 1996, n. 5 <i>“Sub-delega ai Comuni parere articolo 32 Legge 28 Febbraio 1985, n. 47”</i>, Legge Regionale 24 Marzo 1995, n. 8 <i>“Norme per il rilascio delle autorizzazioni in zone soggette a vincolo paesaggistico”</i> e l’articolo 31 della Legge Regionale 31 Maggio 1980, n. 56 <i>“Tutela ed uso del territorio”</i>).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 10 Aprile 2015, n. 19 (Modifiche alla Legge Regionale 7 Ottobre 2009, n. 20 <i>“Norme per la pianificazione paesaggistica”</i>).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 11 Aprile 2013, n. 12 (Integrazioni alla Legge Regionale 4 Giugno 2007, n. 14 <i>“Tutela e valorizzazione del paesaggio degli ulivi monumentali”</i>).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 22 Ottobre 2012, n. 28 (Norme di semplificazione e coordinamento amministrativo in materia paesaggistica).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 12 Dicembre 2011, n. 36 (Modifiche ed integrazioni alla Legge Regionale 4 Giugno 2007, n. 14 <i>“Tutela e valorizzazione del paesaggio degli ulivi monumentali della Puglia”</i> ed alla Legge Regionale 25 Febbraio 2010, n. 5 <i>“Norme in materia di lavori pubblici e disposizioni diverse”</i>).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 16 Ottobre 2009, n. 22 (Integrazioni alla Legge Regionale 24 Luglio 1997, n. 19 <i>“Norme per l’istituzione e la gestione delle aree naturali protette nella Regione Puglia”</i> e modifica all’articolo 7 della Legge Regionale 7 Ottobre 2009, n. 20 <i>“Norme per la pianificazione paesaggistica”</i>).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 4 Dicembre 2009, n. 33 (Tutela e valorizzazione del patrimonio geologico e speleologico).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 7 Ottobre 2009, n. 20</p>



	(Norme per la pianificazione paesaggistica).
	LEGGE REGIONALE 4 Giugno 2007, n. 14 (Tutela e valorizzazione del paesaggio degli ulivi monumentali della Puglia).
C.3	Vincolo idrogeologico
	REGOLAMENTO REGIONALE 11 Marzo 2015, n. 9 (Norme per i terreni sottoposti a vincolo idrogeologico).
C.4	Vincolo idraulico
C.5	Aree naturali protette
C.6	Siti della Rete Natura 2000
	REGOLAMENTO REGIONALE 10 Maggio 2017, n. 12 (Modifiche e integrazioni al Regolamento Regionale 10 Maggio 2016, n. 6 <i>“Regolamento recante misure di conservazione ai sensi delle Direttive Comunitarie 2009/147 e 92/43 e del D.P.R. n. 357/1997 per i Siti di Importanza Comunitaria - SIC”</i>).
	REGOLAMENTO REGIONALE 10 Maggio 2016, n. 6 (Regolamento recante misure di conservazione ai sensi delle Direttive Comunitarie 2009/147 e 92/43 e del D.P.R. n. 357/1997 per i Siti di Importanza Comunitaria - SIC).
	LEGGE REGIONALE 27 Gennaio 2015, n. 3 (Norme per la salvaguardia degli habitat costieri di interesse comunitario).
	REGOLAMENTO REGIONALE 22 Dicembre 2008, n. 28 (Modifiche e integrazioni al Regolamento 18 Luglio 2008, n. 15, in recepimento dei <i>“Criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a Zone Speciali di Conservazione (ZCS) e Zone di Protezione Speciale (ZPS)”</i> , introdotti con il D.M. 17 Ottobre 2007).
	REGOLAMENTO REGIONALE 28 Settembre 2005, n. 24 (Misure di conservazione relative a specie prioritarie di importanza comunitaria di uccelli selvatici nidificanti nei centri edificati ricadenti in proposti Siti di Importanza Comunitaria (pSIC) ed in Zone di Protezione Speciale - ZPS).
C.7	Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale
	LEGGE REGIONALE 12 Aprile 2001, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni (Norme sulla valutazione dell'impatto ambientale).
C.8	Istituzioni parchi naturali regionali
	LEGGE REGIONALE 1 Dicembre 2017, n. 52 (Modifiche e integrazioni alla Legge Regionale 20 Dicembre 2005, n. 18 <i>“Istituzione del Parco naturale regionale “Terra delle Gravine”</i>).



