



**Comune di Carpineto Romano**  
**Provincia di Roma**  
*Città d'arte*



# **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

**(Adottato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 29/11/2010)**

L'Assessore all'Urbanistica  
Dott. Luigi Cacciotti

Il Sindaco  
Quirino Briganti

---

PIAZZALE DELLA VITTORIA n°, 1 C.A.P. 00032

C/C. P OSTALE 51007003 - C.F. 00986220580 - P. I.V.A. 00949401004

Indirizzo WEB : [www.carpinetoromano.it](http://www.carpinetoromano.it)

E-mail : [info@carpinetoromano.it](mailto:info@carpinetoromano.it)

Segreteria Sindaco: 06/97180044

Biblioteca :

06/97180028-29

Uff. LL.PP. :

06/97180024-49

Uff. P.M. : 06/97180031

Uff. Segreteria Personale:

06/97180026

Uff. Urbanistica:

06/97180025

Uff. URP : 06/97180046

Uff. Ragioneria -Tributi:

06/97180022-23

Uff. Anagrafe:

06/97180045

Telefax : 06/97180035





# Comune di Carpineto Romano

## Città d'arte

UFFICIO TECNICO COMUNALE – SETTORE LL.PP., URBANISTICO

# REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Comitato Tecnico Comunale		
Ing. Filippo Vittori	Ing. Antonio Fracassa	Geom. Antonio Gavillucci

PIAZZALE DELLA VITTORIA n°, 1 C.A.P. 00032

C /C. P OSTALE 51007003 - C.F. 00986220580 - P. I.V.A. 00949401004

Indirizzo WEB : [www.carpinetoromano.it](http://www.carpinetoromano.it)

E-mail : [info@carpinetoromano.it](mailto:info@carpinetoromano.it)

Segreteria Sindaco: 06/97180044

Biblioteca : 06/97180028-29

Uff. LL.PP. : 06/97180024-49

Uff. P.M. : 06/97180031

Uff. Segreteria Personale: 06/97180026

Uff. Urbanistica: 06/97180025

Uff. URP : 06/97180046

Uff. Ragioneria –Tributi: 06/97180022-23

Uff. Anagrafe: 06/97180045

Telefax : 06/97180035



# **PARTE PRIMA**

## **NORME DI PRINCIPIO**

### **TITOLO I**

#### **NORME PRELIMINARI**

##### **Art. 1**

#### **OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

##### **AUTONOMIA NORMATIVA**

1. Nell'ambito dell'autonomia statutaria e normativa del Comune, il Regolamento Edilizio (R.E.) individua gli obiettivi da perseguire in materia edilizia ed urbanistica nel rispetto dei principi di semplificazione normativa, del decentramento dei livelli di decisione, della semplificazione amministrativa, nonché dei principi di cui al successivo Titolo II.

2. Il Comune esercita la potestà regolamentare nelle materie oggetto del presente Regolamento in osservanza dei principi legislativi che costituiscono limite inderogabile per l'autonomia normativa.

##### **Art. 2**

#### **OGGETTO**

1. Il R.E. ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici di esecuzione, nonché quelle parti del processo edilizio che hanno influenza sulle procedure e sulla qualità del prodotto finale.

2. Il R.E. si applica all'intero territorio comunale.

3. Ai fini del presente R.E. :

- a) per **opera edilizia** si intende il risultato di un'attività di costruzione o di modificazione fisica relativa a qualsiasi immobile o insieme di immobili;
- b) per **processo edilizio** si intende l'insieme di tutte le attività preordinate alla trasformazione strutturale e funzionale del territorio, naturale ed edificato, che inizia con l'accertamento della fattibilità dell'opera e si conclude con le verifiche finali sull'intervento effettuato;
- c) per **operatori** si intendono i soggetti, pubblici o privati, che a qualsiasi titolo partecipano al processo edilizio.

##### **Art. 3**

#### **CONTENUTI**

1. Il R.E., in armonia con le previsioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, delle relative norme tecniche di attuazione, della legislazione statale e regionale in materia, contiene le norme comunali riguardanti :

- l'attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio;

## COMUNE DI CARPINETO ROMANO

(Provincia di Roma)

- le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano territoriale;
- le lottizzazioni di aree ed ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale, con esclusione delle normali operazioni agricole e delle attività estrattive.

2. In particolare il R.E. definisce:

- a) il procedimento relativo al rilascio del parere preventivo, del permesso di costruire, del certificato di agibilità;
- b) il procedimento relativo alla presentazione della denuncia di inizio attività;
- c) le competenze del Comune, i compiti, la composizione e il funzionamento delle commissioni consultive in materia di edilizia ed urbanistica, se istituite;
- d) i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
- e) i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
- f) la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande;
- g) i requisiti e le specifiche di prestazione cui devono rispondere le realizzazioni di cui al precedente 1° comma del presente articolo;
- h) le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.

3. Il presente Regolamento contiene :

- a) disposizioni di carattere obbligatorio desunte da norme di livello nazionale o regionale esplicitamente prevalenti su quelle di livello comunale, nonché riferimenti e rimandi a dette norme prevalenti;
- b) disposizioni desunte da norme di livello nazionale o regionale che non prevalgono direttamente sulle norme locali;
- c) riferimenti e rimandi a norme di livello nazionale o regionale che prevalgono direttamente sulle norme locali;
- d) disposizioni obbligatorie di natura ed interesse eminentemente locali, legate alle problematiche urbanistiche ed edilizie proprie del territorio comunale ed alla loro ordinata organizzazione e gestione;
- e) linee guida finalizzate ad orientare la progettazione o l'esecuzione di determinate attività edilizie;
- f) allegati relativi a specifici aspetti regolamentari, metodologici ed interpretativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica.

4. Le disposizioni, o i riferimenti e rimandi, di cui al precedente comma 3 - lettera "a" sono riportati al solo fine della miglior completezza e comprensione del Regolamento, essendo tali norme obbligatorie ed operanti a prescindere dal loro recepimento nella norma locale. Esse possono essere modificate solo da atti di livello pari o superiore al provvedimento che le ha istituite. In tal caso la nuova norma deve intendersi automaticamente introdotta nel presente Regolamento, a farne parte integrante, in sostituzione di quella modificata, anche in assenza di esplicito atto di recepimento da parte del comune. Parimenti devono intendersi introdotte nel presente Regolamento, a farne parte integrante, le ulteriori disposizioni esplicitamente prevalenti sulle norme locali che venissero emanate dopo la sua approvazione. Nel caso in cui vengano modificate o sostituite le norme di livello nazionale e regionale richiamate, anche in assenza di esplicito atto di rettifica da parte del comune, i riferimenti ed i rimandi contenuti nel presente Regolamento si intendono riferiti alla norma modificata o sostitutiva.

5. Le norme di cui al precedente comma 3 - lettera "b" sono desunte da disposizioni nazionali e regionali che, non prevalendo sulle norme locali, non potrebbero altrimenti trovare applicazione sul territorio comunale. Dette norme sono da considerarsi a tutti gli effetti norme locali che non conservano alcun legame con le disposizioni nazionali o regionali da cui sono desunte. L'eventuale modifica od integrazione di queste ultime non ha pertanto alcun effetto sulle norme del presente Regolamento fino al momento in cui il medesimo non sia modificato od integrato al fine di recepirle esplicitamente.

6. I riferimenti ed i rimandi di cui al precedente comma 3 - lettera "c" sono riportati al fine di regolamentare specifiche materie mediante altre ed autonome fonti normative di livello nazionale e regionale che, altrimenti, non troverebbero applicazione sul territorio comunale. Nel caso in cui vengano modificate o sostituite le norme di livello nazionale e regionale richiamate, i riferimenti ed i rimandi contenuti nel presente Regolamento, anche in assenza di esplicito atto di recepimento, si intendono riferiti alla norma modificata o sostitutiva.

7. Le norme di cui al precedente comma 3 - lettera "d" sono proprie del presente Regolamento e non hanno alcuna dipendenza, diretta od indiretta, da altre fonti normative. Dette norme rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con deliberazione del competente organo del comune, secondo i vigenti ordinamenti, o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti. Ogni parte del presente Regolamento che non sia esplicitamente riconducibile ai casi di cui alle lettere "a", "b", "c" ed "e" del precedente comma 3 deve intendersi ricondotta al caso di cui alla lettera "d".

8. Le linee guida di cui al precedente comma 3 - lettera "e" sono proprie del presente Regolamento e non hanno alcuna dipendenza, diretta od indiretta, da altre fonti normative. Dette linee hanno valore semplicemente indicativo ed assumono valore prescrittivo solo nei casi in cui ciò sia espressamente disposto dal presente Regolamento. Esse rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con deliberazione del competente organo del comune, secondo il vigente ordinamento, o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti.

9. Gli allegati relativi a specifici aspetti regolamentari, metodologici ed interpretativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica sono contraddistinti con le lettere :

- a) "A" - Tecniche di intervento ammesse in assenza di specifica progettazione sugli edifici sottoposti a particolare tutela e sugli edifici ubicati nel Centro Storico;
- b) "B" - Disciplina per la realizzazione di strutture temporanee;
- c) "C" - Linee guida e raccomandazioni progettuali per l'uso efficiente dell'energia e per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili e assimilate negli edifici nelle aree di trasformazione e sviluppo urbano, nelle nuove edificazioni e nelle estese ristrutturazioni;
- d) "D" - Modalità di progettazione e collaudo delle stazioni radiobase di telefonia cellulare;
- e) "E" - Disposizioni applicative in materia di Barriere Architettoniche in edifici sedi di attività ricettive e di pubblici esercizi;
- f) "F" - Schema di convenzione per l'attuazione degli interventi in zona agricola previsti nel Piano di Utilizzazione Aziendale (P.U.A.) ai sensi della legge regionale n°38/99.

10. E' facoltà dell'amministrazione comunale approvare specifici regolamenti volti ad ottenere obiettivi di qualità negli interventi di riqualificazione ambientale, di recupero del patrimonio edilizio ed in generale dell'ambiente urbano, di aree di particolare interesse appositamente perimetrate. Tali discipline costituiscono sviluppi operativi del presente Regolamento di cui, una volta approvate, entrano a far parte integrante.

11. Per avvalersi della facoltà di cui al comma precedente, l'amministrazione comunale seguirà la procedura di approvazione dei regolamenti comunali in conformità alle vigenti disposizioni contenute nello Statuto comunale e nella legislazione che regola l'ordinamento ed il funzionamento degli Enti Locali.

12. Salvo diverse specificazioni in merito, in caso di contrasto tra le norme del presente Regolamento Edilizio, le disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione e/o dei Regolamenti di Attuazione degli strumenti urbanistici generale ed attuativi, le disposizioni legislative e/o regolamentari emanate dallo Stato o dalla Regione Lazio, si applicherà la disposizione più restrittiva.

**Art. 4  
COMPETENZE**

1. Nel processo edilizio, come definito dal precedente art. 2, sono coinvolte ed integrate le attività di soggetti privati, dei soggetti che esercitano funzioni di pubblico servizio e/o di pubblica necessità, nonché di coloro che esplicano funzioni pubbliche, secondo quanto stabilito dal vigente ordinamento giuridico.

2. Il Comune esercita le seguenti funzioni in materia edilizia:

- a) emana gli atti a contenuto normativo e generale, nonché le disposizioni di dettaglio;
- b) svolge il compito di verifica e di vigilanza sulla conformità del processo edilizio alle norme urbanistiche ed edilizie nazionali e locali;
- c) facilita l'attività degli attori del processo edilizio anche in sede di accordi procedurali e di conferenza dei servizi;
- d) promuove il coordinamento tra i soggetti pubblici e privati, anche in relazione alla sottoscrizione di accordi e protocolli, secondo i principi di semplificazione di cui alla legge ed al presente Regolamento;
- e) garantisce il periodico aggiornamento delle norme di cui al presente Regolamento eventualmente istituendo una commissione di monitoraggio sull'applicazione della normativa, con il compito di elaborare anche proposte di revisione delle norme stesse e della loro applicazione;
- f) garantisce l'informazione secondo quanto previsto dal presente Regolamento e dalle altre disposizioni vigenti in materia di diritto di informazione dei cittadini;
- g) promuove, secondo quanto previsto dall'ordinamento, l'erogazione di servizi di consulenza tecnica ed amministrativa, d'intesa e secondo la richiesta da parte dei professionisti;
- h) ispira la propria azione amministrativa ai principi di cui al successivo articolo 5 del presente Regolamento.

3. La Giunta Comunale, salvo diverse disposizioni dello Statuto comunale e nel rispetto delle disposizioni e delle competenze definite dalla vigente legislazione in materia di ordinamento degli enti locali nonché dei criteri generali contenuti nella "Parte Prima – Norme di Principio", determina con proprio atto le modifiche delle disposizioni contenute nel "Parte Seconda – Norme di Dettaglio" del presente Regolamento Edilizio al fine di adeguare le norme regolamentari alle intervenute modifiche legislative dello Stato o della Regione, nelle materie disciplinate dal presente Regolamento Edilizio, qualora queste siano autoesecutive e non comportino, come tali, la necessità di ulteriori norme regolamentari di dettaglio.

4. Restano di competenza del Dirigente o del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o del competente Responsabile del Servizio, secondo le rispettive competenze fissate dallo Statuto comunale e/o dal vigente ordinamento degli enti locali, le disposizioni tecnico organizzative relative alla definizione della modulistica, alla gestione dell'informazione, al raccordo con gli altri settori comunali, ai criteri per l'effettuazione dei controlli nonché ad ogni altro aspetto di carattere organizzativo e gestionale finalizzato alla materiale applicazione delle norme del presente Regolamento. Tali disposizioni, una volta approvate ed adeguatamente pubblicizzate, andranno a costituire la terza parte del presente Regolamento, di cui costituiranno parte integrante.



## **TITOLO II PRINCIPI**

### **Art. 5 Principi**

1. L'attività amministrativa disciplinata dal presente Regolamento è improntata ai seguenti principi:

- a) sussidiarietà ed integrazione delle attività pubbliche e private;
- b) valorizzazione e formazione delle conoscenze professionali pubbliche e private;
- c) ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa;
- d) tutela dell'affidamento del privato;
- e) semplificazione ed economicità dell'azione amministrativa, anche nell'esercizio dei poteri di autotutela;
- f) conservazione dell'atto amministrativo, anche attraverso la modifica dei contenuti dell'atto che non siano incidenti sulla struttura del medesimo;
- g) valorizzazione dell'autocertificazione quale strumento privilegiato dell'azione amministrativa;
- h) competenza e distinzione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione;
- i) sviluppo, potenziamento e fruibilità della rete civica informatica a favore dei cittadini e dei professionisti finalizzata alla semplificazione del procedimento, anche nelle eventuali sedi decentrate pubbliche e private;
- j) potenziamento delle informazioni ai cittadini ed alle categorie economiche e professionali.

- Le disposizioni del presente Regolamento sono applicate secondo i principi previsti dal precedente comma 1.

3. I controlli e la vigilanza sull'attività edilizia vengono effettuati secondo gli indirizzi del Consiglio Comunale, gli orientamenti espressi dalla Giunta, i criteri fissati con determinazione dirigenziale. Il Consiglio comunale può richiedere la presentazione di relazioni periodiche in ordine allo svolgimento e agli esiti dell'attività stessa.

4. 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.

### **Art. 6**

#### **Rapporti tra Settori dell'Amministrazione comunale**

1. Le attività del Comune in materia edilizia sono improntate al principio di leale cooperazione, attraverso il costante scambio di informazioni e documenti tra i diversi Settori, nel pieno rispetto delle competenze, dei tempi fissati dalla legge, dal Regolamento ed in sede di accordo tra i soggetti interessati.

### **Art. 7**

#### **Organi consultivi**

1. Il Comune ha la facoltà di avvalersi di commissioni consultive, di cui al Titolo VIII del presente regolamento, se istituite ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, in relazione al profilo della valutazione estetica, morfologica, della qualità urbana e architettonica delle opere e del loro inserimento nel contesto urbano, naturale e paesaggistico, secondo quanto disposto dal presente Regolamento Edilizio.

2. Nel caso in cui le Commissioni consultive di cui al comma precedente non siano costituite, o nelle more della loro costituzione, le attribuzioni che il presente regolamento pone in capo alle suddette commissioni si intendono automaticamente trasferite al Dirigente o al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o al competente Responsabile del Servizio, secondo le rispettive competenze fissate dallo Statuto comunale e/o dal vigente ordinamento degli enti locali.

- Fanno eccezioni alle disposizioni del comma precedente i pareri e/o gli atti di assenso, comunque denominati, che la vigente legislazione nazionale o regionale in materia prevede siano obbligatoriamente rilasciati dalle commissioni ristrette di cui all'art. 117 del presente regolamento. Tali pareri e/o atti di assenso non possono intendersi rilasciati né acquisiti in assenza e/o nelle more della costituzione delle suddette commissioni ristrette.

### **Art. 8**

#### **Soggetti pubblici e privati coinvolti nel processo edilizio**

1. I soggetti che attuano, secondo le indicazioni del presente Regolamento, la trasformazione strutturale e funzionale del territorio e dell'edificato sono i protagonisti del processo edilizio, come definito nel precedente art. 2, comma 3.

2. Nel processo edilizio intervengono anche i soggetti esercenti servizi di pubblica necessità, fra i quali il/i progettista/i, i tecnici rilevatori, il direttore lavori, i pubblici ufficiali.

3. I soggetti di cui al precedente comma 2 svolgono le competenze loro attribuite dalla legge, dal presente Regolamento, dagli atti generali e convenzionali anche definiti d'intesa con gli ordinamenti professionali.

4. Nella gestione del processo edilizio il Comune può avvalersi di Aziende pubbliche e private aventi compiti di natura tecnica, strumentali e di consulenza, ed in particolare le aziende sanitarie, l'agenzia regionale per l'ambiente e gli altri soggetti indicati dalla legge e/o dal presente Regolamento.

5. Il Comune esercita poteri di direttiva e di coordinamento nei confronti dei soggetti di cui al precedente comma 4, nonché promuove la collaborazione con le Pubbliche Amministrazioni competenti nel processo edilizio e ne garantisce la partecipazione secondo quanto stabilito dalla legge e dal presente Regolamento.

### **Art. 9**

#### **Rispetto dei diritti di terzi**

1. In ogni parte del presente Regolamento, qualsiasi sia l'argomento trattato, le prescrizioni del medesimo sono da intendersi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.

## **TITOLO III**

### **DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI, PARAMETRI E INTERVENTI**

#### **CAPO I**

#### **OGGETTI EDILIZI**

##### **Art. 10**

##### **DEFINIZIONI**

1. Per **UNITÀ IMMOBILIARE** si intende la più elementare aggregazione di vani edilizi ordinariamente coincidente con la partizione catastale, avente caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale che, generalmente, disponga di un ingresso indipendente sulla strada o su un pianerottolo, cortile, terrazza.

2. Per **VANO** si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.

3. Per **STANZA o VANO UTILE** si intende il vano compreso nell'abitazione che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camera da letto, sala da pranzo, studi, salotti, eccetera) nonché la cucina il bagno ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti igienico sanitari di cui al DM 05.07.1975.

4. Sono considerati **VANI ACCESSORI** quelli non abitabili, implicanti la presenza solo saltuaria di persone, quali ad esempio soffitte, autorimesse private, depositi, magazzini, archivi morti, eccetera come definiti al successivo art. 25.

5. Per **EDIFICIO o FABBRICATO** si intende qualsiasi costruzione coperta :

- comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie;
- avente autonomia strutturale e funzionale ed, eventualmente, individuata da uno o più numeri civici;
- isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondazioni al tetto.

6. Per **ORGANISMO EDILIZIO** si intende un'unità immobiliare o un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d'uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.

Gli organismi edilizi sono costituiti da:

- spazi di fruizione dell'utenza per attività principale;
- spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria;
- spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola unità immobiliare o essere comuni a più unità immobiliari);
- locali e vani tecnici aperti o chiusi.

All'organismo edilizio possono essere associate pertinenze, relative alla singola unità immobiliare oppure comuni a più unità immobiliari. Tali pertinenze possono essere aperte o chiuse.

7. Per **PERTINENZE** si considerano le opere che rispondono alle seguenti caratteristiche :

- a) abbiano carattere accessorio rispetto all'edificio principale, non siano abitabili e implicino la presenza solo saltuaria di persone,

- b) siano preordinate ad una oggettiva esigenza dell'edificio principale e legate al medesimo da un vincolo durevole e non occasionale,
- c) siano funzionalmente ed oggettivamente inserite al servizio dello stesso,
- d) siano sfornite di un effettivo autonomo valore di mercato,
- e) le dimensioni siano modeste in rapporto a quelle dell'edificio principale,
- f) le dimensioni e le caratteristiche siano tali da non consentire, anche in relazione alle caratteristiche dell'edificio principale, una loro destinazione diversa ed autonoma rispetto all'edificio medesimo.

Salvo diverse disposizioni di legge, gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica che interessano le pertinenze, ivi comprese le autorimesse di cui al successivo art. 64, sono da considerare interventi di nuova costruzione, e come tali subordinati a permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 380/2001, quando corrispondono alle caratteristiche di cui all'art. 3, 1° comma – lettera e.6), del medesimo D.P.R. n. 380/2001.

8. Per **ISOLATO** si intende un complesso di edifici circondato da strade.

9. Per **FABBRICATO RESIDENZIALE** si intende quell'edificio o quella parte di edificio destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione.

10. Per **FABBRICATO NON RESIDENZIALE** si intende quell'edificio o quella parte di edificio destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

11. Per tutti i fini del presente Regolamento si considerano come **EDIFICI ESISTENTI (EE)** quelli legittimi o legittimati a seguito di sanatoria edilizia che alla **data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio** stesso risultino esistenti, in corso di costruzione o per i quali sia stato già rilasciato il titolo abilitativo edilizio, anche in sanatoria.

12. Si considerano **EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE (EC)** quelli che non sono classificabili come edifici esistenti ai sensi delle disposizioni del precedente comma. Gli **edifici di nuova costruzione** mantengono detta loro qualificazione anche quando ultimati da tempo, continuando a valere per i medesimi le norme che il presente Regolamento e le norme tecniche di attuazione (N.T.A.) degli strumenti urbanistici prescrivono per le nuove edificazioni. A tali edifici non si applicano le eccezioni, le deroghe e le soluzioni alternative che il presente Regolamento ammette sugli edifici esistenti ed inoltre i medesimi sono sottoposti alle limitazioni di cui al successivo art. 38 del presente Regolamento.

## **CAPO II**

### **DEFINIZIONE ED APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI**

#### **Art. 11**

#### **SUPERFICIE TERRITORIALE**

1. Per **Superficie Territoriale (St)**, misurata in metri quadrati, si intende la superficie complessiva di un'area a destinazione omogenea di zona (comparto di attuazione), sulla quale il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) si attua mediante intervento urbanistico attuativo (P.P.). Tale area è comprensiva della superficie fondiaria (Sf) e delle aree per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2), nonché di eventuali aree di rispetto o destinate ad opere di urbanizzazione generale, siano esse esistenti o di progetto.

2. Alla Superficie territoriale si applica l'**indice di utilizzazione territoriale (Ut)** o l'**indice di fabbricabilità territoriale (If)** secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale e come definiti dal presente Regolamento.

**Art. 12**  
**SUPERFICIE DESTINATA A SERVIZI PUBBLICI**

1. Per **Superficie destinata a servizi pubblici (Sp)**, misurata in metri quadrati, si intende la superficie delle aree da cedere al Comune e destinate alla viabilità, al verde e in genere ai servizi pubblici. Essa è di norma indicata per le aree di nuovo impianto o di ristrutturazione urbanistica e, ove prevista, risulta dalle tabelle e schede che fanno parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G..

**Art. 13**  
**SUPERFICIE FONDIARIA**

1. Per **Superficie Fondiaria (Sf)**, misurata in metri quadrati, si intende la superficie suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla superficie territoriale (St) con detrazione delle superfici per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2) e di altre eventuali superfici di cui agli articoli precedenti.

2. Alla Superficie fondiaria si applica l'**indice di utilizzazione fondiaria (Uf)** o l'**indice di fabbricabilità fondiaria (Iff)** secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale e come definiti dal presente Regolamento.

**Art. 14**  
**SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO**

1. Per **Superficie minima di intervento (Sm)**, misurata in metri quadrati, si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.

2. La superficie minima di intervento è determinata dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. per ciascuna zona omogenea.

**Art. 15**  
**SUPERFICIE UTILE LORDA**

1. Per **Superficie utile lorda (Sul)**, misurata in metri quadrati, si intende la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "*bow window*", scale o ballatoi di accesso, vani ascensori, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto, come definito al comma 11 del successivo art. 29, qualora abitabile o utilizzabile.

2. Non contribuiscono al calcolo della **Sul** :

- a) i portici e le gallerie costituenti, per atto registrato e trascritto a favore del Comune, spazi o percorsi pedonali aperti al pubblico transito;
- b) i porticati e le logge ad uso privato, come definiti dal successivo art. 21, limitatamente ad una quota della loro superficie, intesa come proiezione ortogonale sul piano orizzontale della loro copertura al lordo (ossia comprensiva) degli aggetti perimetrali, complessivamente non superiore al 25% della superficie utile lorda della unità immobiliare afferente. La quota della superficie eccedente il su indicato limite del 25% va computata ai fini della determinazione della Superficie Utile Lorda del fabbricato;
- c) le pensiline, i balconi, i parapetti, le parti ornamentali e funzionali, quali ad esempio i portali, i cornicioni, le canne fumarie e le scalette esterne a giorno, nonché le terrazze scoperte;
- d) i parcheggi di pertinenza della residenza, interrati o siti al piano terreno dei fabbricati, ai sensi e secondo le modalità della legge n. 122/89;
- e) il maggiore spessore delle murature e tutti i maggiori superfici necessarie ad ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. n. 115/2008, come recepito dalla l.r. n. 6/2008, fatte salve le deroghe per le distanze previste dallo stesso D. Lgs.;
- f) i volumi tecnici, come definiti al successivo art. 18, emergenti dalla copertura piana o dalle falde del

- tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie, eccetera;
- g) i piani completamente interrati, come definiti al comma 6 del successivo art. 29, e destinati ad accessori che, salvo diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici, abbiano altezza interna, misurata da pavimento a soffitto, non superiore a ml 2,50;
  - h) i locali accessori posti al piano seminterrato non oltre 90 cm fuori terra, misurati rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, quest'ultimo definito secondo la sistemazione prevista nel progetto approvato;
  - i) i locali entro le falde del tetto, con destinazione accessoria alle unità immobiliari sottostanti, ed aventi altezza utile al colmo del tetto non superiore a ml 2,20. Per locali entro le falde del tetto si intendono quelli compresi tra il piano di calpestio del solaio di sottotetto (estradosso) e dai piani inclinati formati dall'intradosso delle falde del tetto. Le falde del tetto con pendenza non superiore al 35% devono in ogni caso intersecare con il piano di calpestio del locale sottotetto il quale, a sua volta, deve risultare a quota superiore rispetto alle linee di intersezione tra i piani inclinati di intradosso delle falde del tetto ed i piani verticali delle facciate del fabbricato. Per destinazione accessoria dei locali sottotetto si intendono le soffitte-deposito occasionali in numero non superiore agli appartamenti compresi nel fabbricato. La illuminazione e/o aereazione dei sottotetti deve avvenire esclusivamente mediante asole ricavate nelle falde del tetto. Ogni altra forma di sottotetto diversa da quella sopra descritta, compresa la presenza di abbaini di ogni forma e dimensione (rientrano tra gli abbaini le superfici di facciata derivanti da tetti a crociera), comporta la totale inclusione del sottotetto nel calcolo della Superficie Utile Lorda;
  - j) le scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta.

3. Contribuiscono al calcolo della Sul, con una quota pari al 50% (cinquanta per cento) della loro entità, i porticati ad uso condominiale ed il piano seminterrato come definito al comma 5 del successivo art. 29.

4. Per **Superficie utile lorda esistente (Sul-e)** si definisce quella legittimamente realizzata, o legittimata a seguito di sanatoria edilizia, esistente alla data di entrata in vigore del presente regolamento e per la quale sia stata comunicata la fine lavori o sia inequivocabilmente accertabile la data di ultimazione.

5. Al fine dei favorire gli interventi per il risparmio energetico e per l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia, nel calcolo della Sul si applicano le disposizioni di cui all'art. 11 del D. Lgs. n. 115 del 30 maggio 2008 e dell'art. 12 della legge regionale n. 6/2008 e successive modifiche ed integrazioni. Il contenimento del consumo energetico conseguente ai maggiori spessori degli elementi costruttivi deve essere dettagliatamente dimostrato e certificato mediante un'apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi e redatta in conformità alle vigenti disposizioni di legge, che costituisce parte integrante della documentazione necessaria al rilascio del titolo abilitativo. Tale relazione deve essere redatta da tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto nel relativo Albo professionale, ed operante entro il limite delle proprie competenze come definito dalla legge.

## **Art. 16 VOLUME**

1. Per **Volume Lordo (VI)**, misurato in metri cubi, di un fabbricato si intende il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno, di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

2. Per **Volume Utile Lordo (Vul)**, misurato in metri cubi, di un fabbricato si intende il volume di un edificio di cui si tiene conto ai fini del rilascio del permesso di costruire. Il **Vul** dell'edificio è calcolato sommando i prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano per l'altezza del piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti del piano stesso e del piano superiore. Per l'ultimo piano abitabile

l'altezza è quella compresa tra la quota di calpestio del pavimento ed il piano finito del solaio di copertura o del solaio del piano sottotetto. Qualora il piano abitabile abbia copertura a falde inclinate, l'altezza da considerare al fine del calcolo del **Vul** è la media delle altezze misurate tra la quota del pavimento e l'estradosso delle falde di copertura relativa alla superficie utile lorda computata.

3. Per **Volume Totale (Vt)**, misurato in metri cubi, di un fabbricato si intende il volume complessivo, misurato vuoto per pieno, di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

4. Per **Volume Utile (Vu)**, misurato in metri cubi, si intende il volume ottenuto dal prodotto della superficie utile, come definita ai successivi artt. 23 e 24 del presente Regolamento, per la relativa altezza utile interna, come definita al successivo art. 30.

5. Per **Volume Esistente (Ve)** si definisce quello legittimamente realizzato, o legittimato a seguito di sanatoria edilizia, esistente alla data di entrata in vigore del presente regolamento e per il quale sia stata comunicata la fine lavori o sia inequivocabilmente accertabile la data di ultimazione.

6. Al fine dei favorire gli interventi per il risparmio energetico e per l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia, nel calcolo dei volumi si applicano le disposizioni di cui all'art. 11 del D. Lgs. n. 115 del 30 maggio 2008 e dell'art. 12 della legge regionale n. 6/2008 e successive modifiche ed integrazioni. Il contenimento del consumo energetico conseguente ai maggiori spessori degli elementi costruttivi deve essere dettagliatamente dimostrato e certificato mediante un'apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi e redatta in conformità alle vigenti disposizioni di legge, che costituisce parte integrante della documentazione necessaria al rilascio del titolo abilitativo. Tale relazione deve essere redatta da tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto nel relativo Albo professionale, ed operante entro il limite delle proprie competenze come definito dalla legge.

### **Art. 17**

#### **CAPACITA' EDIFICATORIA ED INDICI EDILIZI**

1. Si definisce come **Capacità edificatoria** di un'area, sia essa già edificata o meno, la massima quantità di Sul, o di Vul secondo le indicazioni delle N.T.A. degli strumenti urbanistici, realizzabile sull'area medesima. La capacità edificatoria di un'area o di un lotto è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici e dal presente Regolamento.

2. Si definisce **Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**, espresso in metri quadrati su metro quadrato, il rapporto tra la Superficie Utile Lorda (Sul) massima realizzabile in una determinata zona e la Superficie Territoriale (St) della zona stessa.

3. Si definisce **Indice di fabbricabilità territoriale (Ift)**, espresso in metri cubi su metro quadrato, il rapporto tra il Volume Utile Lordo (Vul) massimo realizzabile in una determinata zona e la Superficie Territoriale (St) della zona stessa.

4. Si definisce **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**, espresso in metri quadrati su metro quadrato, il rapporto tra la Superficie Utile Lorda (Sul) massima realizzabile su una determinata area fondiaria e la Superficie Fondiaria (Sf) della stessa.

5. Si definisce **Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff)**, espresso in metri cubi su metro quadrato, il rapporto tra il Volume Utile Lordo (Vul) massimo realizzabile su una determinata area fondiaria e la Superficie Fondiaria (Sf) della stessa.

6. Gli indici di utilizzazione territoriale (Ut o Ift) e fondiaria (Uf o Iff) rappresentano la massima capacità edificatoria delle aree qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (quote di verde attrezzato, parcheggi, servizi, ecc.) ed edilizi (altezze, distanze, ecc.) prescritti dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici e dal presente Regolamento.

7. Lo sfruttamento della capacità edificatoria può avvenire mediante qualsiasi intervento suscettibile di comportare incremento di Sul (o di Vul) : nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, eccetera. Restano fermi, in ogni caso, i limiti prescritti dagli strumenti urbanistici o derivanti dall'applicazione del presente Regolamento.

8. La capacità edificatoria può essere limitata o condizionata dall'esistenza di vincoli disciplinati dalle Norme di Attuazione degli strumenti urbanistici, dalla presenza di alberature oggetto di tutela e da altri vincoli derivanti da norme nazionali o regionali.

9. Gli altri indici e parametri eventualmente prescritti dagli strumenti urbanistici (numero dei piani, altezza massima degli edifici, distanza minima dai confini, ecc.) costituiscono ulteriori vincoli finalizzati ad orientare la progettazione secondo i criteri stabiliti e limitano pertanto le possibili soluzioni progettuali con le quali può conseguirsi l'integrale sfruttamento della capacità edificatoria ammessa sul lotto. Il rispetto sia dell'indice di utilizzazione fondiaria (o indice di fabbricabilità fondiaria) che degli ulteriori indici e parametri stabiliti dagli strumenti urbanistici, fatte salve le possibilità di deroga previste dalle relative Norme Tecniche di Attuazione o dal presente Regolamento o dalla legge, è in ogni caso condizione essenziale per la conformità dell'intervento alle previsioni dei medesimi strumenti urbanistici.

10. Le aree costituenti singoli lotti, su cui computare la capacità edificatoria o la saturazione dell'indice, sono quelle risultanti da certificazione catastale alla data di adozione del Piano Regolatore Generale o delle sue varianti. Fatto salvo quanto diversamente previsto dal presente Regolamento, la stessa data è di riferimento per la conformità degli stati di fatto degli edifici e delle unità immobiliari esistenti, come risultante da licenza edilizia/concessione edilizia/permesso di costruire o autorizzazioni o condono edilizio o, in loro assenza, da documentazione catastale, fatti salvi atti successivi a tale data.

11. Nell'applicazione degli indici di zona la capacità edificatoria del terreno deve essere calcolata al netto della Sul o del Vul degli edifici esistenti. Qualora la Sul o il Vul esistenti siano superiori a quelli risultanti dall'applicazione degli indici edilizi (**lotto saturo**) la capacità edificatoria si determina secondo quanto prescritto per gli edifici esistenti al successivo art. 39 del presente Regolamento.

13. Le indicazioni degli strumenti urbanistici previgenti al presente Regolamento che esprimono la capacità edificatoria utilizzando i termini generici di "volume" e di "superficie" si intendono sempre riferite, rispettivamente, al **Volume utile lordo (Vul)** ed alla **Superficie utile lorda (Sul)** come definiti dal presente Regolamento.

## **Art. 18 VOLUMI TECNICI**

1. Sono i volumi ed i relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità e rispetto delle vigenti normative degli impianti stessi, non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio steso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalla norma urbanistica.

2. Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici, ad esempio :

- a) le cabine elettriche ed i locali caldaia,
- b) gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali,
- c) gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;



- d) gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- e) i vasi di espansione;
- f) le canne fumarie e di ventilazione;
- g) I vani ascensori realizzati all'esterno e fabbricati esistenti non dotati di tale impianto all'interno del fabbricato;
- h) gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli, canne fumarie e ciminiera,
- i) lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune,
- j) i serbatoi idrici,
- k) i vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dal presente Regolamento,
- l) le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- m) gli impianti tecnologici in genere,
- n) tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

3. I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o al tessuto edilizio circostante. L'ubicazione e le dimensioni dei volumi tecnici devono essere motivate da ragioni tecniche indispensabili.

#### **Art. 19**

### **SUPERFICIE COPERTA, INDICE DI COPERTURA**

1. Per **Superficie coperta (Sq)**, misurata in metri quadrati, si intende la proiezione orizzontale delle superfici lorde fuori terra, ossia la proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluso quelli sotto il livello del suolo, esclusi i balconi e gli sporti aggettanti ma compresi i volumi aggettanti chiusi.

2. Per **Indice di Copertura (Ic)** si intende il rapporto tra la superficie coperta Sq e la superficie fondiaria Sf.

3. Per **Area di sedime**, misurata in metri quadrati, di un edificio si intende la superficie della figura piana definita dall'intersezione dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali con il piano o piani di campagna, esclusi gli sporti aggettanti.

4. Per **Superficie verde ad alta permeabilità**, misurata in metri quadrati, si intende la superficie del lotto avente le seguenti caratteristiche :

- per almeno il 50% della quota prevista è priva di manufatti sia superficiali, sia interrati, che di pavimentazione;
- per la restante parte è priva di manufatti superficiali, eventualmente anche con la presenza di manufatti interrati purché sovrastati da uno spessore di terreno di almeno ml 1,50.

#### **Art. 20**

### **SAGOMA PLANIVOLUMETRICA DELL'EDIFICIO**

1. Per **Sagoma planivolumetrica** (o fondamentale) di un edificio si intende la figura solida definita dall'intersezione dei piani delle pareti e/o delle strutture esterne con i piani delle coperture (falde, lastrici solari, coperture a terrazza) e con il piano o piani di campagna, compresi bow-window e volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di ml 1,20 (centoventi centimetri).

2. Non concorrono alla determinazione della sagoma planivolumetrica, ferme restando le limitazioni e le disposizioni previste dagli strumenti urbanistici :

- i balconi, gli aggetti ornamentali, le tettoie a sbalzo e gli sporti aggettanti per non più di ml 1,20 (centoventi centimetri) nonché i volumi tecnici, ed in genere tutti quegli elementi che non costituiscono Sul secondo quanto disposto dal precedente art. 15,
- la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima,
- il rialzamento della quota di imposta della copertura nei limiti strettamente necessari alla realizzazione di cordoli od altri accorgimenti tecnici derivanti dalla applicazione delle norme in materia di costruzioni in zona sismica,
- le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati, quando di larghezza non superiore a ml. 3,00,
- le modifiche di quota del terreno in adiacenza all'edificio fino ad un limite di 60 cm. rispetto alla situazione preesistente.

### **Art. 21**

#### **BALCONI, LOGGE E PORTICATI**

1. Si definisce **balcone** il corpo scoperto in aggetto, in genere delimitato da parapetto o ringhiera su tre lati, a cui si accede dall'interno dell'edificio, attraverso porte-finestre.

2. Si definiscono come **logge** gli spazi coperti prospettanti direttamente all'esterno che siano delimitati da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione.

3. Non sono qualificabili come logge, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che non presentino entrambe le seguenti caratteristiche:

- almeno due lati siano aperti verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;
- la superficie delle pareti laterali sia aperta per almeno il 50% della somma delle superfici laterali stesse, senza interposizione di infissi vetrati, strutture e/o murature di tamponamento od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso.

4. Si definiscono come **porticati** le logge poste a livello del terreno circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

### **Art. 22**

#### **PROSPETTI E FRONTI DELL'EDIFICIO**

1. Si definiscono come **prospetti** le parti verticali di un edificio che sono esteriori all'immobile e visibili da spazi pubblici o da spazi privati.

2. Non costituiscono invece **prospetto** le pareti che, seppur perimetrali, prospettino su chiostrine o cortili chiusi completamente interni alla costruzione.

3. Non costituiscono modifica dei prospetti le seguenti opere :

- sostituzione degli infissi, ferme restando le disposizioni particolari contenute nel presente Regolamento;
- riapertura di porte, finestre e simili quando ne sia documentata la preesistenza e sempre che si tratti di aperture compatibili con l'assetto generale della facciata, considerata nel suo stato originario o in quello storicizzato;
- le modifiche o rifacimenti delle coperture che non comportino variazione della sagoma secondo quanto disposto dal presente Regolamento;

ferme restando la necessità di acquisire preventivamente, ove dovuto, le autorizzazioni previste dal D. Lgs. n. 42/2004 per interventi da eseguire su immobili vincolati.

4. Per **fronte dell'edificio** si intende il tratto visibile, da un punto di vista ortogonale, di un edificio indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano; esso, misurato in metri lineari, viene quindi calcolato secondo la distanza tra due punti estremi dell'intero prospetto.

5. Per **altezza delle fronti (Hf)**, misurata in metri lineari, si intende l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi. La **linea di terra** è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale, o il piano del marciapiede esistente (nelle aree urbanizzate) o la quota assegnata dai competenti Uffici comunali (nelle aree di nuovo impianto) oppure la minima quota del piano di campagna in aderenza al perimetro dell'edificio (in tutti gli altri casi) a sistemazione esterna avvenuta. In caso di andamento non orizzontale del piano di campagna, la misura di riferimento sarà data dalla quota media del marciapiede o del terreno circostante, sempre a sistemazione avvenuta. L'altezza delle fronti si misura come prescritto al successivo art. 30, comma 3, del presente Regolamento. Salvo diversa specifica prescrizione delle Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti urbanistici la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m. 3,00.

### **Art. 23**

#### **DEFINIZIONI DI SUPERFICIE PER GLI ORGANISMI EDILIZI RESIDENZIALI**

1. Per la funzione abitativa, le superfici degli organismi edilizi sono classificate in **Superficie Utile Abitabile (Su)** e **Superficie Non Residenziale (Snr)**. Le definizioni di Su ed Snr di cui ai punti ed agli articoli successivi valgono ai fini della verifica della potenzialità edificatoria di un lotto. La Su, in particolare, è la superficie che determina la variazione del **carico urbanistico (CU)** e comprende le parti degli edifici utilizzate per le funzioni fondamentali dell'attività che in essi si svolge.

2. Per **Superficie utile abitabile (Su)**, misurata in metri quadrati, si intende la superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, soglie di passaggio da un vano all'altro.

3. Per **Superficie utile esistente (Sue)**, misurata in metri quadrati, si intende la superficie utile, legittimamente esistente su un lotto, derivante dall'attuazione di titoli abilitativi edilizi.

3. Per **Superficie non residenziale (Snr)** si intende la superficie destinata ad accessori e servizi che contribuisce a migliorare la qualità dell'abitare o la fruizione degli insediamenti senza aumentare il carico urbanistico. Essa, pertanto, è la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio.

4. Sia nel calcolo della Su che nel conteggio della Snr si considerano computabili solo le superfici relative a vani e a spazi aventi altezza utile uguale o superiore a metri lineari 1,80, con riferimento alle disposizioni del successivo art. 30.

5. Sono comunque esclusi dal computo della Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto tra il volume geometrico interno netto V e la superficie utile interna netta S) inferiore a metri 1,70.

6. La **Superficie complessiva (Sc)** è data dalla formula :

$$Sc = Su + 60\% Snr.$$

**Art. 24****DEFINIZIONI DI SUPERFICIE PER GLI ORGANISMI EDILIZI NON RESIDENZIALI**

1. Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, le superfici sono classificate in **Superficie Utile (Sn)** e **Superficie Accessoria (Sa)**.

2. Per **Superficie utile (Sn)**, misurata in metri quadrati, si intende la somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

3. Per **Superficie accessoria (Sa)** si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente, come precisato al successivo art. 25.

4. La **Superficie totale (St)** è data dalla formula :

$$St = Sn + 60\% Sa.$$

5. Per **Superficie di vendita (Sv)**, misurata in metri quadrati, si intende la superficie destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature, vetrine e quella dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. E' esclusa la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso ai clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione delle merci.

6. Salvo diverse disposizioni delle N.T.A. degli strumenti urbanistici, la superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie di auto, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili) è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a mq 2.500. Per superfici eccedenti tale dimensione, la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino a mq 2.500 e nella misura di 1/4 per la parte eccedente.

7. Ai fini e per gli effetti di quanto disposto al comma precedente, è obbligatoria la sottoscrizione, da parte dell'operatore commerciale o del proprietario e nei confronti del Comune, di un atto di impegno e d'obbligo, stipulato in forma di atto pubblico nonché registrato e trascritto nei modi e nelle forme di legge, che vincoli la destinazione d'uso dell'esercizio commerciale alla esclusiva vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita.

**Art. 25****SUPERFICI ACCESSORIE DEGLI ORGANISMI EDILIZI**

1. Le superfici accessorie (Snr o Sa) contribuiscono a migliorare la qualità dell'abitare o la fruizione degli insediamenti non residenziali senza aumentare il carico urbanistico.

2. Sono considerati locali accessori quelli non abitabili, implicanti la presenza solo saltuaria di persone, quali ad esempio soffitte, autorimesse private, depositi, magazzini, archivi morti, eccetera.

3. I locali accessori non abitabili, che costituiscono pertinenze di locali di abitazione, sono considerati :

a) **accessori indiretti** quando costituiscono unità immobiliare a sé stante (cantine, garage, soffitte, deposito, stenditoi, eccetera). I volumi di questi locali accessori devono essere ubicati comunque nella medesima area edificabile dei volumi principali, di cui costituiscono pertinenza. Per volumi principali si intendono quelli utili, abitabili e/o agibili;

b) **accessori diretti** quando sono direttamente collegati con ambienti abitabili e/o agibili (cantine, soffitte, ripostigli in genere, eccetera).

4. Nelle tipologie abitative con un'unica unità immobiliare le superfici accessorie collocate ai piani diversi da quelli interrati, seminterrati, terra e sottotetto sono da considerare superficie utile.

5. I locali entrotterra, seminterrati e sottotetto sono considerati accessori e, quindi, con computabili nel calcolo della Superficie Utile Lorda se rispondenti a criteri definiti al precedente art. 15.

6. Per le tipologie edilizie monofunzionali, quali alberghi, centri direzionali, palazzi per uffici, attrezzature socio sanitarie e assistenziali, autorimesse pubbliche, sono superfici accessorie le superfici poste ai piani fuori terra o seminterrati relative a spazi di collegamento verticale, autorimesse pertinenziali, porticati privati e/o di uso pubblico, balconi, logge, cabine elettriche e centrali tecnologiche.

7. Le superfici accessorie sono determinate, in relazione alle diverse funzioni, dalla capacità edificatoria dei singoli lotti o dalla superficie utile esistente. L'estensione massima delle superfici accessorie è determinata dalle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici per ogni zona omogenea.

#### **Art. 26**

### **SUPERFICIE DI TETTOIE E SILOS**

1. Le tettoie, negli usi produttivi, quando sono aperte almeno su tre lati, contribuiscono al calcolo della superficie utile per una quota pari al 40% (quaranta per cento) della loro superficie coperta (Sq). Per analogia si utilizza il medesimo criterio per gli altri usi non residenziali.

2. Nella funzione abitativa la superficie delle tettoie è da considerarsi sempre nella superficie non residenziale.

3. Le tettoie sono da computare come superficie accessoria per una quota pari al 100% (cento per cento) della loro superficie coperta (Sq) in tutti gli usi quando sono identificabili come tettoie per ricovero automobili, motociclette, biciclette, eccetera, fino all'incidenza massima dello standard a parcheggio richiesto dagli strumenti urbanistici. A tal fine le suddette tettoie devono avere caratteristiche tipologiche che le rendano facilmente identificabili come parcheggio coperto; in particolare nelle nuove costruzioni, debbono avere altezza del fronte inferiore o uguale a ml 2,40 e profondità fino ad un massimo di ml 6,00.

4. La superficie utile per i depositi chiusi di materiali quali silos realizzati fuori terra coincide con la superficie coperta.

#### **Art. 27**

### **ULTERIORI SPECIFICAZIONI, RELATIVE ALLA MISURAZIONE DI SUPERFICIE UTILE E SUPERFICIE ACCESSORIA COMUNI A TUTTE LE FUNZIONI**

1. All'interno di una unità immobiliare autonoma non compresa tra quelle definite monofunzionali, il vano scala che collega sia il piano interrato ad uso accessorio sia i piani superiori destinati alle funzioni principali è da computarsi superficie utile al piano terra (proiezione) e superficie accessoria al piano interrato.

2. Le superfici relative alle proiezioni dei vani ascensori posti al servizio esclusivo di unità immobiliari sono da considerarsi superficie utile.

3. Eventuali eccedenze di superficie accessoria interrata, rispetto alla quantità ammessa dagli strumenti urbanistici, vengono considerate superficie accessoria fuori terra.

4. Le eccedenze di superficie accessoria fuori terra vengono considerate superficie utile.

5. Le pensiline a sbalzo, quando non sono utilizzate come superficie calpestabile nella parte superiore, e le tettoie degli impianti di distribuzione di carburante non sono da considerarsi nel computo della superficie utile e della superficie accessoria.

6. Le coperture piane, i lastrici solari, non praticabili, non sono da computarsi né come superficie accessoria né come superficie utile.

7. Negli interventi di nuova edificazione sono da computare come superficie utile le superfici dei locali posti ai piani interrati e seminterrati e destinati ad attività principali.

### **Art. 28**

### **SPECIFICAZIONI RELATIVE ALLE SUPERFICI ESISTENTI**

1. Ai fini della verifica della potenzialità edificatoria relativa a lotti parzialmente edificati, si considera superficie utile esistente (Sue) o superficie utile lorda esistente unicamente la superficie, calcolata con le modalità di cui agli articoli precedenti, risultante dagli elaborati della licenza edilizia o della concessione edilizia/permesso di costruire, o dalla pratica di sanatoria edilizia alla data di adozione dello strumento urbanistico generale. Per gli edifici realizzati tra il 17 agosto 1942 (data di entrata in vigore della Legge n. 1150/42) ed il 31 agosto 1967 (data di entrata in vigore della legge n° 765/67), privi di licenza edilizia e realizzati fuori dal perimetro del centro urbano, la superficie utile esistente viene computata sulla base della documentazione catastale originaria o su altri documenti tecnici probatori che permettano di accertarne la reale consistenza planivolumetrica.

2. Per gli interventi di ristrutturazione, eseguiti su edifici legittimamente edificati o legittimati a seguito di sanatoria edilizia, è ammessa la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile di vani chiusi, esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, ubicati sia ai piani fuori terra che al piano seminterrato previa verifica – con la sola esclusione degli edifici legittimamente realizzati prima dell'entrata in vigore del piano regolatore generale approvato con DGR n° 5980 del 20.12.1977 – della capacità edificatoria. Le tipologie di superficie accessoria (quali ad esempio : balconi, porticati, scale di accesso scoperte, tettoie, passaggi coperti, androni aperti, pilotis) non potranno essere trasformate in superficie utile salvo verifica della Sul o del Vul ammissibile nel lotto, oppure utilizzando l'eventuale incremento "una tantum", se previsto dagli strumenti urbanistici o dalle leggi vigenti. Lo stesso vale per le logge chiuse su tre lati. In ogni caso, le trasformazioni di superficie accessoria in superficie utile devono avvenire all'interno della sagoma planivolumetrica come definita al precedente articolo 20 e devono, ove previsto dalla legge e/o dagli strumenti urbanistici, prevedere la contestuale realizzazione di una superficie a parcheggio in modo che risulti sempre soddisfatta la dotazione minima in conformità alle disposizioni della vigente legislazione (art. 41-sexies della legge n. 1150/42 come modificata dalla legge n. 765/67 e successivi aggiornamenti) e/o dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici.

3. Fatta salva la verifica della capacità edificatoria ed il soddisfacimento della dotazione minima di parcheggi di cui al comma precedente, è consentita altresì la trasformazione della superficie di autorimesse fuori terra o seminterrate in superficie utile.

4. E' consentita la realizzazione di nuova superficie accessoria, tenuto conto di quanto previsto dall'art. 3 – 1° comma, lettera e.6) – del D.P.R. n. 380/2001 e secondo le norme della legge n. 122/89 (parcheggi) e fatto salvo quanto previsto dall'art. 4, comma 2.d, della l.r. n. 6/2008 relativamente all'impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti edificabili, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50% (cinquanta per cento) della superficie stessa.

5. Negli edifici esistenti è sempre consentita la costruzione di balconi, di profondità non superiore a metri 1,50, nel rispetto delle condizioni del presente Regolamento a meno che tale possibilità non sia espressamente vietata da particolari previsioni degli strumenti urbanistici.

6. Negli interventi sugli immobili esistenti le superfici di pavimento risultanti da eliminazione e/o da realizzazione di strutture murarie o tramezzature interne non sono considerate aumento e/o diminuzione di superficie utile o di superficie accessoria e, quindi, non incidono nel calcolo della potenzialità edificatoria.

7. L'eventuale quota della superficie accessoria esistente eccedente i limiti definiti negli articoli precedenti non può mai essere considerata superficie utile esistente.

### **Art. 29 DEFINIZIONE DEI PIANI**

1. Per **piano di un edificio** si definisce lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

2. Il **numero dei piani** è il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato, anche se agibile.

3. Per definire la **posizione di un piano rispetto al terreno** circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla **linea di terra** dell'edificio, come definita al precedente art. 22, comma 5. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

4. Per **piano fuori terra o piano terra** si definisce il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione. Si considerano, inoltre, fuori terra le porzioni di un piano, ricompreso in un vano, il cui pavimento si trovi nelle condizioni sopra specificate. Sono assimilati, e quindi considerati dalle presenti norme come piani fuori terra, i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi ad una quota non inferiore a ml 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.

5. Per **piano seminterrato** si definisce il piano sito al piede di un edificio e parzialmente interrato, quando si verifica la condizione che la superficie delle pareti perimetrali compresa al di sotto della linea di terra sia superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali. La suddetta superficie è misurata vuoto per pieno.

6. Per **piano interrato** si definisce il piano sito al piede di un edificio quando si verifica la condizione che le pareti perimetrali siano completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi (carrabili e pedonali) purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra.

7. Sono **assimilati ai piani interrati** e non computabili nel calcolo della Superficie Utile Lorda considerati tali i piani seminterrati con entrambe le caratteristiche di cui al precedente art. 15, comma 2 – lettere g) ed h).

8. Si definisce **costruzione completamente interrata**, quella costruzione la cui presenza non sia percepibile sulla superficie del terreno, fatte salve le opere di accesso e i camini di aerazione, e per la quale si verifichino le condizioni di cui al precedente comma 6.

9. Si definisce **piano ammezzato** un piano interposto tra il primo piano fuori terra ed i successivi, di altezza interna pari o inferiore a quella degli altri piani.

10. Per **soppalco** si intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante. Il rapporto percentuale fra le superfici del soppalco e del vano, con esclusione della scala, non può essere superiore al 50 % (cinquanta per cento).

11. Per **piano sottotetto** si intende quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto. Il piano sottotetto è da considerare **abitabile** ove, pur non risultando destinato ad abitazione, presenti un'altezza sufficiente per ottenere l'agibilità ai sensi del D.M. 05.07.1975 (pubblicato sulla G.U. n° 190 del 18.07.1975) e delle disposizioni normative ad esso connesse nonché delle disposizioni del presente Regolamento o sia stato reso abitabile utilizzando le procedure della legge regionale n. 13/20009 sul recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti. Sono esclusi dal calcolo della superficie utile lorda i locali compresi entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed aventi altezza utile, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del colmo del tetto, non superiore a m 2,20 e con le caratteristiche definite dal precedente art. 15, comma 2 – lettera i).

### **Art. 30** **DEFINIZIONE DELLE ALTEZZE**

1. L'**altezza utile dei vani**, espressa in metri lineari, è la misura che si considera ai fini dell'individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a ml 1,80) e di quelli **non fruibili**. L'altezza utile del vano è la misura più restrittiva tra le seguenti :

- altezza misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante,
- altezza misurata dal piano di calpestio all'intradosso delle strutture emergenti dal soffitto quando il loro interasse risulti inferiore a m 0,40;
- altezza misurata dal piano di calpestio all'intradosso delle strutture emergenti dal soffitto non più di m 0,30.

L'**altezza virtuale utile**, per i locali aventi soffitti inclinati a più pendenze o curvi, è data dal rapporto  $Vu/Su$ , dove  $Vu$  è il volume utile dello spazio interessato, espresso in metri cubi, e  $Su$  è la relativa superficie utile, espressa in metri quadrati.

Per **altezza utile al colmo del tetto** si intende quella misurata a partire dal piano di calpestio alla linea di incontro tra le due falde del tetto con pendenza sempre non superiore al 35%. Nel caso in cui un tratto del tetto risulti in piano, l'altezza si misura alla linea d'intersezione teorica delle due falde.

2. Per **Altezza dei piani (Hp)** si intende la differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio l'altezza si misura dal pavimento all'estradosso del soffitto o della copertura. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al comma precedente.