	LEGGE REGIONALE 18 Maggio 2017, n. 17 (Integrazioni dell'articolo 4 della Legge Regionale 20 Dicembre 2005, n. 18 <i>"Istituzione del Parco naturale regionale "Terra delle Gravine"</i>).
	LEGGE REGIONALE 20 Dicembre 2013, n. 17 (Modifiche e integrazioni alla Legge Regionale 15 Maggio 2006, n. 10 <i>"Istituzione del parco naturale regionale "Bosco Incoronata"</i>).
	LEGGE REGIONALE 12 Dicembre 2011, n. 33 (Modifiche e integrazioni alla Legge Regionale 14 Dicembre 2007, n. 37 <i>"Istituzione del Parco naturale regionale del "Fiume Ofanto"</i>).
	LEGGE REGIONALE 12 Dicembre 2007, n. 37 (Istituzione del parco naturale regionale "Fiume Ofanto").
	LEGGE REGIONALE 05 Giugno 2007, n. 15 (Istituzione del parco naturale regionale "Lama Balice").
	LEGGE REGIONALE 28 Maggio 2007, n.13 (Istituzione del parco naturale regionale "Litorale di Ugento").
	LEGGE REGIONALE 27 Ottobre 2006, n. 31 (Istituzione del parco naturale regionale "Dune costiere da Torre Canne a Torre S. Leonardo").
	LEGGE REGIONALE 26 Ottobre 2006, n. 30 (Parco naturale regionale "Costa Otranto - S. Maria di Leuca e Bosco di Tricase").
	LEGGE REGIONALE 26 Ottobre 2006, n. 13 (Istituzione del parco naturale regionale "Costa Otranto - S. Maria di Leuca e Bosco di Tricase").
	LEGGE REGIONALE 10 Luglio 2006, n. 20 (Istituzione del parco naturale regionale "Isola di S. Andrea e litorale di Punta Pizzo").
	LEGGE REGIONALE 13 Giugno 2006, n. 16 (Riserva naturale regionale orientata dei "Laghi di Conversano e Gravina di Monsignore").
	LEGGE REGIONALE 15 Maggio 2006, n. 11 (Riserva naturale regionale orientata "Palude La Vela").
	LEGGE REGIONALE 15 Maggio 2006, n. 10 (Istituzione del parco naturale regionale "Bosco Incoronata").
	LEGGE REGIONALE 15 Marzo 2006, n. 6 (Istituzione del parco naturale regionale "Porto Selvaggio e Palude del Capitano").
	LEGGE REGIONALE 15 Marzo 2006, n. 5 (Riserva naturale orientata regionale "Palude del Conte e Duna Costiera - Porto Cesareo").
	LEGGE REGIONALE 20 Dicembre 2005, n. 18



	(Istituzione del parco naturale regionale “Terra delle Gravine”).
	LEGGE REGIONALE 23 Dicembre 2002, n. 28 (Istituzione del parco naturale regionale “Salina di Punta della Contessa”).
	LEGGE REGIONALE 23 Dicembre 2002, n. 27 (Riserva naturale regionale orientata “Bosco delle Pianelle”).
	LEGGE REGIONALE 23 Dicembre 2002, n. 26 (Riserva naturale regionale orientata “Bosco di Cerano”).
	LEGGE REGIONALE 23 Dicembre 2002, n. 25 (Istituzione del parco naturale regionale “Bosco e paludi di Rauccio”).
	LEGGE REGIONALE 23 Dicembre 2002, n. 24 (Riserve naturali regionali orientate del “litorale tarantino orientale”).
	LEGGE REGIONALE 23 Dicembre 2002, n. 23 (Riserva naturale regionale orientata “Boschi di Santa Teresa e dei Lucci”).
	LEGGE REGIONALE 24 Marzo 1980, n. 21 (Modifiche ed integrazioni alla Legge Regionale n. 50 del 7 Giugno 1975 ed istituzione del “Parco naturale attrezzato Portoselvaggio - Torre Uluzzi”).
	LEGGE REGIONALE 24 Luglio 1997, n. 19 (Norme per l’istituzione e la gestione delle aree naturali protette nella Regione Puglia).
	LEGGE REGIONALE 7 Giugno 1975, n. 50 (Istituzione di Parchi naturali attrezzati).
<hr/>	
D	NORMATIVA TECNICA
	D.1 Requisiti igienico - sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro)
	LEGGE REGIONALE 20 Luglio 1984, n. 36 (Norme concernenti l’igiene e sanità pubblica ed il servizio farmaceutico).
	D.2 Sicurezza statica e normativa antisismica
	LEGGE REGIONALE 20 Maggio 2014, n. 27 (Disposizioni urgenti in materia di prevenzione del rischio e sicurezza delle costruzioni - Istituzione del fascicolo del fabbricato).
	D.3 Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica
	D.4 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico
	LEGGE REGIONALE 10 Dicembre 2012, n. 39