3. Per **Altezza massima (Hm)** di un edificio, espressa in metri lineari, si intende la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio. L'altezza massima si misura tra le seguenti quote di riferimento :

- a) **in alto** : la **linea di copertura** corrispondente all'intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura, piana od inclinata; come intradosso si intende il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta dell'orditura minuta nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili. Tuttavia, nel caso di coperture inclinate di tetti (di qualsiasi tipo, con falde sfalsate o ad unico spiovente) se la differenza di quota tra il colmo e la suddetta linea di intersezione supera la misura di ml 1,80 l'altezza massima va misurata alla linea di colmo;



b) **in basso** : la **linea di terra**, come definita all'art. 22 – comma 5 – del presente Regolamento.

4. Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo.

5. Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza massima non tiene conto del vano scala, dell'ascensore, di canne fumarie né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, ai piani seminterrato o interrato, purché gli accessi stessi siano realizzati in trincea rispetto alla linea di terra e non abbiano larghezza superiore a ml 3,00.

6. Per gli edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15% (quindici per cento) l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% (venti per cento) nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml 2,00.

7. (Eliminato)

8. Ai fini della valutazione dell'altezza di ciascun fronte non sono conteggiati :

- i parapetti in muratura piena, di altezza non superiore a ml. 1,20, su coperture piane praticabili;
- i muri tagliafuoco, ove prescritti dalle norme vigenti in materia;
- i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

9. Le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata vengono considerate ai fini dell'altezza del fronte solo quando emergano rispetto al profilo ideale di una copertura inclinata con pendenza del 35% ed impostata alla quota di cui alla lettera a) del precedente comma 3.

10. Qualora le N.T.A. degli strumenti urbanistici prescrivano un'altezza massima da determinarsi in funzione dell'edificato circostante, la condizione si intende soddisfatta quando siano verificate entrambe le seguenti condizioni :

- l'altezza media ponderale dell'edificio non sia superiore all'altezza media ponderale dell'edificato preesistente così come individuato dalle N.T.A.;
- l'altezza massima di ciascun fronte dell'edificio non sia superiore al più alto fronte dell'edificato preesistente così come individuato dalle N.T.A..

11. Al fine dei favorire gli interventi per il risparmio energetico e per l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia, nel calcolo delle altezze si applicano le disposizioni di cui all'art. 11 del D. Lgs. n. 115 del 30 maggio 2008 e dell'art. 12 della legge regionale n. 6/2008 e successive modifiche ed integrazioni. Il contenimento del consumo energetico conseguente ai maggiori spessori degli elementi costruttivi deve essere dettagliatamente dimostrato e certificato mediante un'apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi e redatta in conformità alle vigenti disposizioni di legge, che costituisce parte integrante della documentazione necessaria al rilascio del titolo abilitativo. Tale relazione deve essere redatta da tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto nel relativo Albo professionale, ed operante entro il limite delle proprie competenze come definito dalla legge.

### **Art. 31**

#### **CALCOLO DELLE DISTANZE E INDICE DI VISUALE LIBERA**

1. Il calcolo delle distanze si effettua a partire dalla sagoma planivolumetrica come definita dal precedente art. 20 del presente regolamento.

2. Le distanze, espresse in metri lineari, si misurano su di un piano orizzontale e sono sempre indicate come minimi.

3. Per **Indice di visuale libera (Ivl)** si intende il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, dai cigli stradali e l'altezza delle fronti stesse (D/Hf) come definita dall'art. 22, comma 5, del presente Regolamento.

### **Art. 32**

#### **DISTANZE MINIME TRA EDIFICI**

1. Quando due edifici non siano costruiti in aderenza l'uno all'altro, essi devono essere mantenuti ad una distanza tra loro non inferiore a quella prescritta dal presente Regolamento, dagli strumenti urbanistici o dalla vigente normativa nazionale o regionale. Per **Distanza (o distacco) tra edifici (DF)**, espressa in metri lineari, si intende la lunghezza del minimo segmento congiungente le pareti antistanti o prospicienti di due edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni di cui al successivo comma 8 del presente articolo.

2. La **distanza tra edifici** va sempre rilevata quando le pareti antistanti o prospicienti siano rilevanti, ai fini della determinazione di detta distanza, in funzione della loro finestratura e/o della lunghezza per cui si fronteggiano, secondo quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 1444/68, dal presente Regolamento e dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici. La distanza è misurata dal punto di massima sporgenza della sagoma planivolumetrica come definita dal precedente art. 20. Allo scopo di evitare che possano formarsi intercapedini dannose, la distanza tra edifici è misurata, ai soli fini sensi dell'art. 873 del Codice Civile, tenendo conto anche degli elementi sporgenti che non rilevano ai fini della sagoma planivolumetrica dell'edificio come definita al precedente art. 20.

3. La **distanza tra edifici** si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete finestrata fino ad intersecare la parete dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti che non rilevino ai fini della sagoma planivolumetrica dell'edificio come definita al precedente art. 20 o che comunque non siano qualificabili come pareti finestrate. La distanza minima prescritta si intende soddisfatta quando costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestate o non finestrate) dell'edificio frontistante. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono pertanto irrilevanti minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti.

4. La distanza tra due pareti, anche quando le medesime non siano da considerarsi ai fini delle distanze minime di cui al presente articolo, dovrà in ogni caso essere conforme alle prescrizioni in materia di cortili, chiostrine e cavedi di cui al presente Regolamento.

5. Due pareti si intendono **antistanti** o **prospicienti** quando si verificano entrambe le seguenti condizioni:

- a) le pareti risultano parallele o, comunque, l'angolo formato dalle rette ottenute con il prolungamento delle pareti stesse è inferiore a 70 gradi sessagesimali;
- b) la lunghezza della sovrapposizione delle due pareti è superiore ad 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse.

6. Per gli edifici gradonati la distanza minima va misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

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

8. **Non costituiscono** invece **pareti finestrate** :

- a) le pareti che presentino solo porte o finestre di vani scala, cantine od altri locali per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta e che potrebbero, pertanto, essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre

- norme vigenti in materia;
- b) le pareti che presentino porte o finestre di locali abitabili quando dette aperture siano irrilevanti ai fini di garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali e che, pertanto, potrebbero essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;
  - c) (eliminato);
  - d) (eliminato);
  - e) le pareti prive di aperture.

9. Si definiscono **spazi interni agli edifici** le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro, così suddivise :

- 9.1 - **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 dimensione minima non inferiore a m 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;
- 9.2 - **cortile** : si intende per cortile lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla presenza continuativa di persone;
- 9.3 - **chiostrina** : si intende per chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali rispondano alle prescrizioni del presente Regolamento ma siano insufficienti a qualificarlo come cortile.

10. Per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti se inferiori ai minimi previsti dagli strumenti urbanistici, dal presente Regolamento o dalla vigente legislazione.

11. Per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con variazione della sagoma planivolumetrica la distanza da osservare tra pareti finestrate di edifici antistanti è di ml 10,00, salvo più restrittive disposizioni delle N.T.A. degli strumenti urbanistici o della vigente legislazione. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

12. Per gli interventi di nuova costruzione nelle zone omogenee A, B e D di cui al D.I.M. n° 1444/68 la distanza minima da osservare fra pareti finestrate antistanti è di ml 10,00, salvo più restrittive disposizioni delle N.T.A. degli strumenti urbanistici o della vigente legislazione. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. In caso di pareti non finestrate vale la distanza minima di ml 3,00, salvo più restrittive prescrizioni contenute nelle Norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici.

13. Per interventi di nuova costruzione realizzati al di fuori delle zone omogenee A, B e D di cui al D.I.M. n° 1444/68 e fatte salve le più restrittive prescrizioni contenute nelle Norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici, qualora le pareti finestrate antistanti si fronteggino per uno sviluppo inferiore a ml 12,00, la distanza minima da osservare è pari a ml 10,00. Qualora le pareti finestrate antistanti si fronteggino per uno sviluppo uguale o superiore a ml 12,00, la distanza minima da osservare è pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10,00. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

14. Non si considerano ai fini della determinazione della distanza tra edifici, in quanto assimilabili ai muri di cinta di cui all'art. 886 C.C., i manufatti, comunque legittimati, di altezza inferiore a ml. 3,00 ed adibiti a funzioni accessorie o che comunque non presuppongano la presenza permanente di persone. Sono fatti salvi dall'osservanza delle distanze fra pareti finestrate, inoltre, i manufatti esistenti e di progetto che non interferiscono con l'affaccio delle finestre del primo ordine della parete prospiciente.

15. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al successivo art. 48 del presente Regolamento potrà essere ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti, anche se inferiori a quelle

minime, sempreché l'intervento edilizio non comporti peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie dell'area. Resta ferma la possibilità di riduzione di dette distanze fino al minimo ammesso quando superiori.

16. Sono fatte salve, in ogni caso, le maggiori distanze minime eventualmente prescritte dalle norme vigenti in materia di costruzioni in zona sismica.

17. E' consentita la costruzione in aderenza. Nel caso di edifici in aderenza, per le distanze tra pareti, anche se finestrate, non valgono le distanze minime di cui al presente articolo, ferma restando la necessità del requisito di illuminamento previsto dal presente Regolamento o dalla vigente legislazione.

18. Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della Denuncia di Inizio Attività o l'approvazione del progetto da parte della Pubblica Amministrazione non incidono sui rapporti tra l'avente titolo ed i confinanti, i quali nel caso di violazione delle norme civilistiche sulle distanze di cui al presente articolo conservano inalterato il diritto alla riduzione in pristino e/o al risarcimento dei danni.

### **Art. 33**

#### **DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA' E DALLE ZONE A DESTINAZIONE PUBBLICA**

1. Per **distanza minima di un edificio dal confine (Df)**, espressa in metri lineari, s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti che non rilevino ai fini della sagoma planivolumetrica dell'edificio come definita al precedente art. 20 del presente Regolamento.

2. Finalità ultima delle prescrizioni in materia di distanza dai confini è quella di garantire un assetto edilizio tale da consentire l'attuale e futuro rispetto delle norme in materia di distanza tra gli edifici, ripartendone equamente l'onere tra i due proprietari confinanti.

3. Ai fini della distanza minima in questione si considerano pertanto i soli confini tra due proprietà contigue, non rilevando eventuali diverse delimitazioni (limiti di zona omogenea e simili) nè le strade (in relazione alle quali si applicano le specifiche prescrizioni di cui al successivo art. 34 del presente Regolamento). Le eventuali prescrizioni di P.R.G. in relazione a distanze minime da tenersi dai limiti di zona si applicano pertanto nei soli casi in cui la zona contigua sia di uso pubblico o preordinata all'esproprio.

4. I valori della distanza minima degli edifici dai confini sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici.

5. In assenza di specifiche prescrizioni delle N.T.A. degli strumenti urbanistici, la distanza dai confini di proprietà dovrà essere comunque non inferiore alla metà della distanza minima tra edifici di cui al precedente art. 32.

6. La distanza minima dai confini si intende soddisfatta quando in nessun punto dell'edificio il rettangolo costruito sulla base di ciascuna parete e di altezza pari alla distanza minima prescritta intersechi il confine di proprietà.

7. Nel rispetto della finalità ultima di cui al precedente comma 2 e con esclusione delle zone di proprietà pubblica o a destinazione pubblica, può essere ammessa, in caso di esplicito accordo tra i proprietari confinanti, la costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta, a condizione che l'altro proprietario si impegni ad arretrare il proprio edificio a distanza tale da assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici. In tal caso l'accordo tra i due confinanti sarà condizione essenziale per l'approvazione del progetto e dovrà risultare o da specifica convenzione o da un apposito elaborato sottoscritto da entrambi i proprietari ed allegato al progetto a farne parte integrante. In ogni caso, prima del rilascio del permesso di costruire, o all'atto della presentazione della denuncia di inizio attività, il

suddetto accordo dovrà essere prodotto sottoforma di atto pubblico registrato e trascritto nei modi e nelle forme di legge.

8. Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrate degli edifici, a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

9. Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine per le costruzioni che debbano erigersi in aderenza al confine medesimo previo accordo tra i proprietari confinanti. Ai fini del presente Regolamento e delle N.T.A. degli strumenti urbanistici, detto accordo dovrà essere inderogabilmente contenuto in un esplicito atto di assenso, reso in forma scritta, anche nel caso :

a) di costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune ai sensi degli artt. 874 e 875 del C.C. e con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 C.C.);

b) di costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione) quando ciò non comporti alcuna limitazione alla possibilità edificatoria del lotto contiguo.

10. La costruzione realizzata in aderenza ad un edificio preesistente costruito sul confine deve essere contenuta nei limiti della sagoma dell'edificio esistente.

11. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.

12. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con variazione della sagoma planivolumetrica, in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà e/o zona a destinazione pubblica, deve essere rispettata la distanza di 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m 3,00.

13. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con variazione della sagoma planivolumetrica, in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà e/o zona a destinazione pubblica, deve essere rispettata la distanza di 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m 5,00.

14. In caso di sopraelevazioni su edifici legittimi posti a distanza non regolamentare dai confini di proprietà e/o di zona a destinazione pubblica, ferme restando le distanze minime tra edifici, si ritiene ammissibile l'intervento ove il ribaltamento del fronte in sopraelevazione sia compreso all'interno della superficie coperta del piano su cui appoggia la sopraelevazione stessa;

15. Per quanto riguarda balconi, terrazze, lastrici solari, e simili, i relativi parapetti debbono rispettare una distanza minima di ml.1,50 dai confini di proprietà, esclusi i lati prospicienti le strade.

16. Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della Denuncia di Inizio Attività o l'approvazione del progetto da parte della Pubblica Amministrazione non incidono sui rapporti tra l'avente titolo ed i confinanti, i quali nel caso di violazione delle norme civilistiche sulle distanze di cui al presente articolo conservano inalterato il diritto alla riduzione in pristino e/o al risarcimento dei danni.

### **Art. 34 DISTANZE DALLE STRADE**

1. Per **distanza di un edificio dalla strada (Ds)**, espressa in metri lineari, s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più vicino della sagoma planivolumetrica, come definita dal

precedente art. 20 e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata ed il ciglio stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

2. I valori della distanza minima degli edifici dalle strade sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici.

3. Anche in assenza di specifiche prescrizioni delle N.T.A. degli strumenti urbanistici, la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495) nonché della vigente normativa per le costruzioni in zona sismica.

4. Ogni qualvolta il P.R.G. preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima di cui al presente articolo deve essere verificata con riferimento sia all'attuale stato dei luoghi che a quello derivante dall'attuazione delle previsioni di P.R.G.

5. I cancelli di accesso alle aree di pertinenza degli edifici devono essere adeguatamente arretrati rispetto al limite della carreggiata stradale ed essere realizzati in modo tale da impedire che le parti apribili invadano la carreggiata stradale stessa, ivi compresi i marciapiedi laterali, e/o ne riducano la larghezza. I cancelli, inoltre, devono avere una distanza da curve o incroci stradali conforme alle disposizioni del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione e, comunque, non inferiore a ml 30,00. In caso di accertata impossibilità a rispettare le prescrizioni su indicate si può derogare, previa specifica approvazione dei competenti uffici, ed adottare eventuali misure alternative di sicurezza.

### **Art. 35 DEROGA ALLE DISTANZE**

1. Al fine dei favorire gli interventi per il risparmio energetico e per l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia, nel calcolo delle distanze minime tra edifici e delle distanze minime di protezione del nastro stradale si applicano le disposizioni di cui all'art. 11 del D. Lgs. n. 115 del 30 maggio 2008 e dell'art. 12 della legge regionale n. 6/2008 e successive modifiche ed integrazioni. Il contenimento del consumo energetico conseguente ai maggiori spessori degli elementi costruttivi deve essere dettagliatamente dimostrato e certificato mediante un'apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi e redatta in conformità alle vigenti disposizioni di legge, che costituisce parte integrante della documentazione necessaria al rilascio del titolo abilitativo. Tale relazione deve essere redatta da tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto nel relativo Albo professionale, ed operante entro il limite delle proprie competenze come definito dalla legge.

2. Benché, come definito dagli artt. 26 e 28 del DPR 495/92 (Regolamento di esecuzione ed attuazione del Nuovo Codice della Strada) per le strade di tipo E ed F, all'interno del centro abitato e nelle zone direttamente edificabili, e per le sole strade F, fuori da tale territorio nelle zone edificabili, non siano stabilite distanze minime dal confine stradale da rispettare ai fini della sicurezza della circolazione, tuttavia, per ragioni estetiche, ambientali, di traffico ed urbanistiche, la nuova edificazione o ampliamento deve rimanere all'interno della linea parallela alla strada ed individuata dall'edificio o dagli edifici preesistenti.

3. Il Comune può consentire o imporre, sentita la Commissione Edilizia, gli allineamenti di cui al comma precedente del presente articolo.

4. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica, in considerazione delle caratteristiche strutturali e funzionali:

- a) ai manufatti per l'alloggiamento dei contatori con altezza massima di ml.1,80;

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

c) alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);

d) ai manufatti completamente interrati, i quali possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;

e) alle pensiline in genere e ai box prefabbricati a blocco, al servizio di strutture di arredo stradale;

f) ai volumi tecnici di nuova costruzione posti sulla copertura di edifici (ascensori e relativi locali macchine), ai vani scala al di sopra della sagoma planivolumetrica, agli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria, agli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie, ai serbatoi idrici, a condizione che il ribaltamento del fronte di tali volumi ricada all'interno della superficie coperta del piano su cui appoggia il volume stesso;

g) alle canne fumarie e di ventilazione, fatto salvo l'obbligo del rispetto delle distanze minime previste dalla vigente normativa;

h) ai muri di cinta fino a ml 3,00 di altezza, ferma restando la necessità del rispetto delle distanze da strade e ferrovie;

i) alle scale di sicurezza, a condizione che siano aperte, e ai montanti di strutture aperte e non coperte con elementi fissi né rigidi quali ad esempio pergolati, tende ecc.;

l) ai fabbricati esistenti (quali che siano le distanze che li separano da confini di proprietà o da limiti di zona o da altri fabbricati) per i quali si renda necessaria la realizzazione sul perimetro esterno dei fabbricati stessi, di ascensori, montacarichi, canne fumarie o di aspirazione. È consentita la realizzazione dei volumi strettamente necessari a contenere le attrezzature tecniche di cui sopra, indipendentemente dalle distanze che ne conseguiranno, tenendo presente che il dimensionamento interno degli ascensori e dei montacarichi e relativi attributi tecnici deve consentire l'agevole accesso e l'uso da parte di persone su sedia a rotelle o con ridotte capacità motorie. Conseguentemente, nel caso di nuova costruzione su lotto limitrofo, per il distacco del nuovo edificio si potrà non tenere conto del volume relativo alle attrezzature tecniche di cui sopra, già concesso;

m) alle opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 78 del D.P.R. n° 380/2001, anche per i cortili interni e le chiostrine interne ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati. E' fatto salvo, comunque, l'obbligo di rispetto delle distanze di cui all'art. 873 (distanze nelle costruzioni) ed all'art. 907 (distanza delle costruzioni dalle vedute) del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

5. Resta comunque fermo, in ogni caso, il rispetto delle vigenti norme in materia di illuminazione naturale degli ambienti.

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

7. Salvo quanto previsto al precedente comma 1 del presente articolo, le distanze minime tra gli edifici previste dall'art. 9 del D.I.M. n° 1444/68 e dalla vigente legislazione in materia, sono inderogabili.

### **Art. 36**

#### **DEFINIZIONI PER INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA**

1. Si definisce **agricola** un'area su cui insistono unità produttive (imprese agricole) con attività prevalentemente dedita all'agricoltura, alla zootecnia agricola da reddito ed a tutte le attività connesse, svolte singolarmente o in modo associato, relative alla conservazione, trasformazione, confezionamento e commercializzazione dei prodotti nell'ambito aziendale.

2. Si definisce **area agricola produttiva** un sistema integrato di singole unità in essere, definite **aziende agrarie**, costituite da una coincidenza di valenze antropiche, fisiche, agronomiche ed economiche tali da perseguire una produzione lorda vendibile, finalizzata alla formazione del reddito dell'imprenditore agricolo.

3. Per **Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.)** si intende la superficie fondiaria depurata dalle tare improduttive. Per le norme relative alla zona agricola (zona omogenea E di cui al D.I.M. n° 1444/68) si fa riferimento alla S.A.U. dell'azienda agricola, intendendo per superficie i terreni **in proprietà**, compresi nel territorio del Comune, sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.

4. Per **Allevamento domestico** si definisce un allevamento destinato al consumo familiare.

5. Per **Allevamento zootecnico intensivo** si definisce un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 4.000 Kg di peso vivo per ettaro di S.A.U., salvo diverse disposizioni regionali o provinciali in materia. In assenza di specifiche disposizioni regionali e provinciali in materia, per gli insediamenti di nuovo impianto il carico di bestiame non dovrà superare i 2.000 Kg di peso vivo per ettaro di S.A.U.

6. Per **Allevamento industriale** si definisce un allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui al comma precedente. Tali allevamenti sono subordinati al rispetto sia delle indicazioni regionali o provinciali in materia che delle disposizioni del Regolamento CEE 2066/92 che definisce la densità di bestiame per ettaro che il territorio può sopportare, espresso in UBA (unità bestiame adulto).

7. Per **Imprenditore agricolo** si intende chi esercita un'attività diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed attività connesse così come previsto dall'art. 2135 del Codice Civile.

8. Si intende per **Imprenditore agricolo professionale (IAP)** un imprenditore in possesso dei requisiti previsti dall'art. 1 del Decreto Legislativo 29 marzo 2004 n. 99 e s.m.i.. Le disposizioni normative e regolamentari riferite all'**imprenditore agricolo a titolo principale** si intendono automaticamente riferite allo IAP, come chiarito dalla Determinazione del Direttore della Direzione regionale Agricoltura del 26 agosto 2005, n. 1689.

9. Ferme restando le disposizioni della vigente legislazione o le indicazioni regionali in materia nonché quanto disposto ai successivi artt. 190 e 191 del presente Regolamento, per **Piano di Utilizzazione Aziendale (P.U.A.)** si intende la relazione contenente le indicazioni previste dal Regolamento CEE 2328/91 ed illustrante le caratteristiche dell'azienda prima e dopo gli interventi edilizi relativamente a :

- 9.1) titolo di godimento dei terreni;
- 9.2) la superficie dell'azienda;
- 9.3) la forma di conduzione dell'azienda;
- 9.4) le giornate lavorative prestate dalla mano d'opera familiare e non;
- 9.5) le produzioni vegetali;
- 9.6) le produzioni animali;
- 9.7) il bilancio alimentare complessivo.

10. Con riferimento alle definizioni contenute nell'art. 2 della legge regionale 02 novembre 2006, n. 14, e s.m.i., per **attività di agriturismo** si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli, singoli o associati, di cui all'articolo 2135 del codice civile ed all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo), attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione e complementarietà rispetto all'attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.



11. Per **Unità Lavorativa Uomo (U.L.U.)** si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono, congiuntamente :

- a) un minimo di 2.000 (duemila) ore lavorative annue;
- b) un reddito netto annuale (R.N.) annuo, riferito ai dati ISTAT del 1999 e suscettibile di adeguamento, di almeno € 19.657,38, salvo diverse indicazioni regionali e/o nazionali in materia.

12. Per **Serra fissa** si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.

13. Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della legge regionale n° 38/99 estendono sul terreno dello stesso proprietario un **vincolo di non edificazione** fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione, come computata ai sensi dell'articolo 55 della medesima legge regionale n° 38/99. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce od elimina il vincolo.

14. Per le costruzioni in zona agricola, all'atto del rilascio del titolo abilitativo edilizio, deve essere istituito un **vincolo di non edificabilità**, mediante atto pubblico registrato e trascritto nei modi e nelle forme di legge, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui è stato richiesto il medesimo titolo abilitativo. Nel caso di interventi soggetti a denuncia di inizio attività l'atto di vincolo deve essere allegato alla stessa denuncia, pena l'irricevibilità della stessa.

15. Gli interventi in zona agricola in deroga alle prescrizioni relative all'estensione del lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli, come definite dalla legislazione nazionale e/o regionale o dagli strumenti urbanistici vigenti, sono subordinati all'approvazione del relativo progetto da parte del Consiglio Comunale ed alla contestuale approvazione di un Piano di Utilizzazione Aziendale che si realizza attraverso un'apposita **convenzione** il cui schema è riportato nell'allegato "F" al presente Regolamento. Tale convenzione deve prevedere :

- a) l'impegno dei soggetti attuatori ad effettuare le trasformazioni nel rispetto delle vigenti normative ed in conformità dei titoli abilitativi;
- b) i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;
- c) la durata degli obblighi assunti;
- d) le garanzie, reali e finanziarie, da prestare per l'adempimento degli obblighi assunti;
- e) le sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi assunti ed i casi di maggiore gravità in cui l'inosservanza comporti la decadenza delle autorizzazioni o concessioni rilasciate;
- f) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, ove si preveda che siano in tutto od in parte eseguite dal soggetto attuatore delle trasformazioni autorizzate, con precisazione degli elementi progettuali, delle modalità di controllo sulla loro esecuzione, delle garanzie, nonché dei criteri e modalità del loro trasferimento all'ente pubblico;

tale convenzione deve, altresì, stabilire in particolare l'obbligo per il richiedente di :

- g) effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- h) non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del piano;
- i) non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare per almeno dieci anni dall'ultimazione della costruzione;
- j) non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le costruzioni stesse;
- k) asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono.

Il **vincolo di destinazione d'uso** di cui alle precedenti lettere h) ed i) è istituito mediante atto pubblico

registrato e trascritto, a cura e spesa del beneficiario, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari nei modi e nelle forme di legge.

16. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse. Eventuali edificazioni da destinare ad usi di tipo esclusivamente residenziale estensivo sono realizzabili nelle zone C di cui all'articolo 56 della l.r. n°38/99.

17. Le nuove costruzioni in zona agricola sono consentite secondo quanto previsto dalla vigente legislazione regionale in materia come recepita negli strumenti urbanistici.

18. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della legge n° 38/99 possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario. I suddetti edifici, qualora ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme preordinate a tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento, per una sola volta, delle superfici utili lorde fino al quindici per cento.

### **CAPO III DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

#### **SEZIONE I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

##### **Art. 37 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

1. L'attività di costruzione, trasformazione e salvaguardia è sottoposta alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, alle norme di P.R.G. e degli strumenti urbanistici attuativi, oltre che alla disciplina del presente Regolamento.

2. Gli interventi normati dal presente Regolamento sono i seguenti:

- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)
- Restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale (RC)
- Ristrutturazione edilizia (RE)
- Ristrutturazione urbanistica (RU)
- Cambio della destinazione d'uso (CD)
- Cambio di destinazione d'uso senza opere (CDS)
- Nuova costruzione (NE)
- Depositi di materiali a cielo aperto (DM)
- Scavi e reinterri (SR)
- Demolizioni e opere di demolizione (DM)
- Interventi per manufatti stagionali (IS)
- Opere di arredo urbano (AU)

3. Ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D. Lgs. n. 115/2008, fatto salvo il rispetto di diverse disposizioni di legge nonché delle prescrizioni particolari degli strumenti urbanistici generali e/o attuativi, gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di

manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina della denuncia di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso. In tale caso, fatti salvi i casi di cui all'articolo 3, comma 3, lettera a), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune.

4. Fatto salvo il rispetto delle disposizioni del precedente comma 3 e/o di diverse disposizioni delle legge nonché delle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali e/o attuativi, sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria :

4.1) ai sensi dell'art. 26 della legge n° 10/91 : i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al ripristino ed all'uso razionale dell'energia, in edifici ed impianti industriali;

4.2) ai sensi dell'art. 7, secondo comma, della legge n° 13/89 : le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche che consistano in rampe ed ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

5. L'ammissibilità di una categoria di intervento comporta l'ammissibilità delle categorie che la precedono nell'elencazione di cui al precedente comma 2, anche quando ciò non sia esplicitamente espresso nella norma urbanistica di riferimento.

6. Nelle zone in cui lo strumento urbanistico subordina gli interventi alla formazione di strumenti urbanistici attuativi resta fermo quanto disposto dalla vigente legislazione in materia di interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente in attesa della formazione degli strumenti attuativi medesimi.

### **Art. 38**

#### **INTERVENTI SUGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE**

1. Gli edifici di nuova costruzione, siano essi realizzati a seguito di strumento urbanistico esecutivo che su lotti nei quali è ammesso l'intervento edilizio diretto, devono rispettare integralmente gli indici e parametri urbanistici previsti dal P.R.G. e dagli strumenti urbanistici attuativi, calcolati ed applicati come indicato nelle N.T.A. e nel presente Regolamento.

2. Salvo diverse disposizioni di legge, sugli edifici di nuova costruzione, una volta ultimati, sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non siano espressamente preclusi dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici. Detti interventi non potranno comportare, in alcun caso, incremento degli indici e parametri urbanistici (calcolati come prescritto al comma precedente) oltre i limiti ammessi dallo strumento urbanistico in caso di nuova costruzione.

### **Art. 39**

#### **INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI**

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente potranno comportare variazione degli indici e valori urbanistici in dipendenza del tipo di intervento ammesso dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici e dalle vigenti disposizioni in materia, ferma restando la massima capacità edificatoria attribuita all'edificio.

2. La capacità edificatoria relativa ad ogni singolo edificio è pari alla superficie utile lorda (Sul) o al volume utile lordo (Vul) esistente, calcolata come indicato nel presente Regolamento e, se del caso, rettificata come prescritto nei commi che seguono.

3. Negli edifici e zone nelle quali lo strumento urbanistico o la vigente legislazione in materia ammetta un

incremento percentuale della Sul o del Vul esistente, la capacità edificatoria si determina applicando, una ed una sola volta, l'incremento ammesso dalle N.T.A. o dalla vigente legislazione in materia.

4. La destinazione d'uso degli edifici esistenti da considerare sarà quella risultante dall'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato dal Comune prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento o, in difetto, dalla destinazione risultante dalla documentazione catastale e riferita ad epoca precedente la data di entrata in vigore del presente Regolamento. In assenza di specifico atto probante, si farà riferimento alle caratteristiche tipologiche dei fabbricati. Gli eventuali mutamenti di destinazione eseguiti senza opere (e quindi senza apposito atto abilitante) sono del tutto irrilevanti per i fini di cui trattasi e pertanto si prescinde dai medesimi.

5. Ai fini della determinazione della capacità edificatoria degli edifici esistenti non si computano le superfici dei locali o manufatti, o delle porzioni dei medesimi, che abbiano altezza inferiore a ml. 1,80. Quanto precede anche qualora le superfici medesime si debbano valutare ai fini della determinazione della Sul esistente.

6. Ogni qualvolta un intervento comporti incremento di Sul o di Vul il parametro da assumere come principale riferimento per verificarne la conformità alle previsioni dello strumento urbanistico è rappresentato dalla capacità edificatoria dell'immobile, fermo restando che, anche nel caso degli edifici esistenti, l'eventuale sussistenza di diversi indici o parametri urbanistici presuppone necessariamente anche il rispetto dei medesimi.

7. La verifica della Sul o del Vul deve essere condotta utilizzando, sia per lo stato precedente che per quello posteriore l'intervento, i criteri di calcolo di cui alle N.T.A. dello strumento urbanistico e del presente Regolamento, previa determinazione della capacità edificatoria secondo quanto prescritto dai commi che precedono.

#### **Art. 40**

### **INTERVENTI SU EDIFICI CROLLATI O RESI INAGIBILI DA EVENTI CALAMITOSI**

1. Gli eventuali interventi finalizzati alla ricostruzione di edifici crollati o resi inagibili a seguito di eventi calamitosi, accidentali o comunque derivanti da causa di forza maggiore sono sempre ammissibili in qualsiasi zona del territorio comunale a condizione che sia inequivocabilmente dimostrata la legittimità e la consistenza dell'edificio preesistente anche attraverso la verifica della presenza *in situ* di elementi tali che permettano di documentare l'originale inviluppo volumetrico complessivo e la originaria configurazione tipologica.

2. Qualora la richiesta di titolo abilitativo preveda una ricostruzione sostanzialmente fedele e venga presentata entro 20 (venti) anni dall'evento calamitoso, si procede per intervento edilizio diretto ed il titolo abilitativo stesso viene rilasciato a titolo gratuito.

3. Decorso tale termine e comunque non oltre 30 (trenta) anni dall'evento calamitoso, oppure nel caso in cui non sia possibile una ricostruzione sostanzialmente fedele, l'intervento è ammissibile previa approvazione di apposito Piano di Recupero e l'eventuale titolo abilitativo viene rilasciato a titolo oneroso.

4. Le prescrizioni di cui al presente articolo non si applicano in caso di ricostruzioni filologiche riconducibili nei limiti dell'intervento di restauro così come definito dalla vigente legislazione e dal presente Regolamento.

#### **Art. 41**

### **TUTELA DEL VERDE E DELLE ALBERATURE**

1. In tutte le aree in cui il presente Regolamento, le N.T.A. degli strumenti urbanistici od altre norme prescrivono la salvaguardia della esistente dotazione di alberature di alto e medio fusto e delle sistemazioni a verde, qualsiasi intervento dovrà prevedere la conservazione e perpetuazione, anche tramite sostituzione, delle essenze vegetali esistenti.

2. I progetti relativi ad interventi edilizi od urbanistici dovranno espressamente dare atto della esistenza o meno di alberature, precisandone eventualmente l'essenza e la dimensione nonché la compatibilità con l'intervento edilizio proposto. Nel caso l'intervento comporti la necessità di abbattere una o più alberature di alto fusto, l'autorizzazione comunale è assorbita nel titolo abilitativo edilizio e, quindi, è soggetta alla sola valutazione dell'ufficio comunale competente in materia di edilizia ed urbanistica, il quale provvede in merito acquisendo il parere delle eventuali commissioni consultive previste dal presente Regolamento o dei soggetti tenuti ad esprimere il proprio parere o a rilasciare atto di assenso, comunque denominato, in forza di vigenti disposizioni di legge.

#### **Art. 42**

#### **IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DEL D. Lgs. n° 42/2004**

1. Per gli immobili soggetti al vincolo diretto di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004, l'esecuzione degli interventi edilizi è subordinata allo scrupoloso rispetto delle disposizioni del medesimo D. Lgs. n° 42/2004 e della vigente legislazione nazionale e regionale in materia di tutela. Per tali edifici, pertanto, le prescrizioni delle N.T.A. degli strumenti urbanistici e del presente Regolamento operano come di seguito specificato.

2. Qualora il vincolo riguardi solo una parte dell'immobile o singoli elementi del medesimo, la restrizione degli interventi ammissibili di cui al precedente comma avrà valore solo per dette parti od elementi, ferma restando la disciplina prevista dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici per le parti dell'immobile non soggette a vincolo diretto.

3. Le restrizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche in caso di vincoli imposti e notificati successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento e decorrono dalla data di notifica del vincolo. Analogamente dette restrizioni cessano di sussistere nel caso in cui i vincoli vengano revocati, anche in questo caso con decorrenza dalla data di notifica della revoca del vincolo.

#### **Art. 43**

#### **TOLLERANZE DI COSTRUZIONE**

1. Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo mediante gli interventi edilizi definiti agli articoli che seguono, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto :

- per lunghezze fino a ml. 2,00 :  $\pm 2\%$
- per lunghezze oltre a ml. 2,00 e fino a ml. 6,00 :  $\pm 1\%$
- per lunghezze oltre a ml. 6,00 :  $\pm 0,5\%$
- per altezze fino a ml. 5,00 :  $\pm 1\%$
- per altezze oltre a ml. 5,00 :  $\pm 0,5\%$

2. E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico-sanitario, per le quali è stabilita la tolleranza di  $\pm$  cm. 2, qualsiasi sia la misura prescritta.

3. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di  $\pm$  cm. 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

**SEZIONE II – INTERVENTI EDILIZI****Art. 44****MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)**

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

2. Gli interventi di manutenzione ordinaria, tra l'altro riguardano:

- a) il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino ed anche la sostituzione integrale, purché con ugual materiale e senza modificare la volumetria, la forma e l'aspetto della copertura;
- b) la riparazione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi sia interni sia esterni;
- c) il rifacimento di intonaci, tinte, rivestimenti, pavimenti, infissi, all'interno delle unità immobiliari anche con caratteristiche diverse dai precedenti oppure all'esterno delle unità immobiliari con le stesse caratteristiche e coloriture dei precedenti;
- d) la riparazione o sostituzione dei canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie;
- e) la riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
- f) la riparazione delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
- g) il restauro o il rifacimento di pozzi o cisterne all'interno delle proprietà private;
- h) la riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione di nuovi locali per i servizi igienici e tecnologici;
- i) ogni altra opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze di normale uso del fabbricato.

3. Ai sensi della Circolare del Ministero dei LL.PP. n°1918 del 16.11.1977 sono da considerare interventi di manutenzione ordinaria gli interventi da eseguire nell'ambito degli impianti ed edifici industriali ed artigianali se intesi ad assicurare la funzionalità dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico sempre che tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interni al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto.

4. In conformità a quanto previsto dall'art. 19, comma 4, della l.r. n. 26/2007 e ferma restando la disciplina di cui al D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., non necessitano di titolo abilitativo edilizio, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, le installazioni, effettuate da soggetti abilitati, di pannelli solari termici di sviluppo uguale o inferiore a 30 mq e di pompe di calore destinate esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi e sempre che non comportino modifiche dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari.

5. Ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D. Lgs. n. 115/2008, fatto salvo il rispetto di diverse disposizioni di legge nonché delle prescrizioni particolari degli strumenti urbanistici generali e/o attuativi, gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina della denuncia di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso. In tale caso, fatti salvi i casi di cui all'articolo 3, comma 3, lettera a), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune.

6. Nel caso di immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004 dovranno essere rispettate le relative procedure autorizzative.

7. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo edilizio. I soggetti che eseguono interventi di manutenzione ordinaria sono tenuti, comunque, a darne comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia secondo le disposizioni del presente Regolamento.

8. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui all'art. 293 del presente Regolamento si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti dell'art. 149 del D.Lgs. n° 42/2004 e pertanto per le medesime, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004. La loro installazione non richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dall'art. 7 del D.M. 37/2008. Qualora, avvalendosi della possibilità di cui al presente Regolamento, la parabola od antenna sia installata su falde prospicienti la pubblica via, l'attestazione di conformità dovrà contenere anche documentata dimostrazione tecnica dell'impossibilità di una delle collocazioni privilegiate dal presente Regolamento.

9. Per gli edifici soggetti a particolare tutela, ai sensi della vigente legislazione o delle previsioni degli strumenti urbanistici, e per gli edifici ubicati nel Centro Storico (zona omogenea A) gli interventi di manutenzione ordinaria devono essere rispondenti alle prescrizioni contenute nei Titoli XX e XXI del presente Regolamento.

#### **Art. 45**

#### **MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)**

1. Si definiscono "**interventi di manutenzione straordinaria**" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici e la consistenza delle singole unità immobiliari, non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e non determinino aumenti di superficie utile.

2. Le parti dell'edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione, ai sensi del comma 1, debbono mantenere, ricostituite nei materiali, la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.

3. Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali travi e pilastri, pareti e muri, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica e volumetrica preesistente.

4. I servizi igienico sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere anche realizzati ex novo al fine di migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici.

5. In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.

6. Gli interventi di manutenzione straordinaria, tra l'altro, riguardano:

- a) il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
- b) il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forma e di quote (d'imposta e di colmo);
- c) la demolizione e ricostruzione di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
- d) la demolizione di volte e rifacimento in loro vece di solai, senza modifiche della quota di calpestio;
- e) la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;
- f) il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiali;
- g) l'inserimento ex-novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni;
- h) l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze;
- i) il rifacimento del manto del tetto con materiale diverso;
- j) il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggi esterni con caratteristiche diverse;
- k) la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse o la messa in opera di doppi infissi o grate;
- l) l'inserimento di vespai, di isolamenti termoacustici e di altre impermeabilizzazioni;
- m) le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne come le recinzioni;
- n) la sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari in mancanza o inefficienza di quelli esistenti;
- o) l'inserimento ex-novo degli impianti tecnici o la sostanziale modifica degli impianti esistenti.

7. Per quanto riguarda gli edifici e gli impianti industriali e artigianali, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria tutti quelli sulle apparecchiature, servizi e impianti così come indicati nella Circolare del Ministero dei LL.PP. 16 novembre 1977, n° 1918, non elencati tra quelli di manutenzione ordinaria, purché non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, non diano luogo a effetti negativi di natura igienica e non comportino aumento delle superfici utili.

#### **Art. 46**

### **RESTAURO SCIENTIFICO, RESTAURO RISANAMENTO CONSERVATIVO, ADEGUAMENTO FUNZIONALE (RC)**

1. Si definiscono "**interventi di restauro scientifico**", **restauro e risanamento conservativo**, **adeguamento funzionale**" quelli rivolti a **conservare** l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

2. Tali interventi consistono in un **insieme sistematico di opere** che possono coinvolgere tutte le componenti dell'organismo edilizio (formali, strutturali, distributive, tecnologiche), sempre però nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dello stesso.

3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, comprensivi di quelli di cui al precedente articolo 45 **allorché siano aggregati in un "insieme sistematico"**, riguardano, tra l'altro, le seguenti opere:

- a) consolidamento, ripristino delle scale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte, solai di piano e copertura, balconi); vanno considerate parte integrante dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che - pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario - sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo;
- b) ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini e orti) e quindi da eliminare;



- c) inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico-sanitari, locali caldaie, ascensori) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio;
- d) l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre;
- e) il riordino delle aperture, anche con modificazioni dell'impianto distributivo interno.

4. La modifica della destinazione d'uso è consentita, purché ammessa dalle norme degli strumenti urbanistici e compatibile con il carattere storico-artistico dell'edificio e la sua struttura e tipologia originaria.

5. Salvo diverse disposizioni contenute nei piani urbanistici attuativi e, comunque, fino all'approvazione di questi ultimi, viene classificato come risanamento conservativo l'intervento di sopraelevazione di edifici esistenti, legittimamente edificati ed ubicati nelle zone omogenee A e B di cui al DIM 1444/68, a condizione che siano contemporaneamente soddisfatte tutte le seguenti condizioni :

- a) la sopraelevazione interessi edifici a schiera, e non edifici isolati, caratterizzati da coperture a tetto (a due falde) poste a quota inferiore rispetto alle coperture esistenti degli edifici immediatamente adiacenti;
- b) la sopraelevazione sia finalizzata a porre la copertura a tetto allo stesso livello delle coperture esistenti immediatamente adiacenti e determini un aumento della quota di imposta e/o della quota di colmo nella misura massima di m 1,00;
- c) siano rispettate le prescrizioni delle norme tecniche che disciplinano le costruzioni in zona sismica;
- d) in conseguenza della sopraelevazione dell'edificio non si verifichi : aumento del numero dei piani; aumento del numero delle unità immobiliari; variazione della quota del solaio di calpestio del sottotetto; variazione della destinazione d'uso del vano o dei vani sottotetto.

La sopraelevazione realizzata ai sensi del presente comma si considera tale da non determinare variazioni del volume dell'edificio se il sottotetto ha destinazione accessoria agli alloggi sottostanti e l'altezza utile interna, misurata in corrispondenza del colmo ed al termine dell'intervento, risulta non superiore a ml 2,20.

#### **Art. 47**

### **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)**

1. Si definiscono "**interventi di ristrutturazione edilizia**" quelli volti a **trasformare** gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con o senza aumento di superficie utile o trasformazione di superficie accessoria in superficie utile. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici esistenti mantenendo invariate la volumetria e la sagoma planivolumetrica, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

2. Le opere di modifica e sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi o impianti non sono condizionati né alla destinazione né alla tipologia originariamente proprie dell'edificio.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, possono riguardare, tra l'altro, le seguenti opere:

- a) rifacimento dell'ossatura portante sia orizzontale che verticale con variazioni planimetriche e altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
- b) demolizione di coperture, solai, volte, scale, muri portanti, fondazioni;
- c) demolizione e ricostruzione delle fondazioni e dei muri portanti con modifiche dei sistemi statici o con spostamenti;
- d) demolizione e ricostruzione dei solai, delle scale e delle coperture, anche con modifiche di quote;
- e) costruzione di nuovi solai, scale, coperture, volte, muri portanti, fondazioni;

f) demolizione parziale o totale di un singolo edificio e sua ricostruzione secondo parametri fissati dalla normativa urbanistica generale o attuativa e a condizione che l'intervento non muti l'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito;

g) sopraelevazioni e ampliamenti connessi funzionalmente alla ristrutturazione dell'edificio preesistente, purché gli stessi si configurino come volumi tecnici;

h) riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi di uso comune.

4. Salvo diverse previsioni delle vigenti disposizioni legislative, sono interventi di **ristrutturazione globale** gli interventi **entro la sagoma dell'edificio preesistente** che prevedono:

a) la modifica del posizionamento o nuovo inserimento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale);

b) la realizzazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso il diverso posizionamento dei solai se riguarda l'intero edificio;

c) la conversione di superficie accessoria, come da norme previgenti, in superficie utile previa verifica, ove previsto, della capacità edificatoria;

d) il cambio di destinazione fra le funzioni d'uso qualora associato a opere di interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale se riguarda l'intero edificio;

e) demolizione e ricostruzione delle strutture portanti perimetrali degli edifici eccedenti il 50% della superficie;

f) demolizione e ricostruzione totale dell'edificio, alle condizioni indicate dalla vigente legislazione e con riferimento ai contenuti della Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 7 agosto 2003, n. 4174 ed alle disposizioni dell'art. 17 della legge regionale n° 15/2008 e del presente Regolamento in ordine alla definizione delle variazioni essenziali.

5. Salvo diverse previsioni delle vigenti disposizioni legislative, sono interventi di **ristrutturazione parziale** gli interventi **entro la sagoma preesistente** che prevedono:

a) la realizzazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso il diverso posizionamento dei solai se non riguarda l'intero edificio;

b) la conversione di superficie accessoria in superficie utile, come da norme previgenti, se non riguarda l'intero edificio previa verifica, ove previsto, della capacità edificatoria;

c) il cambio di destinazione fra le funzioni d'uso qualora associato a opere di interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale se non riguarda l'intero edificio.

6. Nel caso di integrale demolizione e ricostruzione di edifici preesistenti non si determina :

a. **variazione della sagoma planivolumetrica** quando la sovrapposizione di quella dell'edificio esistente, rispetto a quella dell'edificio da ricostruire, dia un'area oggetto di variazione (in debordamento od in rientranza) inferiore al 10 per cento della sagoma stessa;

b. **variazione della localizzazione** quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio esistente e di quello da ricostruire, per effetto di rotazione o traslazione di quest'ultimo, sia inferiore al 50 per cento;

c. **variazione della localizzazione** quando, pur essendo l'edificio ricostruito collocato in altra posizione sul terreno di pertinenza, rispetto all'edificio esistente rimangono invariate le destinazioni d'uso, la sagoma, il volume, le superfici utili e le superfici non residenziali, l'altezza della costruzione e sempreché la nuova localizzazione non contrasti con leggi, norme e regolamenti e con le previsioni sia del presente Regolamento che degli strumenti urbanistici vigenti.

7. L'intervento di ristrutturazione comprende anche il recupero di volumi esistenti (REV) di cui all'art. 57 del presente Regolamento ove consentito dagli strumenti urbanistici o dalla vigente legislazione in materia.

8. Gli interventi di ristrutturazione, se eseguiti su edifici vincolati o ubicati nel centro storico, devono essere progettati ed eseguiti nel rispetto della metodologia d'intervento richiesta dalla specificità del vincolo e/o dell'ubicazione dell'edificio.

9. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammissibili solamente se eseguiti su edifici preesistenti legittimi o legittimati a seguito del rilascio di titolo abilitativo edilizio in sanatoria. Riguardo alla verifica della legittimità delle preesistenze :

- a) nel caso di richiesta di permesso di costruire, la verifica è di competenza dell'amministrazione comunale che, una volta ricevuta la richiesta, provvederà a controllare la sussistenza dei titoli abilitativi originari con le relative varianti e/o dei provvedimenti di disciplina edilizia adottati per eventuali abusi presenti nell'edificio. In caso non si riesca ad accertare la presenza dei titoli abilitativi originari e/o dei provvedimenti di disciplina edilizia ed anche il richiedente non sia in grado di fornire alcuna dimostrazione certa in ordine alla loro esistenza, il permesso di costruire non potrà essere rilasciato;
- b) nel caso di presentazione di una denuncia di inizio attività, la situazione delle preesistenze, in quanto presupposto legittimante dell'eventuale intervento di ristrutturazione soprattutto se relativo alla demolizione e ricostruzione dell'edificio, deve essere oggetto di ricognizione nella relazione asseverata redatta dal progettista sulla base di elementi forniti dal proprietario ovvero di ricerche condotte dallo stesso professionista.

10. Nel caso di edifici che ricadono in aree per le quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dallo strumento urbanistico generale come presupposto per l'edificazione, sono consentiti esclusivamente interventi di ristrutturazione :

- a) che riguardino solamente singole unità immobiliari o parti di esse;
- b) che riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino ad un massimo del 25% le destinazioni d'uso preesistenti, a condizione che il titolare del permesso di costruire si impegni, con atto a favore del Comune, trascritto nei modi e nelle forme di legge ed a cura e spese dell'interessato, a praticare limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere nelle spese necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per una quota proporzionale alla volumetria dell'edificio o degli edifici oggetto di ristrutturazione.

11. Nel caso di edifici legittimati a seguito del rilascio di titoli abilitativi in sanatoria, l'intervento di ristrutturazione, compreso quello di demolizione e ricostruzione dell'immobile, dovrà rispettare :

- a) le eventuali previsioni degli strumenti urbanistici vigenti in ordine ad eventuali limiti diversificati per le operazioni di demolizione e ricostruzione di immobili condonati, anche per quanto concerne le destinazioni d'uso e le variazioni di superfici utili consentibili, in relazione al grado di contrasto della costruzione condonata con le previsioni dello strumento urbanistico;
- b) gli elementi che hanno costituito riferimento per il calcolo dell'oblazione che sono, pertanto : la volumetria, la sagoma, la destinazione d'uso e le superfici calcolate con le modalità previste dal D.M. 10.05.1977 n°801 e successive modifiche ed integrazioni.

12. Nel caso di edifici caratterizzati dalla presenza di abusi non sanati aventi rilevanza urbanistica (ad esempio aumenti di volume) prima di procedere all'intervento di ristrutturazione, compreso quello di demolizione e ricostruzione, nel caso ricorrano le condizioni, è necessario preventivamente acquisire il permesso di costruire in sanatoria anche mediante la procedura dell' "accertamento di conformità" di cui all'art. 36 ed all'art. 37 del D.P.R. n° 380/2001 nonché alla vigente legislazione regionale in materia. In difetto si potrà procedere, se possibile, alla ristrutturazione della sola parte legittima della costruzione a condizione che le opere da realizzare non determinino né possano determinare alcun pregiudizio, sia dal punto di vista tecnico che legale, alla possibilità di demolire e/o di ridurre in pristino le opere e/o la parte di costruzione illegittimamente realizzata.

**Art. 48**  
**RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)**

1. Si intendono “**interventi di ristrutturazione urbanistica**”, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi comprendenti anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di uno specifico strumento urbanistico attuativo che ne disciplini l'attuazione e la normativa.

**Art. 49**  
**CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO**

1. Salvo diverse previsioni degli strumenti urbanistici o della vigente legislazione in materia, ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo, si fa riferimento alle funzioni ed agli usi definiti dal successivo art. 75 del presente Regolamento.

2. Si definisce “**cambio della destinazione d'uso con l'esecuzione di opere**” (CDO) la modificazione dell'uso di una o più unità immobiliari accompagnata dall'esecuzione di opere edili funzionali al medesimo cambio d'uso, anche se eseguite in più interventi successivi. Si definisce “**cambio della destinazione d'uso senza l'esecuzione di opere**” (CDS) la modificazione dell'uso di una o più unità immobiliari non accompagnata dall'esecuzione di opere edili funzionali o meno al cambio d'uso.

3. Per **opere edili funzionali al cambio d'uso** si intendono quelle eccedenti la manutenzione ordinaria.

4. (eliminato )

5. Quando la destinazione d'uso in atto non risulti da atti pubblici o da titoli abilitativi edilizi o, comunque, da atti in possesso della pubblica amministrazione, questa si assume corrispondente alla destinazione catastale alla data di entrata in vigore dello strumento urbanistico generale o di sue varianti.

6. Il cambio della destinazione d'uso, con o senza l'esecuzione di opere, è sottoposto al regime amministrativo del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività secondo le disposizioni della vigente legislazione regionale in materia.

7. Fino all'emanazione di una specifica disciplina regionale in materia, la modifica della destinazione d'uso, con o senza opere a ciò preordinate :

a) quando ha per oggetto il passaggio tra usi appartenenti a funzioni diverse è subordinata al rilascio di apposito permesso di costruire, oneroso;

b) quando ha per oggetto il passaggio tra usi appartenenti alla medesima funzione è subordinata a denuncia di inizio attività, onerosa;

c) quando interessa singole unità immobiliari, già sede di piccole attività commerciali e/o artigianali ora dimesse, da destinare ad accessori e/o pertinenze di unità immobiliari residenziali (ad esempio : cantine, autorimesse, locali di sgombero, ripostigli, eccetera) è subordinata a denuncia di inizio attività, gratuita.

8. Il mutamento di destinazione d'uso o di funzione non può considerarsi eseguito senza opere quando siano state eseguite, nei dieci anni precedenti, opere edilizie e/o impiantistiche che possano considerarsi comunque preordinate e funzionali al mutamento stesso (quali ad esempio l'inserimento o l'eliminazione di una cucina o di un punto cottura). Anche in caso di mutamenti di destinazione o di funzione senza opere dovrà sempre essere verificata la conformità alle previsioni del P.R.G. ed alle norme del presente

Regolamento, nonché alla normativa in materia igienico- sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche e comunque a tutte le disposizioni che comunque interessino l'attività o l'uso che si intende insediare.

9. Fino all'emanazione della specifica disciplina regionale in materia, e' comunque soggetta a denuncia di inizio attività gratuita la modifica della destinazione d'uso attuata senza esecuzione di opere su costruzioni legittimamente eseguite prima che venisse imposto l'obbligo della licenza edilizia con la legge 6 agosto 1967 n°765.

10. (eliminato )

11. Nel Centro Storico, fatte salve diverse previsioni degli strumenti urbanistici, si applicano le disposizioni dell'art. 285 del presente Regolamento. Inoltre gli interventi di ristrutturazione edilizia che, limitatamente agli immobili compresi nella zona omogenea A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire.

12. Non costituisce mutamento di destinazione d'uso rilevante ai fini dell'attuazione del P.R.G. e del presente Regolamento, la temporanea utilizzazione di immobili per funzioni pubbliche o di interesse pubblico e per periodi temporali, di norma, non superiori a dodici mesi. L'autorizzazione per il temporaneo utilizzo viene rilasciata dal Sindaco su conforme indicazione della Giunta Comunale e sentito il parere obbligatorio della Commissione Edilizia, se esistente, o del Responsabile del Servizio competente in materia di edilizia ed urbanistica. Periodi temporali superiori potranno essere autorizzati solo in casi del tutto eccezionali che a giudizio della Giunta Comunale rivestano particolare e specifica rilevanza pubblica. La temporanea utilizzazione non comporta alcuna variazione della originaria destinazione d'uso dell'immobile.

13. Salvo diverse disposizioni della legislazione regionale in materia, il contributo di costruzione connesso ad interventi di cambio di destinazione d'uso, ove dovuto, viene determinato con le seguenti modalità :

a) nel caso il cambio di destinazione d'uso interessi un intero edificio o una parte di edificio avente autonomia funzionale : esso è pari al contributo di costruzione determinato, con riferimento all'intero edificio o alla parte di edificio interessata ed alle tabelle parametriche vigenti, per l'intervento di nuova costruzione al quale va detratta l'eventuale somma corrisposta al momento del rilascio del titolo abilitativo originario in forza del quale è stata realizzata la costruzione;

b) nel caso il cambio di destinazione d'uso interessi una singola unità immobiliare o una parte di edificio non avente autonomia funzionale : esso è pari al contributo di costruzione determinato, con riferimento alla parte di edificio interessata ed alle tabelle parametriche vigenti, per l'intervento di ristrutturazione edilizia.

## **Art. 50 NUOVA COSTRUZIONE (NE)**

1. Si intendono interventi di "**nuova costruzione**" quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie di cui alle lettere a), b), c), d) definite all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

2. Sono comunque da considerare interventi di nuova costruzione :

a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera f);

b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

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

d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere quali roulotte, campers, case mobili, ecc. che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% (venti per cento) del volume dell'edificio principale;

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

#### **Art. 51**

#### **DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO (DM)**

1. Si definiscono “**depositi di materiali a cielo aperto**” gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, caravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali vari), non supportati da costruzioni che determinino superficie utile.

2. Non sono sottoposte al presente articolo le discariche normate dalla specifica normativa di riferimento.

#### **Art. 52**

#### **SCAVI E REINTERRI (SR)**

1. Si definiscono “**scavi e reinterri**” quegli interventi sul territorio che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere.

2. Non rientrano nella presente definizione le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse, nonché quei modesti lavori connessi alla sistemazione di spazi verdi.