	(Abbattimento delle barriere architettoniche mediante realizzazione di ambienti per persone con disabilità grave negli edifici di edilizia residenziale in proprietà).
	LEGGE REGIONALE 1 Aprile 2003, n. 6 (Norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici di edilizia residenziale privata. Disciplina dei parcheggi).
D.5 Sicurezza degli impianti	
D.6 Prevenzione degli incendi e degli infortuni	
D.7 Demolizione o rimozione dell'amiante	
	LEGGE REGIONALE 4 Gennaio 2001, n. 6 (Individuazione dei siti per lo smaltimento dei rifiuti di amianto).
D.8 Contenimento del consumo energetico degli edifici	
	REGOLAMENTO REGIONALE 30 Novembre 2012, n. 29 (Regolamento attuativo del D.M. 10 Settembre 2010 del Ministero per lo Sviluppo Economico <i>“Linee Guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili”</i> , recante la individuazione di aree e siti non idonei alla installazione di specifiche tipologie di impianti alimentati da fonti rinnovabili nel territorio della Regione Puglia).
	LEGGE REGIONALE 24 Settembre 2012, n. 25 (Regolazione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili).
	REGOLAMENTO REGIONALE 10 Febbraio 2010, n. 10 (Regolamento per la certificazione energetica degli edifici ai sensi del D. Lgs. 19 Agosto 2005, n. 192).
	LEGGE REGIONALE 10 Giugno 2008, n. 13 (Norme per l'abitare sostenibile).
D.9 Isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici	
	REGOLAMENTO REGIONALE 17 Febbraio 2015, n. 4 (Tecnico competente in acustica ambientale).
	LEGGE REGIONALE 14 Giugno 2007, n. 17 (Disposizioni in campo ambientale, anche in relazione al decentramento delle funzioni amministrative in materia ambientale).
	LEGGE REGIONALE 12 Febbraio 2002, n. 3 (Norme di indirizzo per il contenimento e la riduzione dell'inquinamento acustico).
D.10 Produzione di materiali di scavo	
	REGOLAMENTO REGIONALE 12 Giugno 2006, n. 6 (Regolamento regionale per la gestione dei materiali edili).
D.11 Tutela delle acque dell'inquinamento (scarichi idrici domestici)	
	REGOLAMENTO REGIONALE 26 Maggio 2016, n. 7 (Modifiche ed integrazioni al Regolamento Regionale 12 Dicembre 2011, n. 26 recante <i>“Disciplina degli scarichi di acque reflue”</i>).



	<p><i>domestiche o assimilate alle domestiche di insediamenti di consistenza inferiore ai 2.000 A.E., ad esclusione degli scarichi già regolamentati dal S.I.I. (Attuazione dell'articolo 100, comma 3 del D. Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.)”.</i></p>
	<p>REGOLAMENTO REGIONALE 9 Dicembre 2013, n. 26 (Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia - attuazione dell'articolo 113 del D. Lgs. n. 152/2006 e ss.mm. ed ii.).</p>
	<p>REGOLAMENTO REGIONALE 18 Aprile 2012, n. 8 (Norme e misure per il riutilizzo delle acque reflue depurate - D. Lgs. n. 152/2006, articolo 99, comma 2 e Legge Regionale 21/10/2008, n. 27, articolo 1, comma 1, lettera b).</p>
	<p>REGOLAMENTO REGIONALE 12 Dicembre 2011, n. 26 (Disciplina degli scarichi di acque reflue domestiche o assimilate alle domestiche di insediamenti di consistenza inferiore ai 2.000 A.E., ad esclusione degli scarichi già regolamentati dal S.I.I. (D. Lgs. n. 152/2006, articolo 100 - comma 3 e ss.mm.ii., modificato con i REGOLAMENTI REGIONALI 26 Maggio 2016, n. 7 e 7 Febbraio 2017, n. 1).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 19 Dicembre 1983, n. 24 (Tutela ed uso delle risorse idriche e risanamento delle acque in Puglia).</p>
<p>D.12 Prevenzione inquinamento luminoso</p>	
	<p>LEGGE REGIONALE 23 Novembre 2005, n. 15 (Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico).</p>
	<p>REGOLAMENTO REGIONALE 22 Agosto 2006, n. 13 (Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico).</p>
E	<p>REQUISITI TECNICO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI</p>
<p>E.1 Strutture commerciali</p>	
	<p>LEGGE REGIONALE 16 Maggio 2015, n. 24 (Codice del Commercio).</p>
	<p>REGOLAMENTO REGIONALE 28 Aprile 2009, n. 7 (Requisiti e procedimenti per l'insediamento di medie e grandi strutture in vendita).</p>
<p>E.2 Strutture ricettive</p>	
	<p>LEGGE REGIONALE 24 Luglio 2001, n. 17 (Istituzione e disposizioni normative dell'attività ricettiva di Bed & Breakfast - affittacamere).</p>
	<p>LEGGE REGIONALE 11 Febbraio 1999, n. 11</p>