#### **Art. 53**

#### **DEMOLIZIONI E OPERE DI DEMOLIZIONE (DM)**

1. Si definisce “**demolizione**” un intervento autonomo volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.

2. Gli interventi di demolizione possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parte di essi.

3. Possono essere interessati da interventi di demolizione solo gli immobili che non siano sottoposti a particolare regime di tutela da parte delle N.T.A. degli strumenti urbanistici o di specifica legislazione.

#### **Art. 54**

#### **INTERVENTI PER MANUFATTI STAGIONALI (IS)**

1. Si definiscono “**Interventi per manufatti stagionali**” quelli volti a installare manufatti di facile asportabilità, atti a far fronte a esigenze temporanee, come specificato da apposita concessione di occupazione di suolo pubblico, da autorizzazione per lo svolgimento di manifestazioni temporanee o da altra autorizzazione amministrativa.

2. Tutti gli interventi relativi ai manufatti stagionali sono soggetti al rispetto delle norme vigenti in materia di qualità urbana e di occupazione di suolo pubblico.

3. Per le opere a carattere temporaneo, che interessano il suolo pubblico o privato ad uso pubblico, si applicano le disposizioni contenute dell'apposita disciplina contenuta nell'Allegato "B" al presente Regolamento oltre quanto altro eventualmente previsto nel regolamento comunale che disciplina l'occupazione temporanea del suolo pubblico.

### **Art. 55 OPERE DI ARREDO URBANO (AU)**

1. Si definiscono "**opere di arredo urbano**" :

- a) espositori
- b) collocazione di fittoni o dissuasori
- c) collocazione di lapidi, cippi, elementi scultorei
- d) nuove insegne e indicazioni pubblicitarie e loro sostituzioni
- e) bacheche e punti informativi
- f) nuove tende e tendoni e loro eventuali sostituzioni
- g) panchine e cestini
- h) punti vendita automatizzati
- i) portabiciclette
- j) nuovi dispositivi di illuminazione esterni
- k) cabine punti telefonici
- l) cartelloni pubblicitari
- m) segnaletica specialistica e turistica
- n) torrette telefoniche per taxi
- o) armadi per apparecchiature telefoniche e similari e altri manufatti per impianti tecnologici (h < 1,80 ml)
- p) cassette poste e buche impostazione
- q) apparecchiature informative a rete
- r) apparecchi illuminanti
- s) pensiline per il trasporto pubblico e paline per fermate
- t) strutture mobili per il commercio su area pubblica

2. Le suddette opere e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi e saranno oggetto di specifiche linee guida definite dall'Amministrazione comunale.

### **Art. 56 SISTEMAZIONE DELLE AREE SCOPERTE**

1. L'intervento di sistemazione delle aree scoperte comprende le opere da eseguirsi per l'attrezzatura la sistemazione di aree scoperte, di pertinenza o meno di edifici esistenti, quando l'intervento non sia conseguente o correlato ad uno degli interventi di cui agli articoli precedenti.

2. Ferme restando le limitazioni previste per le singole zone dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici nonché le ulteriori limitazioni previste dal presente Regolamento, il tipo di intervento comprende fra l'altro:

- la formazione o modifica di aree pavimentate scoperte, lastrici solari, piazzali e simili;
- l'arredo fisso e l'attrezzatura, per gli usi consentiti dallo strumento urbanistico, degli spazi scoperti di cui sopra;
- la realizzazione di piscine, campi da tennis ed altre attrezzature sportive;
- la costruzione e la modifica dei piccoli manufatti che non si configurano come nuova costruzione come definita dal precedente art. 50 e che non superino la superficie di mq. 6,00 e con altezza inferiore a mt. 1,80;
- le modificazioni dell'andamento del terreno, anche con costruzione, modifica o demolizione di muri di sostegno o di recinzione;

- le opere già indicate come di manutenzione straordinaria quando eseguite su aree scoperte o sugli elementi che ne fanno parte;
- le altre opere o modificazioni di natura e consistenza analoghe a quelle di cui sopra o comunque ad esse riconducibili.

3. Gli interventi di sistemazione delle aree scoperte, qualora non siano già compresi e/o previsti nei titoli abilitativi edilizi relativi ad uno degli interventi di cui agli articoli precedenti, sono soggetti a preventivo rilascio del titolo abilitativo previsto dalla vigente legislazione nazionale e/o regionale in materia in funzione delle caratteristiche tipologiche, morfologiche, dimensionali, funzionali ed ubicative degli interventi stessi.

### **Art. 57**

## **RECUPERO DI VOLUMI ESISTENTI (REV)**

1. Salvo diverse disposizioni della vigente legislazione in materia, l'intervento di recupero di volumi esistenti è consentito solo nelle singole zone ove esplicitamente previsto dagli strumenti urbanistici e si configura come ristrutturazione edilizia.

2. Nei volumi degli edifici legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, per interventi globali estesi all'intero edificio o comunque al corpo di fabbrica coincidente con un edificio ed all'interno della sagoma planivolumetrica, la superficie utile di progetto deve rispettare unicamente i requisiti tecnici richiesti per i singoli usi.

3. E' ammessa la realizzazione di superficie accessoria purché completamente interrata, fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi relativi alla superficie permeabile o alle alberature esistenti tutelate.

4. Il recupero dei volumi è ammesso anche se gli interventi sugli altri edifici e/o corpi di fabbrica collocati sul medesimo lotto prevedono opere eccedenti la sagoma planivolumetrica.

5. Per interventi successivi al recupero dei volumi esistenti, che comportino la modifica della sagoma planivolumetrica, è necessaria la verifica della capacità edificatoria (comprendendo nel computo la superficie accessoria eccedente quella consentita ai sensi dell'art. 3 – comma 1, lettera e.6) – del D.P.R. n. 380/2001, nonché le superficie ricavate con l'intervento steso di recupero dei volumi esistenti) del lotto di riferimento rispetto alle norme dello strumento urbanistico vigente.

6. Per gli interventi ristrutturazione edilizia su edifici esistenti si considera come limite dimensionale dell'intervento il volume esistente  $V_t$ , di cui al precedente art. 16 – comma 3, depurato dalle superfetazioni che costituiscono alterazione incongrua e non integrata tipologicamente e architettonicamente nell'organismo edilizio originario (con particolare riguardo alle parti dell'edificio originariamente aperte e/o scoperte: porticati, loggiati, altane, terrazzi, cortili interni, chiostrine, e alle parti esterne coperte con tettoie precarie, baraccamenti, ecc.). In caso di difficile e/o controversa individuazione della incongruità della alterazione e della carente integrazione tipologica e architettonica, il parere è affidato alla Commissione Edilizia. La superficie utile dei volumi incongrui ma legittimi da eliminarsi in relazione alla corretta metodologia di intervento, qualora esplicitamente previsto dal P.R.G., può essere totalmente o parzialmente recuperata, mediante congruo intervento di nuova costruzione, a condizione che ciò non pregiudichi i complessivi valori ambientali ed architettonici dell'intero insediamento.

7. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della legge regionale n°38/99 possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.



8. Gli edifici di cui al precedente comma 7, ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento, per una sola volta, delle superfici utili lorde fino al quindici per cento.

9. Anche con riferimento al disposto del 1° comma del precedente art. 40, è sempre possibile procedere alla ricostruzione di “capanni lepini”, consistenti in piccoli edifici destinati al ricovero di persone, attrezzi e materiali. La ricostruzione, da effettuare secondo le preesistenze, le tracce, i resti e quanto altro esistente *in loco* ed atto a dimostrare l'esistenza di un precedente manufatto, deve essere eseguita utilizzando le tecniche costruttive ed i materiali tipici dei “capanni lepini” con l'assoluto divieto di inserire finiture o elementi costruttivi di tipo moderno e/o impianti a servizio della costruzione.

10. Le caratteristiche costruttive delle costruzioni di cui al comma precedente potranno essere oggetto di apposito e specifico regolamento da approvare ai sensi dell'art. 3, comma 10, del presente Regolamento.

11. La ricostruzione del “capanno lepino” è subordinata all'ottenimento di permesso di costruire ed il progetto deve essere sottoposto a parere obbligatorio e vincolante della Commissione Edilizia o della Commissioni ristretta di cui al comma 1° dell'art. 117 del presente Regolamento.

#### **Art. 58 AMPLIAMENTI “UNA TANTUM”**

1. Salvo quanto diversamente disposto dalla vigente legislazione in materia, qualora esplicitamente previsto dai vigenti strumenti urbanistici, per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento è consentito, in relazione alle singole unità immobiliari e nella misura indicata dagli stessi strumenti urbanistici, un incremento “una tantum” della superficie utile esistente, a condizione che tale incremento non sia stato già concesso in precedenza. L'incremento è applicabile anche quando le unità immobiliari sono soggette a frazionamento e quando le unità immobiliari sono oggetto di cambio d'uso.

2. L'ampliamento “una tantum” è altresì utilizzabile negli interventi di ristrutturazione globale, compresa la demolizione con fedele ricostruzione, per la realizzazione di servizi o per migliorare l'abitabilità degli edifici.

3. L'ampliamento “una tantum” è consentito con riferimento alla superficie utile esistente alla data indicata dallo strumento urbanistico, calcolata con i criteri di cui agli articoli precedenti, comprese le superfici realizzate prima di tale data e condonate con loro datazione esplicitata con dichiarazione sostitutiva di notorietà resa nei modi e nelle forme di legge.

4. Per gli edifici in zona agricola l'eventuale aumento “una tantum” è consentito nei limiti ed alle condizioni previste dalla legge regionale n. 38/99 e successivi aggiornamenti.

#### **Art. 59 INTERVENTI SULLE LOGGE E SUI PORTICATI**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica che interessino logge o porticati non potranno comportare la formazione di manufatti o ampliamenti pregiudizievoli per l'igiene dei locali retrostanti o non coerenti con i caratteri dell'edificio, quali verande, strutture precarie e simili. Ciò anche quando detti interventi non prevedano incremento degli indici e valori urbanistici ovvero quando detto incremento rientri nei limiti della capacità edificatoria attribuibile all'edificio, ammettendosi invece, nei limiti di detta capacità edificatoria e nel rispetto delle ulteriori prescrizioni delle N.T.A. degli strumenti urbanistici e del presente Regolamento, gli interventi che prevedano l'organico riutilizzo di tali superfici in un coerente rapporto formale e distributivo con l'edificio nel suo insieme.

2. Nel caso di interventi che prevedano il riutilizzo parziale o totale di logge e porticati relativi a singole unità immobiliari o comunque a porzioni di edificio, la verifica di conformità urbanistica dell'intervento deve essere operata con riferimento alla consistenza dell'intero edificio cosicché sia sempre assicurato il rispetto della capacità edificatoria complessiva dell'immobile. Ove da detta verifica risulti possibile procedere ad incrementi di superficie utile lorda, l'incremento relativo ad ogni unità immobiliare, salvo diversi accordi tra i singoli proprietari interessati, dovrà essere proporzionato alla consistenza delle logge o porticati di pertinenza rispetto a quelle complessivamente esistenti nell'edificio.

**TITOLO IV  
DESTINAZIONI D'USO E RELATIVE DOTAZIONI**

**CAPO I  
DOTAZIONI DI PARCHEGGI E VERDE**

**Art. 60  
Disciplina dei parcheggi**

1. Ai fini della gestione del processo edilizio i parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:

- a - Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1);
- b - Parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2);
- c - Parcheggi e autorimesse a servizio esclusivo degli edifici (P3).

2. La misura dello standard è espressa in metri quadrati di superficie in rapporto alla superficie utile (Su) destinata all'uso, come definita dall'art. 23 – comma 2 – del presente Regolamento. La relativa superficie è comprensiva sia dello spazio di sosta, sia degli spazi di accesso e manovra. Quale che sia la superficie risultante dall'applicazione del parametro, la dotazione minima è costituita da un posto auto, cui corrisponde la superficie di 25,00 (venticinque) metri quadrati. Le dimensioni minime dei singoli posti auto, esclusi gli spazi di accesso e manovra, non possono in ogni caso risultare inferiori a ml 2,50 di larghezza per ml 4,80 di lunghezza, con possibilità di riduzione della larghezza fino alla misura di ml 2,20 nel caso di stalli di sosta disposti in file parallele.

3. La dotazione standard di parcheggi può essere distribuita su superfici sovrapposte o garantita mediante sistemi automatizzati. Anche in quest'ultimo caso lo standard viene verificato in termini di posti auto equivalenti (un posto auto equivale 25,00 metri quadrati ).

4. Gli interventi di realizzazione di spazi per parcheggi sia pubblici che privati devono, comunque, risultare conformi alle indicazioni contenute nella Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 12 dicembre 2000, n° 2546, avente ad oggetto "Criteri e modalità di esclusione dei procedimenti di verifica ex art. 10, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 12 aprile 1996 per i parcheggi pubblici e privati. Revoca D.G.R. 30 marzo 1999, n°1838 ".

**Art. 61  
PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. I **parcheggi di urbanizzazione primaria (P1)** sono parcheggi pubblici necessari a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano.

2. Le aree relative devono essere attrezzate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo e successivamente cedute gratuitamente al Comune.

3. Le aree per parcheggi di urbanizzazione primaria, anche se non individuate graficamente negli elaborati degli strumenti urbanistici, devono essere di norma localizzate sul fronte strada, fuori dalla sede stradale e comunque nelle immediate adiacenze e al diretto servizio delle attività insediate.

4. Nel caso di intervento urbanistico preventivo sarà l'intervento stesso a definire graficamente la localizzazione e distribuzione dei parcheggi di urbanizzazione primaria.

**Art. 62****PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. I **parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2)** sono parcheggi pubblici di interesse generale necessari per rendere organico, efficiente ed efficace il sistema della mobilità e degli spazi di sosta.

2. Una parte dei parcheggi di urbanizzazione secondaria (all'interno del territorio urbanizzato) viene indicata negli elaborati grafici del P.R.G. con apposita simbologia.

**Art. 63****PARCHEGGI PRIVATI**

1. Si considerano **parcheggi privati (P3)** tutti gli spazi comunque destinati alla sosta degli automezzi e la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, eccetera).

2. Gli spazi da destinare a parcheggi privati a servizio degli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno avere superficie non inferiore ad un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione, fatti salvi i casi in cui normative specifiche o le N.T.A. degli strumenti urbanistici prescrivano superfici maggiori. Quale che sia la superficie risultante dall'applicazione del parametro, la dotazione minima è comunque costituita da un posto auto, cui corrisponde la superficie di 25,00 (venticinque) metri quadrati. Le dimensioni minime dei singoli posti auto, esclusi gli spazi di accesso e manovra, non possono in ogni caso risultare inferiori a ml 2,50 di larghezza per ml 4,80 di lunghezza.

3. Il presente Regolamento e le Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti urbanistici prescrivono in quali casi la dotazione minima di cui al comma precedente debba essere conseguita anche per interventi diversi dalla nuova costruzione e dalla ristrutturazione urbanistica.

4. Gli spazi per parcheggi, sia conformi che in deroga alle norme degli strumenti urbanistici e del presente Regolamento, costituiscono opere di urbanizzazione. Detti spazi non sono pertanto soggetti al versamento del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001 e, quando da realizzarsi contestualmente ad altre opere soggette al contributo medesimo, la loro incidenza non viene considerata neppure ai fini delle eventuali maggiorazioni da calcolarsi con riferimento ai rapporti tra superfici di diversa natura.

5. Il volume da considerarsi per la determinazione della minima superficie per parcheggi richiesta è quello definito all'art. 16, comma 2, del presente Regolamento, salvo diverse e più restrittive disposizioni degli strumenti urbanistici.

6. Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

7. Quando le superfici a parcheggio siano ricavate su aree sistemate a verde (e cioè su aree inerbite predisposte in modo tale - prato armato o tecniche similari - da renderle idonee al passaggio ed alla sosta degli autoveicoli) le superfici medesime, su scelta del progettista da indicarsi in maniera espressa nel progetto, potranno essere computate in maniera ordinaria (e cioè considerando separatamente gli spazi a verde dalle superfici per parcheggi, quale che sia la loro pavimentazione permeabile), oppure :

- per il 60% come area verde e per il 40% come parcheggi, quando l'area sia, oltre che sistemata a

verde, alberata in misura non inferiore ad una pianta di alto fusto ogni 80 mq.;

- per il 50% come area verde e per il 50% come parcheggi, quando l'area non sia alberata nella misura prescritta al punto precedente.

8. Negli edifici esistenti sottoposti a vincoli derivanti da disposizioni di legge o da particolari prescrizioni degli strumenti urbanistici, gli interventi di realizzazione di autorimesse deve essere compatibile con le prescrizioni delle norme di tutela.

9. Per quanto concerne gli esercizi commerciali, come definiti dall'art. 24 della legge regionale n°33/99 e successivi aggiornamenti, la dotazione di parcheggi deve essere conforme alle disposizioni dell'art. 19 della medesima legge regionale n°33/99. Più precisamente :

- a) gli **esercizi commerciali di vicinato** devono disporre di parcheggi, eventualmente reperibili anche su aree pubbliche, in superficie o sotterranei, nella misura minima di mq. 0,50 per ogni metro quadro di superficie di vendita, con facoltà di deroga alla suddetta quantità solamente nei seguenti casi:
- 1) ubicazione del punto di vendita in zone a traffico limitato o escluso;
  - 2) prevalente carattere pedonale dell'utenza;
  - 3) interesse pubblico, riqualificazione ambientale, sociale, architettonica, aree interessate dalla operatività di programmi integrati per la rivitalizzazione della rete degli esercizi di vicinato;
- b) le **medie strutture di vendita**, devono possedere parcheggi aventi le seguenti caratteristiche :
- 1) dimensione minima di mq. 1,00 per ogni metro quadro di superficie di vendita con ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq. 0,50 per ogni metro quadro di ulteriori spazi utili coperti, aperti al pubblico, destinati ad altre attività complementari a quella commerciale, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci, ove non siano diversamente organizzate, ed agli spazi per i portatori di handicap;
  - 2) aree a parcheggio esterne localizzate al piano terreno dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni mq. 60 di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ed ambientale;
  - 3) numero di posti auto individuato in relazione ad una superficie minima di mq. 20,00 per ciascun parcheggio di sosta di relazione;
- c) le **grandi strutture di vendita**, devono possedere parcheggi aventi le seguenti caratteristiche :
- 1) dimensione minima di mq. 2,00 per ogni metro quadro di superficie di vendita con ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq.1 per ogni metro quadro di ulteriori spazi utili coperti aperti al pubblico, destinati ad altre attività connesse, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci, ove non sia diversamente organizzato, ed agli spazi per le persone diversamente abili;
  - 2) aree a parcheggio esterne localizzate al piano terreno dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni mq. 60 di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ed ambientale;
  - 3) numero di posti auto, individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione, sia rapportato ad una superficie minima di mq. 20 per ciascun parcheggio;
- d) relativamente alle **zone definite centro storico**, o eventualmente in aree limitrofe, devono essere assicurate le seguenti condizioni :
- 1) siano reperiti parcheggi nella misura di 1,00 mq./mq. di superficie di vendita, in relazione al complesso delle strutture commerciali esistenti e previste, fatta eccezione per gallerie d'arte, per le librerie e per gli esercizi commerciali concernenti prodotti di attività editoriale;
  - 2) sia previsto l'obbligo, in caso d'impossibilità di raggiungere le quantità di cui al precedente punto 1) per indisponibilità di aree idonee ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni delle aree di sosta.

10. Oltre alla dotazione di posti auto di tipo P1 e P3, che comunque deve essere garantita nei vari tipi di intervento e secondo quanto previsto per i singoli usi, nelle sole zone urbane a prevalente destinazione residenziale e nelle zone produttive è consentita la realizzazione di autorimesse interrato di uso privato

senza limitazioni di consistenza. Ferma restando l'osservanza delle prescrizioni relative agli interventi edilizi, tali autorimesse dovranno essere ubicate in modo da non ridurre la quota di superficie permeabile qualora richiesta dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici e dal presente Regolamento.

**Art. 64****PARCHEGGI PERTINENZIALI IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI ED AL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Ai sensi dell'art. 9, 1° comma, della legge n° 1 22/89 nel sottosuolo dei lotti, purché completamente interrati, ed ai piani terra, seminterrato ed interrato dei fabbricati esistenti, possono essere realizzati parcheggi pertinenziali anche in deroga al presente Regolamento nonché alle previsioni agli strumenti urbanistici, ivi compresi gli strumenti attuativi.

2. Salvo diverse disposizioni degli strumenti urbanistici, le autorimesse pertinenziali di cui all'art. 9, 1° comma, della legge n° 122/89 possono consistere anche in box seminterrati, purché realizzati entro l'area di pertinenza dell'immobile.

3. La possibilità di derogare dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici e del Regolamento Edilizio vigenti rende derogabili anche le norme sulle distanze delle costruzioni dai confini di proprietà, fatta eccezione per le disposizioni dettate al riguardo dal Codice Civile.

4. La facoltà di realizzare i parcheggi pertinenziali di cui al presente articolo è limitata ai soli edifici esistenti, con esclusione degli edifici ancora da realizzare o in corso di costruzione.

5. I parcheggi di cui al comma precedente possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei cittadini residenti nel Comune, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Restano comunque fermi i vincoli previsti dalla vigente legislazione in materia paesaggistica ed ambientale.

6. I parcheggi di cui al presente articolo possono essere realizzati anche se i piani urbani del traffico non siano stati ancora redatti ed approvati.

7. Chiunque intenda avvalersi della deroga di cui all'art. 9, comma 1, della L. 122/89, è tenuto a fornire dimostrazione della rispondenza dell'opera alle normative vigenti in materia di autorimesse, con particolare riferimento a quelle di prevenzione incendi. I relativi progetti dovranno pertanto essere corredati da idonea documentazione attestante la richiesta rispondenza e quando, per la natura o dimensione dell'opera, questa sia soggetta al preventivo esame del competente Comando VV.FF., prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio, o contestualmente alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività, dovrà essere prodotto il relativo nulla osta.

8. L'esecuzione dei parcheggi di cui al presente articolo nonché delle opere ad essi connesse, è soggetta a Denuncia di Inizio Attività. Alla denuncia di inizio attività deve essere obbligatoriamente allegato atto d'obbligo, stipulato in forma pubblica nonché registrato e trascritto nelle forme di legge, che legghi con vincolo pertenziale ogni parcheggio da realizzare alla relativa unità immobiliare, ad uso residenziale, alla quale è asservito.

9. L'Amministrazione comunale, con conforme delibera del competente organo del Comune, può disporre che l'atto d'obbligo di cui al comma precedente sia sostituito da una convenzione, tra il soggetto realizzatore dell'intervento ed il Comune, che regoli le modalità di realizzazione dei parcheggi ed il prezzo e le modalità di vendita degli stessi esclusivamente a cittadini residenti nel Comune. Tale convenzione deve

obbligatoriamente prevedere che il vincolo pertinenziale di cui all'art. 9 della legge n° 112/89 venga, comunque, istituito non più tardi della vendita dei parcheggi. Tale convenzione, inoltre, dovrà disciplinare :

- a) l'oggetto della convenzione;
- b) il contributo di costruzione ed opere a scampo;
- c) le modalità di esecuzione delle opere;
- d) gli oneri a carico del soggetto attuatore;
- e) i criteri da osservare nella esecuzione dei lavori;
- f) i rapporti con aziende ed erogatori di servizi;
- g) l'obbligo di mantenimento della destinazione d'uso degli immobili realizzati;
- h) le garanzie in ordine alla puntuale e perfetta realizzazione delle opere;
- i) le garanzie in ordine al rispetto delle clausole convenzionali;
- j) le inadempienze del soggetto attuatore e le relative sanzioni;
- k) l'efficacia degli impegni convenzionali;
- l) le modalità di soluzione delle controversie;
- m) gli oneri inerenti alla convenzione, da porre a carico del soggetto attuatore

10. I criteri per l'accertamento della natura pertinenziale delle autorimesse vengono definiti dalla normativa di dettaglio, modificabile ai sensi del 3° comma dell'art. 4 del presente Regolamento, in recepimento delle vigenti disposizioni normative e degli orientamenti giurisprudenziali. In ogni caso le autorimesse pertinentziali devono essere tali da possedere una propria individualità fisica e una propria conformazione strutturale :

- preordinata ad una oggettiva esigenza dell'unità immobiliare cui è asservita;
- funzionalmente ed oggettivamente destinata al servizio dell'unità immobiliare cui è asservita;
- priva di un autonomo valore di mercato;
- non valutabile in termini di cubatura o dotata di un volume minimo tale da non consentire, in relazione alle caratteristiche dell'unità immobiliare cui è asservita, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede.

### **Art. 65**

#### **ALTRE TIPOLOGIE DI PARCHEGGI**

1. Le superfici a parcheggio non pertinentziali e non a destinazione pubblica, sono da considerare superficie utile.

2. All'esterno del centro storico, nelle sole zone urbane a prevalente destinazione residenziale e nelle zone produttive è comunque consentita, su uno o anche più lotti autonomi la realizzazione di autorimesse fuori terra di uso privato e/o in tutto o in parte di uso pubblico, nel rispetto dei requisiti di seguito specificati :

- 2.1) il dimensionamento deve essere definito in relazione alle caratteristiche geometriche e funzionali della rete viaria cui sono collegate, in accordo con le misure per l'organizzazione del traffico urbano e, in caso sia previsto un numero di posti auto superiore a 20, verificata la compatibilità con gli strumenti urbanistici ed il piano urbano del traffico;
- 2.2) essere ubicate in modo da non ridurre la quota di superficie permeabile eventualmente richiesta dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici.

3. All'interno del centro storico, conformemente alle misure per l'organizzazione del traffico, potranno essere realizzate autorimesse sotterranee su aree di proprietà comunale, quali piazze, strade, aree libere incolte. La realizzazione di tali autorimesse è consentita solo qualora sussistano condizioni di compatibilità con le caratteristiche storiche, morfologiche e tipologiche degli immobili interessati.

5. In ogni caso la realizzazione di parcheggi è condizionata alla verifica preliminare di compatibilità con il piano urbano del traffico, in particolare in relazione al carico di traffico indotto e dovrà essere effettuata

apposita verifica in ordine alla compatibilità dell'intervento con le linee guida del P.R.G. e complessivamente con gli assetti della viabilità esistente.

6. Le autorimesse fuori terra devono, comunque, rispettare la capacità edificatoria assegnata al lotto interessato mentre i parcheggi interrati possono essere realizzati in eccedenza agli indici edilizi definiti dagli strumenti urbanistici, fermo restando che anch'essi sono da considerare come superficie utile.

#### **Art. 66**

### **SCHERMATURA DI POSTI AUTO ALL'APERTO**

1. In corrispondenza dei posti auto all'aperto sono ammesse le opere necessarie alla schermatura dei medesimi quali tettoie, pensiline, grigliati e simili.

2. Dette opere sono ammesse in ogni zona del territorio comunale e non sono computate ai fini della superficie utile lorda o del volume utile lordo nonché degli altri parametri urbanistici ed edilizi quando rispettino integralmente le seguenti condizioni :

- a) non possono essere adibite ad altra funzione che il mero riparo degli automezzi;
- b) debbono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto;
- c) non devono essere delimitate da murature (o da altre strutture idonee ad individuare un vano suscettibile di altri usi) per l'intero loro perimetro;
- d) almeno un lato di dimensione non inferiore a ml. 2,50 deve essere completamente aperto e privo di infissi e di schermature;
- e) la profondità della schermatura sia limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli, con un massimo assoluto di ml. 6,00;
- f) non comportino riduzione delle aree permeabili oltre il limite eventualmente fissato dagli strumenti urbanistici;
- g) la superficie complessiva della schermatura, misurata in proiezione orizzontale, non ecceda mai :
  - un quarto della superficie del terreno nel quale sono ricavati i posti auto, nel caso di parcheggi su aree inedificate che non siano di pertinenza di alcun edificio;
  - la metà della superficie dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio, nel caso di parcheggi ricavati nelle aree scoperte di pertinenza di edifici esistenti;

3. Con riferimento alla prescrizione di cui alla lettera "b" del precedente comma, i progetti delle opere di schermatura dei posti auto dovranno essere corredati dalla documentazione atta a dimostrare il corretto inserimento nel contesto. Detta documentazione deve essere costituita almeno da una documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio e da una relazione illustrativa particolarmente dettagliata sia quanto attiene le problematiche di carattere ambientale che per quanto riguarda materiali, tecniche da adottare e colori previsti per i manufatti.

4. Nella aree vincolate ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004 o soggetti ad altri vincoli disciplinati dalla vigente legislazione nazionale o regionale, la realizzazione delle opere di schermatura dei posti auto è comunque subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica e dei pareri, nulla osta ed atti di assenso, comunque denominati, da parte dei soggetti competenti alla tutela del vincolo.

#### **Art. 67**

### **DISCIPLINA DEL VERDE**

1. Ai fini della gestione del processo edilizio le presenti norme distinguono le seguenti categorie di verde:

- 1 - Verde di urbanizzazione primaria (V1);
- 2 - Verde di urbanizzazione secondaria (V2);



3 - Verde privato di vicinato (V3).

**Art. 68**

**VERDE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (V1)**

1. Il **verde di urbanizzazione primaria (V1)** è lo spazio a verde pubblico a diretto servizio degli insediamenti urbani.

2. Le aree relative devono essere attrezzate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo e successivamente cedute gratuitamente al Comune.

3. Il verde V1 deve essere realizzato su terreni permeabili senza manufatti interrati in relazione alla quota di permeabilità prevista nelle singole zone.

4. Le aree per verde di tipo V1 non sono individuate graficamente negli elaborati del P.R.G.. Tali aree, di forma compatta o comunque idonea all'utilizzazione cui sono destinate, devono essere di norma localizzate sul fronte strada al diretto servizio delle attività insediate. Nel caso di intervento urbanistico preventivo sarà l'intervento stesso a definire graficamente localizzazione, distribuzione e modalità di cessione al Comune del verde di tipo V1.

**Art. 69**

**VERDE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (V2)**

1. Il **verde di urbanizzazione secondaria (V2)** è lo spazio a verde di interesse generale di quartiere e viene individuato negli elaborati grafici del P.R.G. con apposita simbologia.

2. Nei soli casi espressamente previsti dal P.R.G. tale verde potrà essere computato ai fini del soddisfacimento dello standard V1.

**Art. 70**

**VERDE PRIVATO DI VICINATO**

1. Il **verde di vicinato (V3)** è lo spazio a verde privato ad esclusivo servizio dei singoli edifici. Tale verde deve essere realizzato su terreni permeabili con alta permeabilità, come definita al comma 4 del precedente art. 19, in relazione alla quota di permeabilità prevista nelle singole zone dagli strumenti urbanistici.

**CAPO II**

**DESTINAZIONI D'USO DELLE ATTIVITA' URBANE**

**Art. 71**

**CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI**

1. Le funzioni e gli usi di cui al successivo articolo 75 del presente Regolamento costituiscono la minima unità di classificazione delle attività urbane rilevanti ai fini della presenti norme.

2. Nelle zone da sottoporre a intervento urbanistico preventivo, ove non venga stabilita dal P.R.G. la percentuale minima di superficie utile da destinare ai singoli usi, la scelta fra quelli previsti è demandata ai singoli piani attuativi.

3. Lo strumento urbanistico generale e gli strumenti urbanistici attuativi stabiliscono, in funzione delle funzioni e dei singoli usi definiti dal presente Regolamento, gli standard e le dotazioni minime di parcheggi (P) e di verde (V) richiesti quale condizione per consentire gli interventi.

4. Nei cambi di destinazione d'uso (CD), come definiti dal precedente articolo 49, il rispetto degli standard specifici è richiesto, indipendentemente dalla effettiva consistenza, solo nei casi in cui la norma stabilisca per il nuovo uso standard superiori a quelli previsti per l'uso preesistente.

5. Nei piani particolareggiati, fatta salva la dotazione di standard richiesta dai singoli usi, deve comunque essere garantito il rispetto delle dotazioni previste dalla vigente legislazione nazionale o regionale.

6. Per nuovo insediamento di attività commerciale si intende l'insediamento di nuova attività, o un ampliamento di attività esistente con superamento delle soglie definite dagli strumenti urbanistici e dal Piano del commercio. Unica eccezione è una nuova attività commerciale di vicinato in una unità immobiliare già commerciale (di qualsiasi dimensione), o frazionamenti di unità commerciali esistenti finalizzati alla realizzazione di attività commerciali di vicinato.

### **Art. 72**

#### **CRITERI GENERALI RELATIVI AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI**

1. Le destinazioni d'uso delle unità immobiliari, sia di nuova costruzione che esistenti, sono individuate secondo le funzioni e gli usi definiti dal successivo articolo 75 del presente Regolamento.

2. Fermo restando quanto specificato al precedente art. 49 del presente regolamento, costituisce mutamento della destinazione d'uso di una unità immobiliare, realizzato sia con che senza l'esecuzione di opere edilizie, esclusivamente il passaggio, laddove consentito dalla destinazione di zona, da una delle funzioni individuate ad altra funzione (A, B, C, D, E ed F).

3. Fino all'emanazione di una specifica disciplina regionale in materia, tale mutamento, realizzato con o senza l'esecuzione di opere edilizie, è subordinato a titolo abilitativo, come specificato al precedente art. 49, ed al reperimento integrale degli eventuali maggiori standard e dotazioni richieste dall'uso finale o alla monetizzazione degli standard qualora consentita dagli strumenti urbanistici.

4. Il passaggio da un uso ad altro nell'ambito della stessa funzione, non costituisce cambio d'uso e non necessita di alcuna verifica di standard e dotazioni, salvo diverse previsioni degli strumenti urbanistici.

5. Non costituisce mutamento di destinazione d'uso rilevante ai fini dell'attuazione del P.R.G. e del presente Regolamento, la temporanea utilizzazione di immobili per funzioni pubbliche o di interesse pubblico e per periodi temporali, di norma, non superiori a dodici mesi. L'autorizzazione per il temporaneo utilizzo viene rilasciata dal Sindaco su conforme indicazione della Giunta Comunale e sentito il parere obbligatorio della Commissione Edilizia. Periodi temporali superiori potranno essere autorizzati solo in casi del tutto eccezionali che a giudizio della Giunta Comunale rivestano particolare e specifica rilevanza pubblica. La temporanea utilizzazione non comporta alcuna variazione della originaria destinazione d'uso dell'immobile.

### **Art. 73**

#### **CRITERI RELATIVI ALLA REALIZZAZIONE E CESSIONE DEGLI STANDARD**

1. In generale la realizzazione delle dotazioni di standard deve avvenire nel rispetto delle soluzioni contenute nel titolo abilitativo edilizio e delle direttive tecniche fornite dall'Amministrazione comunale a tutela della funzionalità e fruibilità delle opere.

2. Le opere di urbanizzazione primaria e le relative aree di sedime devono essere cedute a titolo gratuito al Comune entro i termini stabiliti dall'Amministrazione Comunale a cura e spese del concessionario e la gestione regolata tra le parti. Le superfici a parcheggio (P1) ed a verde (V1), in attesa della cessione di cui ai commi precedenti, devono essere oggetto di manutenzione a cura e spese degli interessati ed essere aperte all'uso pubblico.

**Art. 74****CRITERI RELATIVI ALLA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD**

1. Lo strumento urbanistico generale, attraverso le proprie Norme Tecniche di Attuazione, determina i casi nei quali la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata alla cessione o asservimento delle aree per standard urbanistici. Le Norme Tecniche di Attuazione individuano, altresì, i casi nei quali la cessione diretta o asservimento ad uso pubblico degli standards possono essere ordinariamente sostituiti dalla loro monetizzazione.

2. Si intende con il termine di *standard urbanistico* la quantità di spazio da destinare alle attrezzature necessarie alla vita associata, spazio inteso come superfici di terreno o volumi edificati ed espresso in m<sup>2</sup>/ab (metro quadrato per abitante). In senso più generale si intende l'insieme delle grandezze fisiche e dei fattori di qualità che caratterizzano un insediamento. La misura degli *standards urbanistici* per le diverse zone omogenee secondo le quali il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) articola il territorio comunale è definita dalla Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). In ogni caso la dotazione non può essere inferiore ai valori minimi inderogabili fissati da disposizioni legislative, nazionali e/o regionali, vigenti in materia o dal D.M. 02.04.2968, n. 1444, e successive modifiche ed integrazioni, per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

3. Al di fuori dei casi in cui la monetizzazione è espressamente prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Comunale o dalla legge, il richiedente del titolo edilizio può sempre procedere alla monetizzazione qualora la quantità di area da reperire sia non superiore a 100 m<sup>2</sup> (cento metri quadrati).

4. La monetizzazione è altresì ammessa, in via straordinaria, previa motivata deliberazione della Giunta Comunale su proposta del Responsabile dell'ufficio comunale competente in materia di edilizia ed urbanistica che motivi il maggiore interesse pubblico e la più corretta impostazione urbanistica del provvedimento alternativo alla cessione delle aree, in relazione :

- a) ad interventi edilizi riguardanti edifici esistenti;
- b) ad aree il cui uso è predefinibile come privatistico: parcheggi condominiali, sistemazione a verde poco accessibili, aree difficilmente attrezzabili e fruibili;
- c) aree in prossimità, ma non in adiacenza, a spazi destinati o attrezzati a verde o ad impianti pubblici che non possono a questi essere resi complementari o collegabili funzionalmente;
- d) aree di dimensioni minime tali da non consentire un utilizzo di interesse pubblico.

5. Andranno invece di massima cedute le aree ricadenti nelle seguenti situazioni urbanistiche:

- a) aree adiacenti, prospicienti o confinanti con quelle destinate alla viabilità o attrezzate a verde o ad impianti pubblici, che di questi possono costituire completamente e ampliamento funzionale quali ad esempio giardini ampliabili;
- b) aree di sosta e di parcheggio pubblico insufficienti, aree di pertinenza di servizi pubblici da incrementare, eccetera;
- c) aree che possono risultare funzionali a particolari esigenze di percezione ambientale quali ad esempio: scorci panoramici, beni culturali e storico monumentali, eccetera.

6. La valutazione dell'opportunità della monetizzazione avverrà previa motivazione dell'assenza di interesse pubblico alla cessione nel caso in cui sia dimostrata almeno una delle seguenti condizioni:

- a) che la completa cessione dell'area a standard dovuta renda impossibile una corretta impostazione planovolumetrica e quindi l'intervento mal si inserisca nel contesto circostante;
- b) che l'area di possibile cessione sia compromessa dalla presenza di servitù o preesistenze, impianti tecnologici, eccetera che ne limitino il pieno utilizzo;
- c) che l'area sia di difficile accessibilità o, per la sua forma, di scarsa fruibilità.

7. In ogni caso il ricorso all'istituto della monetizzazione delle aree a *standards* non deve risultare tale da compromettere il raggiungimento degli obiettivi e delle finalità che il Piano Regolatore Generale si propone, o da determinare modifica al dimensionamento previsto nello stesso strumento urbanistico generale, o da impedire la realizzazione di opere di urbanizzazione indicate come "prescrittive" negli elaborati del P.R.G..

8. La somma da versare per la monetizzazione delle aree a *standards* deve essere commisurata all'utilità economica conseguita dal richiedente per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione da parte del Comune, anche mediante procedura espropriativa, di altre aree simili a quelle non cedute. Il prezzo relativo alla monetizzazione sarà determinato, di volta in volta, sulla scorta di una stima elaborata dal competente Ufficio comunale che tenga conto : della zona omogenea, dell'indice di densità edilizia, delle destinazioni e delle tipologie ammesse, dell'ubicazione, della distanza dai servizi essenziali, della presenza di servitù, ecc.. Tale prezzo sarà indicato nella Deliberazione della Giunta Comunale di cui al precedente comma 4 ed, in ogni caso, non potrà essere inferiore al valore delle aree ai fini I.C.I. relativo alla zona di intervento, come previsto dal relativo regolamento comunale, seguendone i periodici aggiornamenti.

9. I proventi incassati dal Comune per la monetizzazione delle aree per *standards urbanistici* verranno destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, nonché all'acquisizione delle aree all'uopo necessarie.

10. Il titolare del titolo abilitativo edilizio dovrà versare alla Tesoreria Comunale le somme derivanti dalla monetizzazione dell'area con le seguenti modalità:

- a) per importi sino a € 1.000,00 incluso (euro mille/00) in unica soluzione in coincidenza con il rilascio del titolo abilitativo edilizio;
- b) per importi superiori a € 1.000,00 (euro mille/00) il versamento può essere effettuato in quattro rate semestrali, con le stesse modalità e garanzie previste per il contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione.

11. Al di fuori delle fattispecie previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Comunale, il Comune può sempre rifiutare la monetizzazione nei casi di interventi subordinati alla formazione di uno strumento esecutivo o al convenzionamento di cui all'art. 12, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, oppure ove verifichi che il richiedente il titolo edilizio dispone di aree in loco idonee al soddisfacimento degli *standards urbanistici*.

## **Art. 75 FUNZIONI E USI**

1. Le attività presenti o insediabili sul territorio debbono essere ascritte, direttamente o per analogia, all'elenco descrittivo di seguito riportato che le raggruppa per usi e funzioni.

2. In tali usi debbono intendersi compresi tutti gli spazi accessori e di servizio agli stessi, quindi anche attività complementari, anche se, a rigore, appartenenti ad altre categorie, purché tali attività siano strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività fondamentale e pertanto ad essa collegate e/o correlate.

### **A – FUNZIONE ABITATIVA**

U1 - abitazioni, case ed appartamenti per vacanze, affittacamere, abitazioni collettive, residence, eccetera

### **B – FUNZIONE TERZIARIA**

B/1 – Funzione terziaria direzionale

## COMUNE DI CARPINETO ROMANO

(Provincia di Roma)

U2 - attività direzionali, sociali, ricreative, culturali e religiose

B/2 – Funzione terziaria di servizio

U3 - istruzione

U4 - attività sportive

U5 - sanità

B/3 – Funzione terziaria commerciale

U6 - esercizi e strutture commerciali di vicinato, complessi di vicinato o gallerie di vicinato, pubblici esercizi

U7 - medie strutture, centri commerciali e centri commerciali di vicinato con Sv fino a 2.500 mq

U8 - grandi strutture, centri commerciali e centri commerciali di vicinato con Sv oltre i 2.500 mq

### **C – FUNZIONE PRODUTTIVA**

U9 - artigianato produttivo e industria

U10 - artigianato di servizio (casa, persona, auto)

U11 - commercio all'ingrosso e magazzini

U12 - impianti distribuzione carburanti

U13 - depositi a cielo aperto

### **D - FUNZIONE RICETTIVA**

U14 - alberghi

U15 - campeggi

### **E - FUNZIONE AGRICOLA**

U16 - attività agricola aziendale, interaziendale e collegate, abitazioni agricole, attività agrituristiche

### **F – FUNZIONI PARTICOLARI**

U17 - verde privato

U18 - parcheggio

#### **Art. 76**

#### **FUNZIONE ABITATIVA (A)**

1. Rientra nella funzione abitativa l'uso **U1** che comprende : le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (ad esempio : abitazione/studio professionale o abitazione - affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo; case ed appartamenti per vacanze; affittacamere; abitazioni collettive; residence.

#### **Art. 77**

#### **FUNZIONE TERZIARIA (B)**

1. La funzione terziaria (B) si articola in : funzione terziaria direzionale (B/1), terziaria di servizio (B/2) e terziaria commerciale (B/3).

2. Rientra nella funzione terziaria direzionale (B/1) l'uso **U2** che comprende, ad esempio, indipendentemente dalla loro dimensione: uffici privati e studi professionali (anche quando utilizzati in modo promiscuo se occupano la prevalente superficie dell'unità immobiliare); banche; assicurazioni; sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi; sedi di servizi sociali, culturali e ricreativi di quartiere; centri civici; uffici comunali decentrati; sedi di associazioni e di organismi partecipativi; sedi di società sportive costituite ai sensi di legge; attrezzature per lo spettacolo e attrezzature culturali (sedi per mostre ed esposizioni, sedi di organizzazioni e centri culturali, ricreativi, per il tempo libero, musei, biblioteche, sale per incontri, cinema e teatri, centri congressuali polivalenti, locali per lo spettacolo, locali per il ballo, sale di ritrovo); edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi e assistenziali e

relative attrezzature complementari quali spazi per attività culturali e scolastiche, ricreative e sportive; edifici per caserme destinate ad attività militari, di pubblica sicurezza, di prevenzione incendi e simili.

3. Rientrano nella funzione terziaria di servizio (B/2) gli usi U3, U4 e U5.

4. L'**uso U3** comprende tutte le attività finalizzate all'istruzione, di qualunque ordine e grado (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole speciali, scuole medie superiori, scuole di specializzazione, scuole professionali e istituti sperimentali di ricerca, università), pubbliche, private legalmente riconosciute e le attività rivolte alla formazione come definite dall'articolo 141 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112.

5. Per l'istruzione dell'obbligo è fatto salvo il rispetto del D.M. 18/12/75 e successive modifiche ed integrazioni e, comunque, della vigente legislazione in materia.

6. L'**uso U4** comprende tutte le attività sportive, agonistiche e non, praticate in impianti sia pubblici che privati (campi, palestre, palazzetti, piste, piscine, ecc.).

7. L'**uso U5** comprende tutte le attività sanitarie esercitate in edifici adeguatamente attrezzati sia pubblici che privati (ospedali, cliniche, poliambulatori, servizi per gli anziani, per i portatori di handicap, day hospital, case di riposo, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati).

8. Rientrano nella funzione terziaria commerciale (B/3) gli usi U6, U7, U8.

9. L'**uso U6** comprende:

- a) gli esercizi di vicinato, alimentari e non alimentari, con superficie di vendita Sv fino a 250 mq;
- b) gli esercizi di cui al punto precedente compresi nei complessi commerciali o gallerie commerciali;
- c) gli spazi per esposizioni senza vendita e/o depositi autonomi con Su non superiore a 250 mq;
- d) le attività miste (commercio all'ingrosso e al minuto) che dimostrino la prevalenza dell'attività commerciale al minuto rispetto a quella all'ingrosso;
- e) ristoranti, trattorie, bar, osterie, pub e similari.

10. L'**uso U7** comprende:

- a) le strutture di vendita medio - piccole, ovvero gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari con superficie di vendita Sv superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq;
- b) le strutture di vendita medio - grandi, ovvero gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari con Sv superiore a 1.500 mq e fino a 2.500 m<sup>2</sup>.

11. L'**uso U8** comprende:

- a) le grandi strutture di vendita alimentari e non alimentari con Sv superiore a 2.500 mq;
- b) le grandi strutture di vendita di livello superiore: grandi strutture di vendita alimentari con Sv di almeno 4.500 mq e grandi strutture di vendita non alimentari con Sv di almeno 10.000 mq;
- c) i centri commerciali di vicinato qualora la Sv complessiva degli esercizi che lo costituiscono sia superiore a 2.500 mq;
- d) i centri commerciali d'attrazione di livello inferiore;
- e) i centri commerciali d'attrazione di livello superiore;
- f) le aree commerciali integrate;
- g) i poli funzionali.

**Art. 78****FUNZIONE PRODUTTIVA (C)**

1. Rientrano nella funzione produttiva gli usi U9, U10, U11, U12, U13.

2. L'**uso U9** comprende tutti i tipi di attività artigianali e industriali volte alla produzione di beni che risultino, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano. Comprende inoltre tutte le attività di fornitura di servizi immateriali e di produzione immateriale generate dall'innovazione tecnologica.

3. L'**uso U10** comprende tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere, comprese le attività finalizzate al mantenimento e/o potenziamento fisico. Comprende infine l'artigianato di servizio all'auto (assistenza meccanica, gommisti, carrozzieri, elettrauto, carburatoristi, ecc.).

4. L'**uso U11** comprende le attività commerciali all'ingrosso e le attività di raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci autonomamente organizzate superiori a 250 mq.

5. L'**uso U12** comprende le attività di distribuzione pubblica di carburanti di qualunque tipo.

6. L'uso U12 è insediabile nel rispetto di quanto previsto dai criteri comunali in materia di impianti di distribuzione carburanti.

7. L'**uso U13** comprende le attività di deposito a cielo aperto di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, le attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, autocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edili, ecc.) e tutte le attività volte al recupero e al riciclaggio (autoveicoli, materiali ferrosi, vetro, carta, ecc.). Sono fatte salve le speciali autorizzazioni previste da norme di settore.

**Art. 79****FUNZIONE RICETTIVA (D)**

1. Rientrano nella funzione ricettiva gli usi U14 e U15.

2. L'**uso U14** comprende tutte le attività finalizzate al soggiorno temporaneo stabilmente esercitate in edifici opportunamente attrezzati (alberghi, pensioni, locande, hotel, ostelli, residenze turistico alberghiere e simili).

3. Con esclusione del centro storico (zona omogenea A) nelle destinazioni di zona ove l'U14 è compreso tra gli usi previsti, per le attrezzature ricettive esistenti alla data di adozione delle presenti norme, è consentito l'incremento della superficie utile esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme, a condizione che non sia già stata completamente utilizzata precedentemente, fino ad un massimo del 40%, finalizzato alla razionalizzazione e miglioramento della dotazione delle stanze e dei servizi annessi.

4. Tale incremento "una tantum" è condizionato al fatto che l'attività in essere sia localizzata in un lotto autonomo chiaramente identificabile e che con tale incremento il rapporto di copertura esistente non superi 0,70 mq/mq della superficie fondiaria del lotto di pertinenza.

5. Le condizioni per ottenere tale incremento sono: la presentazione da parte dell'attività alberghiera esistente di un piano tecnico organizzativo che definisca in dettaglio l'intervento edilizio, i tempi di attuazione e l'impegno a sottoscrivere una convenzione con l'Amministrazione Comunale contenente i caratteri tecnico progettuali, le modalità di attuazione, gli oneri a carico delle parti e le sanzioni. Il piano tecnico-organizzativo e lo schema di convenzione vengono deliberati dalla Giunta comunale.

6. L'uso **U15** comprende tutte le attività finalizzate al soggiorno temporaneo di abitanti non residenti stabilmente nel territorio comunale esercitate in complessi attrezzati per la sosta e il soggiorno degli stessi provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento e soggiorno autonomo (caravan, camper, bungalow e simili, campeggi ed aree di sosta).

**Art. 80**  
**FUNZIONE AGRICOLA (E)**

1. Rientra nella funzione agricola l'uso **U16** che comprende le attività connesse alla conduzione agricola aziendale (o interaziendale):

- a) abitazioni agricole
- b) fabbricati di servizio
- c) allevamenti aziendali
- d) colture aziendali in serra
- e) lavorazione di prodotti aziendali
- f) infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e dell'ambiente
- g) le attività aziendali che operino per commessa o per noleggio in connessione con le attività produttive agricole delle zone circostanti.
- h) spazi dedicati alle attività agrituristiche conformi alle disposizioni della l.r. n° 14/2006.

**Art. 81**  
**FUNZIONI VARIE (F)**

1. Rientra nelle funzioni varie l'uso **U17** che comprende le aree scoperte di uso privato, sistemate o meno a verde, che non siano espressamente adibite ad altra destinazione d'uso (agricola, commerciale, di interesse pubblico, ecc.) ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti.

1. Rientra nelle funzioni varie l'uso **U18** che comprende le autorimesse singole e collettive, i posti auto scoperti o schermati ed in genere qualsiasi spazio privato destinato alla sosta di veicoli, con esclusione dei parcheggi pertinenziali, che assumono la funzione della strutture di cui sono pertinenza.



**TITOLO V**  
**CRITERI GENERALI IN MERITO AI REQUISITI**  
**TECNICI DELLE COSTRUZIONI**

**Art. 82**  
**Requisiti tecnici degli organismi edilizi**

1. Gli organismi edilizi, come definiti all'art. 10 - comma 8 - del presente regolamento edilizio, e le costruzioni in genere debbono rispondere a requisiti tecnici, esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, con riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.

2. I requisiti, definiti in funzione delle vigenti disposizioni normative, possono essere raggruppati nei seguenti gruppi :

**- GRUPPO (1) : RESISTENZA MECCANICA E STABILITÀ**

resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche di esercizio, alle sollecitazioni accidentali ed alle vibrazioni;

**- GRUPPO (2) : SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO**

- 2.1 resistenza al fuoco;
- 2.2 reazione al fuoco;
- 3.2 limitazione dei rischi di generazione e propagazione di incendio;
- 3.3 evacuazione in caso di emergenza;
- 3.4 accessibilità ai mezzi di soccorso;

**- GRUPPO (3) : BENESSERE AMBIENTALE**

- 3.1 controllo delle emissioni dannose;
- 1.1 smaltimento degli aeriformi;
- 1.2 approvvigionamento idrico;
- 1.3 smaltimento delle acque reflue;
- 1.4 tenuta all'acqua;
- 1.5 illuminamento naturale e artificiale;
- 1.6 temperatura dell'aria interna operante;
- 1.7 temperatura superficiale;
- 1.8 ventilazione;
- 1.9 protezione dalle intrusioni di animali nocivi;

**- GRUPPO (4) : SICUREZZA NELL'IMPIEGO**

sicurezza contro le cadute e resistenza ad urti e sfondamento;  
sicurezza degli impianti;

**- GRUPPO (5) : PROTEZIONE DAL RUMORE**

- 6.1 isolamento acustico ai rumori aerei;
- 6.2 isolamento acustico ai rumori impattivi;

**- GRUPPO (6) : RISPARMIO ENERGETICO**

7.1 contenimento dei consumi energetici ed uso razionale dell'energia;

7.2 impiego di fonti di energia alternative

**- GRUPPO (7) : FRUIBILITÀ DI SPAZI ED ATTREZZATURE**

assenza di barriere architettoniche;

dotazione, dimensionamenti e organizzazione distributiva degli spazi;

dotazioni impiantistiche;

**Art. 83****Contenuti dei requisiti – Verifiche**

1. Il possesso dei requisiti da parte degli organismi edilizi e delle costruzioni in genere deve essere oggetto di apposite verifiche secondo le procedure indicate dal presente Regolamento Edilizio o dalla vigente legislazione nazionale e/o regionale in materia.

2. Salvo il caso in cui i metodi di verifica vadano rispettati integralmente perché stabiliti da norme statali e/o regionali, il progettista potrà assumere anche metodi di verifica diversi da quelli indicati nel presente Regolamento Edilizio. In tal caso egli dichiarerà in sede progettuale le metodiche seguite e ne assumerà ogni responsabilità ai fini del rispetto dei livelli stabiliti dal presente Regolamento.

3. In **sede di progettazione**, per conseguire il titolo abilitativo all'intervento, sono possibili i seguenti metodi di verifica :

- a) **verifica progettuale** del dimensionamento e delle caratteristiche dell'opera edilizia o degli impianti mediante metodi di calcolo, con specificazione dei dati di progetto e delle ipotesi assunte. Quando per il medesimo requisito sono indicati più metodi di calcolo, il progettista sceglie quello più appropriato in rapporto alle caratteristiche dello spazio progettato, secondo i criteri specificati nella "Parte Seconda – Norme di Dettaglio";
- b) **progettazione** (comprendente calcoli di verifica progettuale) da parte di tecnico abilitato, con eventuale deposito del progetto (di volta in volta specificata nelle note ai requisiti, con riferimento alla vigente normativa nazionale e regionale). La progettazione è allegata all'istanza per conseguire il titolo abilitativo all'intervento, se il requisito non fa esplicito richiamo ad una normativa che consenta di posticipare la presentazione al momento dell'inizio lavori;
- c) **adozione di soluzioni tecniche conformi** a quelle indicate nel presente Regolamento Edilizio (per dimensioni, materiali e modalità esecutive), ovvero adozione di soluzioni tecniche certificate (relative ai materiali o ai componenti dell'opera edilizia), mediante prove di laboratorio eseguite dalle ditte produttrici secondo metodiche riconosciute;
- d) **descrizione dettagliata delle soluzioni** morfologiche o tecnologiche o della scelta dei materiali da impiegare nell'esecuzione del progetto e della loro efficacia a conseguire i livelli di prestazione richiesti, ovvero ancora attestazione che i materiali e le soluzioni da adottare in fase esecutiva verranno scelti in conformità alla corrispondente normativa.

4. A **lavori ultimati** possono essere necessari, in modo complementare o alternativo, secondo il requisito:

- a) **dichiarazione di conformità** di quanto realizzato ai dati ed alle ipotesi assunte per le verifiche progettuali con metodi di calcolo; dichiarazione di conformità di quanto realizzato alla progettazione redatta ai sensi di legge ed alla relativa normativa tecnica (la dichiarazione va in tal caso sottoscritta da tecnico abilitato e depositata presso l'autorità competente ai sensi di disposizioni legislative); dichiarazione di conformità alla soluzione tecnica conforme o alla soluzione tecnica certificata;
- b) **prove in opera** eseguite secondo i metodi indicati ovvero secondo quelli della vigente normativa nazionale, comprese le norme UNI. Per alcuni requisiti le prove in opera, sono da scegliere in modo

appropriato alle caratteristiche dello spazio o dei componenti interessati. Per alcuni requisiti le verifiche di progetto eseguite secondo i metodi indicati nel presente Regolamento Edilizio liberano dalla necessità delle prove a lavori ultimati, ferma restando la necessità di attestare la conformità dell'opera edilizia realizzata o della soluzione tecnica adottata a quella progettata;

- c) **eventuale collaudo** da parte di tecnico abilitato, se previsto dalla normativa nazionale e/o regionale; il collaudo va eseguito secondo le modalità indicate dalla specifica normativa di settore;
- d) **giudizio sintetico** di un tecnico abilitato (eventualmente incaricato di ottenere il certificato di agibilità) circa l'idoneità dell'opera eseguita, dei materiali impiegati, delle soluzioni tecnologiche adottate; il giudizio può anche essere eventualmente supportato da certificazioni del produttore concernenti i materiali e componenti utilizzati.