	(Disciplina delle strutture ricettive ex articoli 5, 6 e 10 della Legge 17 Maggio 1983, n. 217, delle attività turistiche ad uso pubblico gestite in regime di concessione e delle associazioni senza scopo di lucro).
	LEGGE REGIONALE 22 Luglio 1998, n. 20 (Turismo rurale).
	LEGGE REGIONALE 2 Agosto 1993, n. 12 (Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere).
	LEGGE REGIONALE 3 Ottobre 1986, n. 29 (Classificazione della ricezione turistica all'aperto).
	LEGGE REGIONALE 26 Giugno 1981, n. 37 (Disciplina della classificazione alberghiera).
E.3	Strutture per l'agriturismo
	LEGGE REGIONALE 5 Dicembre 2016, n. 37 Modifiche della LEGGE REGIONALE 30/07/2009, n. 14 "Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale).
	LEGGE REGIONALE 13 Dicembre 2013, n. 42 (Disciplina dell'agriturismo).
	LEGGE REGIONALE 2 Agosto 1993, n. 12 (Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere).
E.4	Impianti di distribuzione del carburante
	LEGGE REGIONALE 16 Maggio 2015, n. 24 (Codice del Commercio).
	REGOLAMENTO REGIONALE 10 Gennaio 2006, n. 2 (Razionalizzazione ed ammodernamento della rete distributiva dei carburanti sulla rete stradale ordinaria).
E.5	Sale cinematografiche
E.6	Scuole e servizi educativi
	REGOLAMENTO REGIONALE 18 Gennaio 2007, n. 4 (Regolamento attuativo della Legge Regionale 10 Luglio 2006, n. 19).
	LEGGE REGIONALE 10 Luglio 2006, n. 19 (Disciplina del sistema integrato dei servizi sociali per la dignità ed il benessere delle donne e degli uomini di Puglia).
	REGOLAMENTO REGIONALE 18 Gennaio 2007, n. 4 (Regolamento attuativo della Legge Regionale 10 Luglio 2006, n. 19).
E.7	Associazioni di promozione sociale
E.8	Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande
E.9	Impianti sportivi
	LEGGE REGIONALE 15 Dicembre 2008, n. 35 (Disciplina igienico-sanitaria delle piscine ad uso natatorio).



	E.10 Strutture Termali
	E.11 Strutture Sanitarie
	REGOLAMENTO REGIONALE 11 Marzo 2015, n. 8 (Regolamento Regionale in materia di Polizia Mortuaria e disciplina dei cimiteri per animali d'affezione).
	REGOLAMENTO REGIONALE 8 Luglio 2014, n. 14 (Integrazione del Regolamento Regionale 13 Gennaio 2005, n. 3. Strutture residenziali e semiresidenziali terapeutiche dedicate per il trattamento extraospedaliero dei disturbi psichiatrici gravi in preadolescenza e adolescenza. Requisiti strutturali, tecnologici, organizzativi per l'autorizzazione alla realizzazione ed all'esercizio e per l'accreditamento. Fabbisogno).
	REGOLAMENTO REGIONALE 18 Aprile 2014, n. 9 (Modifica ed integrazione del Regolamento Regionale <i>“Integrazione del Regolamento Regionale 13 Gennaio 2005, n. 3. Strutture residenziali e semiresidenziali terapeutiche dedicate per il trattamento extraospedaliero dei disturbi psichiatrici gravi in preadolescenza e adolescenza. Requisiti strutturali, tecnologici, organizzativi per l'autorizzazione alla realizzazione ed all'esercizio e per l'accreditamento. Fabbisogno”</i>).
	REGOLAMENTO REGIONALE 10 Febbraio 2010, n. 8 (Modifica ed integrazione del Regolamento Regionale 13 Gennaio 2005, n. 3 <i>“Requisiti strutturali per autorizzazione ed accreditamento delle strutture residenziali psichiatriche socio-riabilitative a minore intensità assistenziale. Gruppo appartamento”</i>).
	LEGGE REGIONALE 15 Dicembre 2008, n. 34 (Norme in materia di attività funeraria, cremazione e dispersione delle ceneri).
	REGOLAMENTO REGIONALE 2 Marzo 2006, n. 3 (Fabbisogno prestazioni per il rilascio della verifica di compatibilità e dell'accertamento istituzionale alle strutture sanitarie e socio sanitarie).
	REGOLAMENTO REGIONALE 14 Gennaio 2005, n. 3 (Requisiti per autorizzazione ed accreditamento delle strutture sanitarie).
	LEGGE REGIONALE 28 Maggio 2004, n. 8 (Disciplina in materia di autorizzazione alla realizzazione e all'esercizio, all'accreditamento istituzionale e accordi contrattuali delle strutture sanitarie e socio - sanitarie pubbliche e private).
	E.12 Strutture veterinarie