5. Le prove ed i controlli pubblici sull'opera ultimata vengono effettuati previa convocazione del progettista e/o direttore lavori che ha facoltà di illustrare le scelte eseguite per il raggiungimento del livello di prestazione dei vari requisiti indicato nella relazione tecnica di progetto.

6. I requisiti degli organismi edilizi specificati nella "Parte Seconda" del presente Regolamento sono obbligatori per conseguire il titolo abilitativo edilizio all'intervento e il certificato di agibilità.

#### **Art. 84**

##### **Applicazione dei requisiti**

1. Il tecnico incaricato alla progettazione edilizia deve definire, nella relazione tecnica, quali sono i requisiti pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste ed i livelli di prestazione pertinenti ai singoli spazi o ai singoli componenti dell'organismo edilizio. Il tecnico deve dichiarare, inoltre, la conformità a quanto prescritto nella "Parte Seconda" del presente Regolamento.

2. Oltre a quanto indicato al comma precedente, il tecnico deve indicare anche se i metodi di verifica del soddisfacimento del requisito adottati in sede progettuale sono conformi a quelli eventualmente indicati nel presente Regolamento. In alternativa il tecnico deve giustificare l'adozione di metodi di verifica diversi, limitatamente ai requisiti per i quali ciò è consentito. Il tecnico deve indicare anche il programma delle verifiche da svolgere a lavori ultimati ed eventualmente anche in corso d'opera.

3. Gli specifici requisiti che devono soddisfare gli organismi edilizi sono fissati dalla vigente legislazione e dal presente Regolamento.

4. In caso di specifiche disposizioni contrastanti, i requisiti degli organismi edilizi come specificati e definiti dalla vigente legislazione e normativa in materia, soggetta a continua evoluzione, prevalgono su quelli indicati nei successivi Titoli XIV, XV, XVI e XVII del presente Regolamento i quali, pertanto, possono essere oggetto di deroga senza necessità di alcun particolare provvedimento. Tale norma si applica nel solo caso che le disposizioni contrastanti riguardino lo specifico ed identico requisito esaminato, non essendo consentito procedere per assimilazione ed a condizione che il progettista dell'intervento fornisca precisa ed incontrovertibile indicazione delle norme prevalenti.

#### **Art. 85**

##### **Livello di applicazione dei requisiti**

1. I requisiti degli organismi edilizi previsti dal presente Regolamento e dalla vigente normativa devono essere rispettati, limitatamente ai campi di applicazione, nei seguenti casi:

- a) nuova costruzione, compresi gli ampliamenti ove eccedenti la sagoma dell'edificio;
- b) ristrutturazione urbanistica;
- c) ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione con ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale, con esclusione degli edifici ubicati nel Centro Storico.

2. Per i medesimi interventi il progettista deve definire, nella relazione tecnica, i livelli che saranno raggiunti per ciascun requisito, in relazione alla destinazione d'uso, ai singoli spazi dell'organismo edilizio ed eventualmente ai singoli componenti interessati.

3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compreso cambio di destinazione d'uso ed esclusi quelli di cui al 1° comma del presente articolo, il tecnico abilitato, nella relazione tecnica allegata al progetto (attraverso un apposito elenco riassuntivo), deve specificare quali dei requisiti devono essere presi in considerazione in quanto strettamente correlati agli spazi, vani, pertinenze e componenti tecnologiche sui quali si interviene.

4. L'elenco dei requisiti resta valido nelle successive fasi di esecuzione del progetto edilizio e deve essere messo in relazione al programma dei controlli e verifiche che devono essere attivati da parte del tecnico abilitato.

### **Art. 86**

#### **Norme di settore**

1. Quando, in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, per soddisfare il requisito e per verificarlo è necessario seguire apposite modalità progettuali (progettazione da parte di tecnico abilitato, con deposito presso le competenti autorità), di autorizzazione all'inizio lavori o di verifica a lavori ultimati (es. certificazione di conformità al progetto ed alle normative o collaudo da parte di tecnico abilitato e/o da parte di enti certificatori), in nota al requisito devono essere richiamate le prescrizioni di legge. È cura del tecnico abilitato verificare le disposizioni della normativa sovraordinata vigente, anche in funzione della sua evoluzione, ed attenersi al rispetto della stessa sia nella fase di progettazione che in quella di esecuzione dell'opera.

2. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge (qualora superi i limiti delle tolleranze esecutive consentito dalla legge e dal presente Regolamento) comporta l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa.

**TITOLO VI  
AMBIENTE URBANO E QUALITÀ DELL'ABITARE**

**CAPO I  
PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI  
DI RILEVANZA STORICA ED ARCHITETTONICA**

**Art. 87**

**Oggetto della tutela**

1. Il tessuto urbano storicizzato ed il territorio nel suo insieme sono da considerarsi beni di valore culturale e ambientale che richiedono specifici criteri di tutela. Qualsiasi intervento su edifici di rilevanza storico – architettonica, tipologica e testimoniale è soggetto all'applicazione della regolamentazione compresa nel presente capo.

**Art. 88**

**Criteri metodologici generali**

1. Per il patrimonio edilizio, vincolato ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 e/o oggetto di particolari norme di tutela contenute negli strumenti urbanistici, il modello di organizzazione delle nuove attività deve essere compatibile con l'impianto distributivo e la morfologia degli spazi originari e gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e manutenzione devono privilegiare la conservazione dei caratteri tipologici originari, pur garantendo i requisiti di abitabilità e sicurezza in rapporto all'uso.

2. Per interventi globali, a livello di metodo, la progettazione deve comprendere le seguenti fasi, i cui contenuti e la cui articolazione variano in relazione alla classe, al tipo d'intervento e all'importanza dell'edificio:

- a) lettura dell'edificio sotto l'aspetto storico, stilistico-formale, distributivo, morfologico, costruttivo e materico, accompagnata, ove necessario e possibile, da rilievi stratigrafici o del quadro fessurativo;
- b) identificazione delle invarianti tipologiche, regole che presiedono alla strutturazione dei diversi sistemi che compongono l'opera edilizia e individuazione delle trasformazioni reversibili o irreversibili, storicizzate o incongrue;
- c) definizione degli obiettivi del recupero;
- d) scelte progettuali;
- e) verifica dei risultati agli obiettivi.

3. Negli adeguamenti strutturali (ad esempio, aumento delle portate delle strutture orizzontali di elementi per i quali è richiesta la conservazione, come solai lignei di pregio, coevi dell'edificio, volte strutturali, strutture complesse di copertura di pregio), è necessario il progetto di consolidamento che utilizzi tecniche appropriate che non confliggano con la metodologia del restauro conservativo.

4. Per interventi parziali, su singole unità immobiliari, l'intervento deve tenere conto dell'organizzazione degli elementi costruttivi dell'intero edificio al fine di conservarne la configurazione e non comprometterne la funzionalità.

5. La lettura riferita all'intero edificio, richiamata al comma 2 del presente articolo, può riconoscere caratteristiche relative all'intero edificio o ad alcune sue parti, non riconducibili alla classificazione predeterminata dagli strumenti urbanistici. In tali casi gli interventi devono essere commisurati a quelli ammessi per le classificazioni individuate.

**Art. 89****Edifici di valore storico – architettonico**

1. Fatto salvo quanto previsto all'art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004 in tali edifici si procede, di norma, con la metodologia di intervento del restauro, essa prevede e consente, sulla base dei risultati dell'analisi storico – critico – stilistica, gli interventi di cui ai commi successivi.

2. I contenuti di detta analisi dovranno essere sostanzialmente i seguenti :

- a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
- b) analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
- c) analisi dello stato attuale con individuazione:
  - della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
  - degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
  - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario;
- d) esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta;
- e) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

3. Sono ammessi gli interventi di restauro o ripristino dell'impianto organizzativo generale originale o consolidato, con demolizione di tramezzature e controsoffittature non proprie del tipo e dell'impianto storico ma di semplice divisione e riduzione funzionale e comunque prive di elementi decorativi, pittorici e plastici.

4. Sono ammessi il restauro ed il consolidamento con inalterabilità delle murature portanti esterne ed interne, volte, solai di pregio pittorico, plastico o costruttivo, delle scale storiche dell'impianto edilizio e del manto di copertura originale, delle strutture lignee originali presenti, nonché la ricostruzione tipologica di parti di edificio eventualmente crollate o demolite, secondo tracce o documentazioni. Sulle murature portanti interne è comunque possibile l'apertura o l'allargamento di porte o vani di altra natura, a condizione di non alterare l'assetto tipologico – strutturale mantenendo in ogni caso il rapporto tra pieno e vuoto maggiore del 50% dell'intera parete interessata, sempre in assenza di elementi pittorici plastici e decorativi.

5. È ammesso il restauro con inalterabilità dei fronti esterni ed interni principali su corti chiostri e giardini con rispetto tassativo delle aperture esistenti originali. Non sono ammesse nuove aperture e/o la modifica di quelle esistenti. Non è ammessa la realizzazione di terrazze in falda e balconi. È ammesso il ripristino dei fronti esterni ed interni se alterati, secondo tracce o documenti storici e fotografici. In presenza di aperture già esistenti ma non originali o storicizzate come quelle di negozi depositi autorimesse ecc., ne è tollerabile il mantenimento se il ripristino non è fondamentale al restauro dell'apparato architettonico. La sostituzione di parti non recuperabili ma originali, che comporti la loro demolizione, deve avvenire senza modificarne la posizione, la quota, la tecnica costruttiva e il materiale. L'analisi statica della o delle parti collabenti necessaria nei casi di sostituzione deve essere redatta da tecnico abilitato.

6. Sono ammessi il restauro e la conservazione degli spazi interni non costruiti quali corti principali e secondarie, chiostri, chiostrine, orti e giardini. Le corti secondarie i cavedi e le chiostrine possono essere interessati da inserimenti volumetrici relativi ad impianti tecnologici, ascensori, montacarichi, eccetera. L'inserimento degli impianti tecnologici deve avvenire nel rispetto della normativa vigente, ricercando le parti edilizie di minore pregio artistico e architettonico, o che abbiano già subito trasformazioni del tipo.

7. È vietato inserire condizionatori, caldaie, antenne e/o parabole sulle facciate principali o prospicienti la pubblica via; possono essere utilizzate solo griglie a filo muro per la ventilazione degli impianti posti all'interno dei vani, a condizione che le stesse non interferiscano con elementi decorativi o di pregio.

8. Per interventi estesi all'intero fabbricato o all'intero complesso architettonico non sono consentiti frazionamenti che possano determinare alterazioni sostanziali nell'impianto tipologico - strutturale individuato dalle indagini; in ogni caso non è ammessa la realizzazione di monolocali in misura superiore al 50% della superficie complessiva. Nei sottotetti è ammessa la realizzazione dei monolocali a condizione che le tecnologie impiantistiche relative non vadano ad interferire con gli elementi architettonici di pregio sottostanti.

9. Negli interventi estesi all'intero edificio è, obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni intese come parti incongrue all'impianto storico consolidato salvo nei casi autorizzati dalla Soprintendenza per Beni e le Attività Culturali per gli edifici tutelati dal D.Lgs. 42/2004 articolo 2, o legittimati da condono.

10. L'inserimento di ascensori o piattaforme elevatrici per adeguare gli edifici al superamento delle barriere architettoniche è ammesso nelle corti secondarie, cavedi, chiostrine ed all'interno degli immobili purché non interessino volte, solai di pregio, cassettonati, soffitti affrescati.

#### **Art. 90**

#### **Edifici di valore storico – culturale e testimoniale Edifici compresi nel Centro Storico**

1. In tali edifici si procede con la metodologia di intervento del risanamento conservativo. Tutti gli interventi sono volti alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e strutturali, attraverso l'individuazione degli elementi originari e degli assetti distributivi fondamentali, così come risulta dall'analisi storico – morfologica, redatta da tecnico abilitato.

2. Salvo diverse previsioni degli strumenti urbanistici, è prescritta l'inalterabilità dei fronti esterni principali salvo possibili variazioni dettate dall'analisi storico – tipologica e da indagini conoscitive (saggi). Per i fronti esterni secondari è possibile un riordino delle aperture col mantenimento delle esistenti se originarie, coerenti al tipo, e l'aggiunta di nuove aperture in accordo al partito architettonico di base. Alle stesse condizioni è consentita l'introduzione di nuovi elementi quali balconi purché non eccedano la profondità massima di ml 1,50 e siano rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento. Per le forature esistenti al piano terra anche sui fronti principali, è ammessa la riduzione a finestra o porta finestra o il mantenimento con aumenti della larghezza compatibili con la composizione del prospetto.

3. Sono ammesse aperture di asole nelle falde delle coperture non prospicienti le pubbliche vie e a condizione che siano distanti dalla gronda almeno ml 1,50, misura realizzata in piano, e non interessino i colmi e i cantonali. Sono previste esclusivamente al diretto servizio di superfici abitabili senza sostanziali variazioni di livello.

4. È vietato inserire condizionatori, caldaie, antenne e/o parabole sulle facciate principali o prospicienti la pubblica via; possono essere utilizzate solo griglie a filo muro per la ventilazione degli impianti posti all'interno dei vani, a condizione che le stesse non interferiscano con elementi decorativi o di pregio.

5. Per quanto riguarda gli spazi interni, in assenza di elementi architettonici (cassettonati, volte strutturali, arellati dipinti o decorati, voltine in arelle di pregio, fregi perimetrali, solai in legno di pregio non compromessi) sono consentite variazioni dell'altezza interna dei locali, rimanendo fisse le quote e le caratteristiche delle finestre compresi gli sguinci interni e l'altezza dell'edificio.

6. Sono ammessi il ripristino e la conservazione degli spazi interni non costruiti quali corti principali e secondarie, chiostri, chiostrine, orti e giardini. Le corti secondarie, cavedi e chiostrine possono essere interessati da inserimenti volumetrici relativi ad impianti tecnologici, ascensori, montacarichi, eccetera. L'inserimento degli impianti tecnologici deve avvenire nel rispetto della normativa vigente, ricercando le parti edilizie di minore pregio artistico e architettonico, o che abbiano già subito trasformazioni del tipo.

7. L'aggregazione o disaggregazione, ai fini dell'adeguamento funzionale e igienico, per una migliore qualità dell'abitare, di unità immobiliari corrispondenti a originarie unità tipologiche è consentita a condizione che rimanga leggibile l'assetto distributivo originale o consolidato dell'edificio. Per interventi globali che interessano l'intero edificio non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari per realizzare monocali estesi all'intero edificio per più del 50% della superficie complessiva. Nei sottotetti è ammessa la realizzazione dei monocali a condizione che le tecnologie impiantistiche relative non vadano ad interferire con gli elementi architettonici di pregio sottostanti.

8. Per le parti aggiuntive incongrue legittime o condonate presenti sugli edifici sono consentite, laddove la tipologia lo consenta, anche il ridisegno della sagoma e il riordino di volumetrie, purché tese ad una riqualificazione dell'immobile, secondo configurazioni evolutive del tipo edilizio, senza incrementi di superficie utile, fatte salve le verifiche delle distanze dalle proprietà limitrofe.

9. L'inserimento di ascensori o piattaforme elevatrici per adeguare gli edifici al superamento delle barriere architettoniche, è ammesso nelle corti secondarie, cavedi, chiostrine ed all'interno degli immobili purché non interessino volte, solai di pregio, cassettonati, soffitti affrescati.

## **CAPO II NORME GENERALI PER LA CORRETTA AMBIENTAZIONE E LA SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE URBANO**

### **SEZIONE I Prescrizioni per le opere esteriori ai fabbricati (qualità e sicurezza)**

#### **Articolo 91 Criteri generali**

1. Sono soggette alle prescrizioni di cui alla presente sezione le opere esteriori agli edifici esistenti o di nuova costruzione con particolare riferimento agli elementi aggettanti da realizzarsi su facciate che prospettino sulla pubblica via, o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale.

2. Il rispetto di dette norme è condizione necessaria ma non sufficiente per l'ammissibilità dell'opera, la quale rimane sempre subordinata al rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio su cui deve inserirsi.

3. Sono fatte salve le prescrizioni impartite dal presente Regolamento Edilizio in materia di edifici di valore storico – architettonico, di valore storico-culturale e testimoniale, nonché le eventuali diverse previsioni degli strumenti urbanistici attuativi.

#### **Art. 92 Elementi che aggettano dalle facciate**

1. Gli aggetti dalle facciate (balconi, bow-windows, pensiline, eccetera) non devono costituire pericolo per le persone o le cose. In particolare negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici o privati gravati di



servitù di passaggio pubblico sono ammessi alle condizioni di cui alla "Parte Seconda" del presente Regolamento.

2. In casi particolari, e' ammessa deroga alle disposizioni del presente Regolamento relativamente alla quota minima degli aggetti dalle facciate prospicienti gli spazi pubblici o privati gravati di servitù di passaggio pubblico, sentita la Commissione Edilizia ed a condizione che siano comunque garantite le condizioni di sicurezza di cui al comma precedente anche con l'adozione di particolari accorgimenti costruttivi o dispositivi.

3. Tutte le parti basamentali degli edifici, non possono occupare suolo pubblico. Solo nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti privi di zoccolatura, quando venga dimostrato come la realizzazione dello zoccolo sia elemento utile al miglior inserimento nel contesto di un edificio privo di proprio valore storico ed architettonico, lo zoccolo può occupare lo spazio pubblico con una sporgenza massima di cm 6. Ferme restando le limitazioni di cui al presente comma, gli zoccoli da realizzarsi su pareti di edifici e muri di cinta confinanti con spazi pubblici devono avere altezza non minore di cm 60 ed essere realizzati in pietra od altro materiale resistente ed impermeabile.

4. I cornicioni di coronamento degli edifici e gli aggetti di gronda dei medesimi non potranno avere sporgenze superiori a ml 1,50 rispetto al piano verticale passante per il filo retro marciapiede. Le coperture ed i volumi e/o elementi da esse sporgenti devono essere considerati elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio, pertanto, le soluzioni progettuali devono prevedere il coordinamento e l'armonizzazione delle facciate e delle coperture. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato e su facciate prospicienti la pubblica via, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile (ghisa) per un'altezza da terra di almeno ml 1,50.

### **Art. 93 Portici e marciapiedi**

1. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito è consentita dove previsto dal P.R.G. o dagli strumenti attuativi o dove il portico venga ritenuto necessario dall'Amministrazione Comunale in relazione alle caratteristiche della strada o alla fisionomia dell'ambiente.

2. È obbligatoria per i privati proprietari la costruzione dei marciapiedi su area di loro proprietà, soggetta al pubblico passaggio.

3. I pavimenti dei portici nella nuova edificazione e dei passaggi pubblici debbono essere formati con materiali antisdrucchiolevoli.

4. Il portico deve essere architettonicamente dimensionato in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il corretto collegamento di tutti i suoi elementi con quelli dei portici contigui o vicini.

5. Tutti gli elementi dei portici e dei marciapiedi (pavimenti, soglie fra i pilastri, cordoli, ecc.) devono essere costruiti con caratteristiche e materiali da indicarsi in progetto, previa eventuale campionatura, anche in relazione all'ubicazione dell'edificio.

6. I proprietari dei percorsi pedonali sotto portico e degli altri tratti privati di uso pubblico, allo scopo di eliminare condizioni di pericolo, debbono garantire la manutenzione dei piani di calpestio ed eliminare tempestivamente tutte le cause di alterazione quali: rigonfiamenti, discontinuità, lesioni, avvallamenti, ecc..

7. Le coperture dei tetti debbono essere munite, sia verso il suolo pubblico sia verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali.

**Art. 94****Aperture dei sotterranei verso strada**

1. In generale, le aperture dei sotterranei verso strada debbono essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri. Se ubicate sotto i portici, possono essere praticate in piano; in tale caso debbono essere dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, disposte ordinatamente e a perfetto livello dei pavimenti. La larghezza netta non deve essere superiore a cm 60. La griglia deve essere del tipo "antitacco". La griglia deve essere fissa e non deve contenere botole (l'accesso deve essere risolto dall'interno). La resistenza deve essere idonea a sopportare anche il peso di carichi veicolari.

**Art. 95****Illuminazione di strade, portici e passaggi privati**

1. Le strade, i portici e i passaggi privati aperti al pubblico transito devono essere dotati di razionale impianto di illuminazione, da costruirsi a cura e spese della proprietà, secondo le disposizioni del Titolo XXII del presente Regolamento e della legislazione vigente in materia con particolare riguardo alla sicurezza degli impianti, all'uso razionale ed alla conservazione dell'energia, alla prevenzione dell'inquinamento luminoso.

2. Il Comune, su richiesta dei privati proprietari, può autorizzare l'allacciamento dell'impianto di illuminazione alla rete di energia che alimenta l'illuminazione pubblica comunale. In tale caso la proprietà ha l'obbligo di eseguire anche tutte le opere necessarie (cavi, trasformatori, ecc.) per l'allacciamento fino al punto di presa che verrà indicato dal Comune.

**Art. 96****Elementi di pregio - Mostre ed insegne**

1. È prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, scenari costruiti o dipinti, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni.

2. Le facciate dei fabbricati di nuova costruzione o derivanti da interventi di ristrutturazione globale, quando i fabbricati medesimi prevedano locali a destinazione commerciale o esercizi pubblici, devono essere predisposte per le relative mostre ed insegne.

3. Le mostre ed insegne devono essere collocate esclusivamente nei vani e spazi prestabiliti, senza alterare le linee architettoniche dell'edificio, ed il loro oggetto non può superare i cm 5 rispetto al piano verticale passante per il filomuro del marciapiede. Le cornici superiori delle mostre e delle vetrine che si trovino poste almeno a ml 2,50 dalla quota del filomuro del marciapiede possono aggettare fino a cm 15 oltre la sporgenza ordinaria e, pertanto per una sporgenza massima di 20 cm (5 cm + 15 cm) dalla quota del filomuro del marciapiede.

**SEZIONE II****DISPOSIZIONI PER LA TOPONOMASTICA****Art. 97****Numero civico dei fabbricati**

1. Il Comune assegna a ogni accesso che dall'area di circolazione immette all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni o ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili) il numero civico e ne fa apporre l'indicatore a cura e a spese del proprietario o dell'amministratore del condominio.

2. Il numero civico è collocato di fianco alla porta di ingresso (possibilmente a destra di chi guarda), a un'altezza variabile da 2 a 3 metri, in posizione ben visibile.

3. Il proprietario, previo eventuale pagamento della relativa spesa, riceve in consegna l'indicatore ed è obbligato a installarlo e a mantenerlo nella collocazione precedentemente prestabilita.

4. In caso di demolizione di fabbricati, o in caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve comunicare al Comune, a demolizione o soppressione avvenuta, il numero o i numerici civici che verranno così aboliti.

5. Nel caso di costruzioni di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi ingressi in fabbricati esistenti i proprietari devono richiedere al Comune, con apposita domanda, e comunque contestualmente alla domanda di autorizzazione all'uso, l'attribuzione dei civici da applicarsi alle porte di ingresso dei fabbricati medesimi.

#### **Art. 98**

#### **Targhe collocate sui fabbricati**

1. In caso di ristrutturazione e manutenzione esterna dei fabbricati recanti l'indicatore toponomastico (targhe in ceramica, pietra naturale, ecc.), il proprietario è tenuto a ricollocarle esattamente nella precedente posizione. Soluzioni diverse possono essere concordate o autorizzate dal competente Ufficio del Comune che cura la toponomastica.

2. È vietato coprire, con insegne o altro, gli indicatori toponomastici (targhe viarie, numeri civici).

### **CAPO III**

### **NORME GENERALI PER LA TUTELA DEL VERDE IN RAPPORTO CON GLI INTERVENTI EDILIZI**

#### **Art. 99**

#### **Oggetto e finalità**

1. Il presente capo ha come oggetto la salvaguardia e la formazione del verde in rapporto con gli interventi edilizi, finalizzati al conseguimento di evidenti miglioramenti ambientali ed all'arricchimento del patrimonio arboreo sia in senso qualitativo sia quantitativo, anche inteso dal punto di vista dell'incremento della biodiversità.

#### **Art. 100**

#### **Campo di applicazione**

1. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature che possano considerarsi coltivazioni in atto nell'ambito dell'esercizio della attività agricola (alberi da frutto in coltivazione intensiva, coltivazioni intensive di specie da legno, boschi decidui, pioppeti, vivai).

2. Per quanto riguarda gli ambiti territoriali soggetti alle norme di polizia forestale si fa rinvio alle norme medesime.

3. Sono altresì esclusi dalla presente normativa gli interventi legati alle condizioni vegetative e fitosanitarie degli esemplari arborei, per i quali si rimanda ad eventuale specifico regolamento comunale.

**Art. 101  
Alberature**

1. Sono tutelate tutte le alberature aventi diametro del tronco superiore a cm 20 (circonferenza cm. 63) appartenenti ai seguenti gruppi :
  - gruppo A : specie arboree e arbustive appartenenti alle associazioni vegetali autoctone e/o particolarmente idonee all'ambiente locale;
  - gruppo B : specie vegetali arboree e arbustive appartenenti alle associazioni naturali vegetali naturalizzate e/o a sufficiente adattabilità all'ambiente locale;
  - gruppo C : specie vegetali non comprese nei gruppi A, B e D.
  
2. Sono tutelate tutte le alberature aventi diametro del tronco superiore a cm 40 (circonferenza cm. 126) appartenenti al seguente gruppo :
  - gruppo D : specie vegetali a rapida crescita o infestanti.
  
3. Le misure precitate devono essere rilevate a ml 1,30 dal colletto.
  
4. Le alberature a portamento policormico (ossia che presentano parecchi fusti anziché un solo fusto principale) sono tutelate qualora i fusti di diametro superiore a cm 10, costituiscano diametro complessivo superiore a quello delle dimensioni citate ai precedenti capoversi.
  
5. L'abbattimento delle alberature tutelate di cui ai commi 1 e 2 (con esclusione degli esemplari di grande rilevanza) in rapporto con gli interventi edilizi può essere consentito nei seguenti casi:
  - a) quando l'alberatura non consenta la realizzazione di un'opera edilizia di pubblica utilità o di interesse pubblico o la realizzazione di un piano particolareggiato;
  - b) quando l'alberatura non consenta la realizzazione di opere edili private rientranti nella casistica di cui al successivo art. 102 del presente Regolamento;
  - c) quando l'abbattimento è in funzione del riassetto di aree verdi rientranti nella casistica di cui al successivo art. 106 del presente Regolamento.
  
6. L'approvazione del piano particolareggiato costituisce autorizzazione all'eventuale abbattimento ed al reintegro di alberature esistenti.
  
7. Per "albero di grande rilevanza" si intende un esemplare arboreo avente diametro del tronco, rilevato a ml 1,30 dal colletto :
  - a) per genere e specie appartenente ai gruppi A, B e C avente diametro del tronco superiore a cm 60 (circonferenza cm 189);
  - b) per genere e specie appartenente al Gruppo D avente diametro del tronco superiore a cm 100 (circonferenza cm 315).
  
8. Nel caso di necessità di abbattimento per motivi fitosanitari o altri motivi non collegati ad interventi edilizi l'interessato dovrà inoltrare apposita istanza con una documentazione che preveda il reintegro con i criteri di cui sopra.

**Art. 102  
Realizzazione di opere edili private**

1. L'abbattimento di alberature tutelate, con esclusione degli esemplari di grande rilevanza, è ammesso in relazione alla realizzazione di opere edili di natura privata a fronte della presentazione di un progetto di complessiva riqualificazione del verde a firma di tecnico abilitato. Il progetto di riqualificazione del verde deve essere conforme a quanto previsto dal presente Regolamento. Le alberature abbattute devono essere sostituite con altre aventi complessivamente equivalente sviluppo in chioma (equivalente fitomassa arborea).

2. Si assume come equivalente sviluppo in chioma (equivalente fitomassa arborea) quella ottenibile complessivamente da più esemplari posti a sostituire l'albero di cui è ammesso l'abbattimento, a condizione che la somma complessiva delle superfici delle ipotetiche sezioni dei tronchi rilevate ad ml 1,30 dal colletto dei nuovi alberi non sia inferiore al 50% della singola superficie della sezione del tronco, (pure rilevata a ml 1,30 dal colletto), dell'albero di cui è prevista la sostituzione.

3. La sostituzione è ammessa solo a condizione che nel lotto - fatte salve le norme di livello superiore sulle distanze degli alberi ed arbusti dai confini - sussistano (una volta detratte le aree di pertinenza delle alberature rimanenti) i seguenti spazi atti ad ospitare le nuove alberature:

- a) mq. 25 per ogni esemplare arboreo; tale superficie deve risultare a permeabilità profonda, intendendosi tale una superficie in grado di assorbire le acque meteoriche senza che queste vengano convogliate negli appositi sistemi di drenaggio e canalizzazione;
- b) l'alberatura deve essere messa a dimora ad una distanza minima di ml 3,00 (tre) dai manufatti, fermo restando che le alberature piantumate in sostituzione sono comunque salvaguardate anche per il tempo necessario al raggiungimento delle dimensioni minime di tutela.

### **Art. 103**

#### **Danneggiamenti delle alberature in rapporto con gli interventi edilizi**

1. Durante l'attività di cantiere devono adottati tutti gli accorgimenti e le modalità operative finalizzati alla tutela delle alberature esistenti.

2. In ogni caso è vietato:

- a) ogni tipo di danneggiamento alle alberature tutelate ed in particolare, per interventi connessi all'attività edilizia all'interno delle aree di cui al successivo art. 105 :
  - scavi e ricarichi superficiali di terreno e di qualsivoglia materiale organico di spessore superiore a cm 25;
  - asportazione dello strato superficiale del terreno superiore a cm 20.

### **Art. 104**

#### **Reimpianti coattivi**

1. Le alberature abbattute abusivamente o compromesse devono essere sostituite a cura e spesa dei responsabili, secondo le prescrizioni dettate da apposita ordinanza, con nuovi esemplari arborei posti in primo luogo nelle precedenti aree di pertinenza e all'interno del lotto di terreno, al fine di assicurare il reintegro della fitomassa arborea come definita al precedente art. 102. Nel caso di inottemperanza e qualora vengano abbattuti esemplari arborei di grande rilevanza l'area di pertinenza delle precedenti alberature rimane inedificabile a tutti gli effetti.

### **Art. 105**

#### **Aree e volumi di pertinenza**

1. Per area di pertinenza delle alberature tutelate, sia relativamente all'apparato aereo sia radicale, si intende l'area definita dalla circonferenza tracciata sul terreno per almeno 270° da cielo a terra, anche disaggregati, avente come punto di riferimento il centro del tronco dell'albero, secondo la seguente articolazione (i diametri del tronco sono misurati a ml 1,30 dal piano di campagna):

- a) per piante con diametro del tronco da > cm 20 a < a cm 35 ml. 4 di raggio
- b) per piante con diametro del tronco da > cm 35 a < a cm 50 ml. 5 di raggio
- c) per piante con diametro del tronco da > cm 50 a < a cm 80 ml. 7 di raggio
- d) per piante con diametro del tronco > cm 80 ml. 9 di raggio

2. La proiezione dell'area di pertinenza ad una quota inferiore al piano di campagna genera idealmente il volume di un solido definito volume di pertinenza (cilindro).

3. Tale "quota inferiore al piano di campagna" (profondità) viene definita in:

- a) ml 2,00 per piante con diametro del tronco da > cm 20 a < cm 35
- b) ml 2,50 per piante con diametro del tronco da > cm 35 a < cm 50
- c) ml 3,50 per piante con diametro del tronco da > cm 50 a < cm 80
- d) ml 5,00 per piante con diametro del tronco da > cm 80

4. In ogni caso nessun manufatto in elevazione (compresi marciapiedi e pavimentazioni non permeabili) può erigersi a distanza inferiore a ml 3,00 dal centro dell'albero interessato.

5. Per gli alberi di grande rilevanza tale distanza non può essere inferiore a ml 5,00.

6. Le aree di pertinenza delle alberature possono essere interessate, da pose di pavimentazioni superficiali permeabili per una superficie complessiva non superiore al 50% dell'area stessa a condizione che:

- a) sia garantito il mantenimento di un cercine a terreno nudo o inerbito, circostante il tronco complessivamente di superficie non inferiore a mq 10 (mq 15 per gli esemplari di grande rilevanza);
- b) gli interventi di posa delle pavimentazioni non comportino sottofondazioni e scavi che alterino lo strato superficiale del terreno per una quota superiore a cm 15 misurata dalla quota originaria del piano di campagna.

7. Tali aree e volumi di pertinenza, ferma restando la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori secondo i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal P.R.G. vigente sono da considerarsi non direttamente edificabili.

8. Gli edifici esistenti o i manufatti e le porzioni di essi ricadenti anche parzialmente all'interno delle aree e dei volumi di pertinenza delle alberature tutelate possono essere demoliti o ricostruiti senza eccedere le dimensioni esistenti (planimetriche o altimetriche), sia entro che fuori terra; tale limite deve essere rispettato anche per gli scavi connessi.

### **Art. 106**

#### **Prescrizioni per la realizzazione di progetti edilizi e scelta delle specie vegetali**

1. Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile secondo gli standard fissati dagli strumenti urbanistici, gli spazi scoperti che contribuiscono a garantire tale dotazione, anche già esistenti devono essere sistemati a verde come previsto dal successivo comma 2.

2. Negli spazi di cui al precedente comma 1, contestualmente all'attuazione degli interventi edilizi, devono essere poste a dimora nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni mq 150 di superficie del lotto non coperta, oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi (minimo cinque esemplari per ogni gruppo) ogni mq 150 di superficie del lotto non coperta. Il numero di alberi deve essere arrotondato all'unità superiore.

3. La scelta delle specie deve avvenire con i seguenti criteri:

- a) almeno il 60% delle specie vegetali comprese nelle tabelle contenute nelle norme di dettaglio, nei Gruppi A e B tenendo presente che le specie appartenenti al Gruppo B non dovranno superare il 20% del totale;
- b) almeno il 70% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere costituito da latifoglie decidue.

4. Gli alberi di alto fusto messi a dimora devono avere, a ml 1,30 dal colletto, diametro non inferiore a cm 8, disporre di idoneo "pane di terra" e non risultare perciò estirpati a radice nuda, esclusi i generi *Populus* e *Salix* provenire da specifico allevamento vivaistico, disporre di chiome e apparato radicale integro, risultare di buona qualità merceologica, disporre di garanzia all'attecchimento.

5. In tutti i progetti riguardanti le aree esterne, da presentarsi a firma di un tecnico abilitato, le alberature esistenti e le formazioni arbustive significative devono essere rigorosamente rilevate individuando genere e specie botanica e indicate su apposita planimetria, con le corrispondenti aree di pertinenza; deve inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica e relazione tecnica.

6. I progetti edilizi, e in particolare quelli interessanti il sottosuolo, devono essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto sottoposte a tutela, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

7. Parte integrante di ogni progetto edilizio, oltre a quanto definito dai precedenti commi del presente articolo, è il progetto definitivo delle sistemazioni degli spazi scoperti. Il progetto deve chiaramente individuare tutti gli impianti a verde che si intendano eseguire, ivi comprese le attrezzature; in caso di verde attrezzato e di ogni altra sistemazione inerente la progettazione dell'area, si rimanda alle specifiche di progettazione contenute nelle norme di dettaglio o nell'eventuale specifico regolamento comunale.

8. Le nuove alberature devono essere disposte in modo da creare degli spazi alberati unitari e articolati per masse arboree per quanto possibile monospecie e comunque opportunamente collegati tra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali anche riferite all'integrazione e armonizzazione dell'opera nel paesaggio circostante.

9. Per i nuovi interventi gli spazi a parcheggio pubblico a raso, eccedenti i 10 posti auto devono essere dotati di alberature che a maturazione consentano una completa copertura dell'area di sosta; tali alberature a differenza delle norme di cui agli articoli precedenti potranno avere un'area permeabile (cercine) del diametro di ml 2,00

#### **Art. 107**

#### **Potenzialità edificatoria delle aree verdi**

1. Le prescrizioni del presente capo rientrano tra gli elementi condizionanti il calcolo della potenzialità delle aree.

2. Costituiscono vincolo tutti gli alberi tutelati esistenti, a nulla rilevando il loro abusivo abbattimento.

#### **Art. 108**

#### **Opere pubbliche e interventi sul verde pubblico**

1. Per quel che riguarda le opere pubbliche valgono tutti gli obblighi, adempimenti e prescrizioni relative alle opere di natura privata.

2. Qualora si rilevi la necessità di edificazione a distanze inferiori di quelle previste dal precedente art. 105 o di abbattimento la deroga per pubblica utilità, sentita la Commissione Edilizia, è contenuta nell'atto di approvazione del progetto di opera pubblica o, nel caso di interventi soggetti a titolo abilitativo, nel titolo stesso.

## **TITOLO VII** **PROCESSO EDILIZIO**

### **Art. 109** **Compiti del Comune nel processo edilizio**

1. Il Comune esercita compiti di informazione, di gestione e di controllo nell'ambito del processo edilizio.

2. Sono regolamentate nella "Parte Seconda" del presente Regolamento Edilizio ::

- a) l'attività informativa;
- b) l'attività di gestione;
- c) l'attività di controllo;
- d) le fasi del processo edilizio;
- e) le procedure obbligatorie o facoltative;
- f) i procedimenti per conseguire il titolo abilitativo;
- g) gli adempimenti connessi ai titoli abilitativi;
- h) gli adempimenti connessi all'esecuzione delle opere;
- i) gli adempimenti connessi alle varianti essenziali o meno ai progetti;
- j) la disciplina nei cantieri e nel loro intorno;
- k) la decadenza dei titoli abilitativi;
- l) i cambi di intestazione dei titoli abilitativi;
- m) gli interventi urgenti;
- n) gli adempimenti successivi all'esecuzione delle opere;
- o) gli adempimenti relativi all'ottenimento del certificato di agibilità.

3. Sono altresì regolamentate nella "Parte Seconda" del presente Regolamento Edilizio :

- a) la documentazione necessaria al conseguimento dei titoli abilitativi ed alla presentazione dei piani attuativi;
- b) la documentazione per i depositi previsti dalla normativa vigente.

4. Sono inoltre regolamentate nella "Parte Seconda " del presente Regolamento edilizio :

- a) la determinazione e corresponsione del contributo di costruzione;
- b) la determinazione e corresponsione del contributo afferente la monetizzazione degli standard, quando ammessa;
- c) la determinazione e corresponsione di diritti di segreteria e tariffe.

5. Sono infine regolamentate nella "Parte Seconda" del presente Regolamento Edilizio :

- a) i criteri relativi alla qualità dell'ambiente urbano e dell'abitare e del paesaggio;
- b) i requisiti cogenti individuati nelle schede tecniche e i relativi riferimenti normativi;

6. I contenuti della "Parte Seconda" del presente Regolamento Edilizio sono soggetti a modifica secondo le competenze definite al precedente articolo 4, comma 3, del presente Regolamento.



**TITOLO VIII**  
**COMMISSIONI CONSULTIVE DEL COMUNE IN MATERIA**  
**DI EDILIZIA ED URBANISTICA**

**Art. 110**  
**Commissioni Consultive**

1. Al fine di garantire l'uniforme ed univoca applicazione della vigente disciplina urbanistica ed edilizia, incluse le norme del presente Regolamento, delle previsioni dello strumento urbanistico e di ogni altra norma che incida comunque sull'attività edilizia il Comune, nell'esercizio della propria autonomia amministrativa, con decisione motivata del competente organo, può istituire le seguenti Commissioni Consultive :

- a) Commissione Edilizia,
- b) Commissione Edilizia Integrata.

2. Il presente Regolamento contiene le norme che disciplinano la composizione, il funzionamento ed i compiti delle Commissioni Consultive di cui al comma precedente.

**Art. 111**  
**Commissione Edilizia**

1. La Commissione Edilizia, nel caso venga istituita, è l'organo consultivo dell'Amministrazione Comunale cui spetta la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici e di qualità urbana.

2. La Commissione Edilizia è, inoltre, organo consultivo per la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, in campo urbanistico ed edilizio. Essa, inoltre, esprime parere nei casi espressamente previsti dalla vigente legislazione nazionale e dalle disposizioni legislative, normative e regolamentari emanate dalla Regione Lazio in materia di urbanistica, edilizia, tutela ed assetto del territorio.

3. In **campo urbanistico** la Commissione Edilizia esprime il proprio parere su:

- a) Strumenti urbanistici generali e loro varianti;
- b) Strumenti urbanistici attuativi e loro varianti;
- c) Regolamento edilizio e sue modificazioni.

4. In **campo edilizio**, in generale, la Commissione Edilizia esprime il proprio parere in ordine agli aspetti formali, compositivi, architettonici e funzionali degli interventi progettati ed al loro inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico. Tale parere è in ogni caso finalizzato al riconoscimento ed alla valutazione della qualità architettonica delle opere, secondo gli indirizzi predeterminati di cui al successivo art. 116 del presente Regolamento. In particolare, fatta salva la possibilità di Denuncia di Inizio Attività ove consentita, essa dà parere :

- a) sulle opere o attività soggette a permesso a costruire ai sensi del D.P.R 6.06.2001, n° 380;
- b) sui seguenti ulteriori interventi:
  - interventi di restauro e di risanamento conservativo, per il recupero abitativo di edifici preesistenti,
  - opere pertinenziali al servizio di edifici esistenti che determinano una variazione significativa dei prospetti o delle sistemazioni esterne;
- c) in via preventiva su progetti anche preliminari, relativi ad opere di particolare importanza;
- d) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica delle norme del Regolamento Edilizio, nonché sull'interpretazione degli strumenti urbanistici;
- e) sulle richieste di permesso a costruire in sanatoria, ai sensi dell' art. 36 del D.P.R. n°380/2001 ;
- f) sulle opere pubbliche comunali di carattere edilizio o che modificano l' aspetto esteriore dei luoghi;

- g) su tutte le opere che determinano modificazione dell' aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi ricadenti in zone soggette alla tutela di cui al D.Lgs. 42/2004, al fine del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in base alle competenze sub-delegate al Comune con legge regionale n° 59/95;
- h) sui pareri di cui all'art. 32 della legge n° 47/ 85 relativi ad opere oggetto di sanatoria ricadenti in aree vincolate da disposizioni nazionali o regionali;
- i) sulle opere di urbanizzazione ad esclusione di quelle previste in attuazione di interventi edilizi diretti;
- j) sui progetti che comportino deroga alle prescrizioni del presente Regolamento o delle N.T.A. degli strumenti urbanistici;
- k) sull'annullamento di titoli abilitativi edilizi già rilasciati;
- l) su qualsiasi altro progetto per il quale il presente Regolamento prescriva obbligatoriamente il parere della Commissione Edilizia o la consultazione della stessa.

5. Progetti diversi da quelli elencati al comma precedente non devono essere sottoposti all'esame della Commissione Edilizia se non in casi particolari nei quali il Responsabile del Procedimento potrà acquisirne comunque il parere entro il termine temporale assegnatogli dalla legge.

6. In nessun caso il ricorso al parere della Commissione Edilizia dovrà causare appesantimento del procedimento o comportare ritardi rispetto ai termini stabiliti dalla legge per il rilascio del titolo abilitativo richiesto.

7. Il parere della Commissione Edilizia è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio del titolo abilitativo edilizio che è riservato esclusivamente al Responsabile del Servizio competente in materia di edilizia ed urbanistica, il quale può assumere determinazioni difformi dandone puntuale motivazione.

### **Art. 112**

#### **Composizione e nomina della Commissione Edilizia**

1. La Commissione Edilizia è formata dal Responsabile del Servizio competente in materia di edilizia ed urbanistica, che svolge le funzioni di Presidente, o suo delegato, e da quattro membri esterni scelti in base al loro curriculum e competenza professionale, tra esperti qualificati nella progettazione, nelle materie storiche e beni culturali, nell'urbanistica, nell'architettura, nella tutela ambientale e del paesaggio e dell'ambiente. Partecipa alla Commissione Edilizia, senza diritto di voto, il Responsabile del Procedimento incaricato dell'istruttoria tecnica del progetto.

2. I membri esterni sono nominati dalla Giunta Comunale, su proposta del Sindaco, e sono scelti sulla base di *curricula* da allegare al provvedimento deliberativo di nomina.

3. Non possono far parte della Commissione Edilizia :

- i rappresentanti di Organi, Enti o Istituzioni non comunali ai quali, per legge, è demandato un parere specifico ed autonomo sull'oggetto da esaminare;
- i dipendenti di organi statali, regionali o provinciali ai quali competono, in base alle norme vigenti, funzioni di controllo preventivo o successivo sull' attività urbanistico-edilizia del Comune.

4. Non possono far parte della Commissione Edilizia gli organi politici del Comune (Sindaco, Assessori, Consiglieri Comunali) salvo che agli stessi siano attribuite funzioni gestionali in materia di Edilizia ed Urbanistica ai sensi dello Statuto Comunale e della vigente legislazione in materia di ordinamento degli Enti locali.

5. Per i componenti della Commissione Edilizia valgono le norme di incompatibilità previste per il Sindaco e gli Assessori comunali. Ad essi, inoltre, è fatto divieto di assumere, nell'ambito del territorio comunale, incarichi professionali da cui derivino situazioni di incompatibilità con le funzioni ed i compiti ad essi attribuiti quali membri della Commissione Edilizia.

6. I membri durano in carica per il periodo di permanenza del Sindaco e, comunque, fino alla nomina dei membri subentranti ai sensi delle vigenti disposizioni legislative in materia di disciplina della proroga degli atti amministrativi. Dopo tre anni la Giunta Comunale può, comunque, rinnovare in tutto o in parte la Commissione Edilizia o confermare la sua composizione fino alla scadenza.

7. I componenti della Commissione Edilizia non possono essere nominati più di due volte consecutivamente. Non viene considerata nuova nomina la conferma di cui all'ultimo periodo del comma precedente.

8. I componenti nominati decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificata motivazione a tre sedute consecutive. La decadenza, su richiesta del Sindaco, è dichiarata dalla Giunta comunale, che contemporaneamente provvede alla loro sostituzione.

9. Ai membri della Commissione è attribuito un gettone di presenza di entità definita con delibera del Consiglio Comunale. Nel caso di residenza fuori dal Comune è, altresì, eventualmente riconosciuto il rimborso delle spese di viaggio, secondo le modalità riconosciute ai dipendenti degli enti pubblici.

### **Art. 113**

#### **Commissione Edilizia Integrata**

1. Ogni qualvolta vengano sottoposte all'esame della Commissione Edilizia istanze di autorizzazione paesaggistica di cui al D. Lgs. n° 42/2004, secondo le competenze sub delegate al Comune con legge regionale n° 59/95, la Commissione stessa è integrata, qualora non ne faccia già parte, da almeno un tecnico in possesso del diploma di laurea riconosciuto ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 27 gennaio 1992 n. 129, in attuazione delle direttive 85/384/CEE del Consiglio del 10 giugno 1985, 85/614/CEE del Consiglio del 20 dicembre 1985 e 86/17/CEE del Consiglio del 27 gennaio 1986, iscritto al relativo ordine da almeno cinque anni, con esperienza in materia paesaggistico-ambientale, che non sia dipendente comunale.

2. Fino all'emanazione di specifiche disposizioni regionali in materia, la Commissione Edilizia Integrata di cui al precedente comma 1 è equivalente alla "Commissione per il paesaggio" prevista dall'art. 148 del D.Lgs. n°42/2004.

3. Alla Commissione Edilizia, integrata come disposto al precedente comma 1, sono altresì sottoposte le istanze, volte ad ottenere il parere di cui all'art. 32 della legge n°47/85, relative ad opere realizzate in area soggetta a vincolo ed oggetto di sanatoria edilizia, secondo le competenze sub delegate al Comune dalla vigente legislazione regionale.

4. Sono sottoposti al parere della Commissione Edilizia Integrata, di cui al precedente comma 1, i progetti ricadenti in zona sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 quando incidenti sui valori paesaggistici ed ambientali oggetto di tutela, così come individuati nei decreti ministeriali istitutivi del vincolo medesimo.

5. Sono inoltre sottoposti al parere della Commissione Edilizia Integrata, di cui al precedente comma 1, i progetti ricadenti in altre zone per le quali la legislazione vigente prescrive il rilascio della autorizzazione di cui al D. Lgs. n° 42/2004, sempre che i progetti medesimi incidano sui valori tutelati dalla legislazione istitutiva del vincolo.

6. Non sono sottoposti al parere della Commissione Edilizia Integrata, di cui al precedente comma 1, in quanto non è richiesto il rilascio della autorizzazione di cui al D. Lgs. n°42/2004, i progetti degli interventi di cui all'art. 149 del D. Lgs. n°42/2004 per i quali non sussiste obbligo di autorizzazione paesaggistica.

7. Fermo restando la necessità di acquisire l'autorizzazione paesaggistica semplificata di cui al D.P.R. n. 139 del 08.07.2010 per i casi ivi previsti, non sono sottoposte al parere della Commissione Edilizia Integrata, di cui al precedente comma 1, in quanto assimilati ad interventi non soggetti ad obbligo di autorizzazione paesaggistica :

- a) le modifiche da eseguirsi sulle pareti degli edifici che, seppur esterne, prospettino su spazi scoperti interni all'edificio o al complesso immobiliare quali chiostrini, cortili, chiostrine e simili e non risultino visibili dall'esterno dell'edificio;
- b) le piccole modifiche delle facciate, ovunque esse prospettino, che non comportino significativa alterazione delle medesime e siano pertanto irrilevanti ai fini della tutela del vincolo ricorrente nella zona.

E' fatta eccezione per gli immobili notificati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 nei quali qualsiasi modifica esterna è comunque soggetta al parere della Commissione Edilizia Integrata ed all'autorizzazione della competente Soprintendenza.

8. Non sono sottoposte al parere della Commissione Edilizia Integrata, di cui al precedente comma 1, in quanto assimilati ad interventi non soggetti ad obbligo di autorizzazione paesaggistica :

- a) gli interventi che non comportano apprezzabili o significative modifiche esterne e/o non alterino in maniera apprezzabile lo stato dei luoghi e, pertanto, siano irrilevanti ai fini della tutela del vincolo ricorrente nella zona.

9. (eliminato).

10. Ogni qualvolta vengano sottoposte all'esame della Commissione Edilizia istanze relative a costruzioni in zona agricola in deroga alle prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli di cui all'art. 55 della legge regionale n° 38/99 e, pertanto, corredate da PUA ai sensi dell'art. 57 della medesima legge regionale n° 38/99, la Commissione stessa è integrata, qualora non ne faccia già parte, da un dottore agronomo forestale o da un perito agrario, abilitato all'esercizio della professione ed iscritto nel relativo albo professionale da almeno cinque anni.

11. Non sono sottoposte al parere della Commissione Edilizia Integrata, di cui al precedente comma 8, gli interventi in zona agricola per i quali non sussiste l'obbligo di redazione ed approvazione del PUA in quanto conformi alle vigenti disposizioni legislative ed alle previsioni degli strumenti urbanistici.

12. I membri aggregati sono nominati dalla Giunta Comunale, su proposta del Sindaco, e sono scelti sulla base di *curricula* da allegare al provvedimento deliberativo di nomina. Ad essi si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 112, commi 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 e 9.

13. La Commissione edilizia integrata si esprime a maggioranza, con parere motivato distinto da quello ordinario della Commissione edilizia. Detto parere può essere richiesto non solo per l'esecuzione di opere che comportino modifica dello stato dei luoghi sottoposti a tutela ambientale, ma anche per modificazioni dell'ambiente e del paesaggio non derivanti da opere edilizie.

14. Il parere della Commissione Edilizia Integrata deve recare menzione dei voti espressi dai membri aggregati e delle relative motivazioni.

15. In merito alle ulteriori incombenze della Commissione edilizia integrata ed alle modalità del suo funzionamento si dovrà fare riferimento alle disposizioni del presente Regolamento ed alle vigenti disposizioni legislative in materia.

#### **Art. 114**

#### **Funzionamento della Commissione Edilizia**

1. La Commissione Edilizia, eventualmente integrata come disposto all'articolo precedente, si riunisce in via ordinaria almeno una volta al mese, secondo modalità definite dal Presidente e, in via straordinaria, ogni volta che

il Presidente lo ritenga opportuno. In caso di seduta straordinaria la convocazione avviene, anche telefonicamente, con non meno di ventiquattro ore di preavviso.

2. Le adunanze sono valide con la presenza della maggioranza dei componenti. Per la Commissione Edilizia Integrata è necessaria la presenza degli membri aggregati di cui al precedente art. 113.

3. Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, un dipendente dell' ufficio tecnico comunale Settore Urbanistica e Edilizia Privata o, in sua assenza o impedimento, un membro della Commissione stessa all'uopo incaricato dal Presidente in apertura di seduta. Del conferimento dell'incarico di Segretario deve darsi atto nel verbale della seduta.

4. Le deliberazioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza dei presenti e, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

5. Quando il Presidente ritenga che si trattino argomenti di particolare importanza, o che richiedano una preparazione specifica, ha la facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti o di richiederne la consulenza scritta. Tali esperti non hanno diritto di voto, ma il loro parere dovrà risultare sul verbale della Commissione. Il Presidente può anche invitare i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti all' esame; questi dovranno comunque allontanarsi prima della formulazione del parere.

6. I progetti possono essere esaminati dalla Commissione solo se siano già stati istruiti dall'ufficio comunale competente in materia di edilizia ed urbanistica, circa la loro conformità alle norme urbanistiche, edilizie e a quelle del presente Regolamento. Prima della deliberazione ogni progetto viene illustrato dal Responsabile dell' istruttoria o dal Dirigente dando lettura del parere formulato.

7. I componenti la Commissione Edilizia non possono essere presenti durante l' esame e il giudizio su argomenti o progetti ai quali siano interessati: in particolare, nei casi in cui risultino proprietari dell' area o di area confinante, di aree appartenenti al coniuge o a parenti sino al quarto grado o ad affini sino al secondo grado, oppure in quanto siano autori del progetto o direttamente interessati all' esecuzione delle opere. Dell' allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.

8. I processi verbali delle riunioni sono scritti in apposito registro tenuto a cura del Segretario e devono contenere le motivazioni, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, nonché riportare sinteticamente i termini della discussione svoltasi nell' adunanza in ordine a ciascuna domanda.

9. I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

10. Il Segretario riporta sommariamente il parere della Commissione sugli elaborati progettuali esaminati sui quali appone la dicitura " esaminato dalla Commissione Edilizia che ha espresso parere .....(*indicare il parere della C.E.*)..... nella seduta del .....(*data*)..... " completando con la data e la firma del Presidente e di un commissario di volta in volta designato. I pareri relativi ad opere sottoposte all'esame della Commissione Edilizia Integrata vengono sottoscritti dal Presidente e da un membro aggregato secondo le proprie competenze.

### **Art. 115** **Modalità di esame delle domande**

1. La Commissione Edilizia, eventualmente integrata come disposto al precedente art. 113, valuta i progetti secondo l' iscrizione all' ordine del giorno ed esprime:

parere favorevole;

parere favorevole con prescrizioni riguardo a modalità esecutive;

parere contrario, motivato;

parere di sospensione o altro.

2. La Commissione Edilizia, quando lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi :

convocazione del progettista nel corso della riunione della stessa Commissione, per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;

necessità di sopralluogo;

necessità di integrazione della documentazione progettuale e dei relativi allegati al fine di precisare particolari aspetti dell'opera da realizzare, utili alla formazione del parere.

Il progettista può chiedere di essere sentito dalla Commissione Edilizia, la quale decide in merito a maggioranza. Il parere della Commissione Edilizia sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione e, comunque, entro quarantacinque giorni dal ricevimento degli atti.

3. L'ordine del giorno dei lavori della Commissione Edilizia viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione dei progetti rimessi dall'Ufficio all'esame della Commissione medesima.

4. Detto ordine cronologico potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti solo su proposta del Presidente della Commissione o per motivate ragioni esposte dal responsabile del procedimento addetto al rilascio dell'atto finale. Costituiscono "ragioni motivate" i seguenti casi:

- a) varianti in corso d'opera;
- b) minaccia di crollo o dissesto di edifici o manufatti esistenti;
- c) interventi specificatamente finalizzati al superamento delle barriere architettoniche di documentata urgenza;
- d) interventi pubblici o di pubblico interesse;
- e) pratiche dello Sportello Unico per le Attività Produttive;
- f) pratiche inerenti la vigilanza edilizia;
- g) richieste di verifica delle modalità esecutive degli interventi in centro storico o su edifici comunque vincolati

#### **Art. 116**

#### **Dichiarazione di indirizzi di qualità architettonica e urbana**

1. La Commissione Edilizia elabora un documento guida sui principi e sui criteri compositivi di riferimento per la formulazione dei pareri di propria competenza, comprensivo dei criteri di qualificazione degli spazi pubblici, che trasmette alla Giunta comunale per l'approvazione.

2. Nell'esame dei progetti, la Commissione Edilizia esprime le proprie valutazioni sulla base della loro riconosciuta rispondenza agli indirizzi e parametri approvati.

3. Al termine del mandato, la Commissione Edilizia redige un rapporto sulla propria attività che è trasmesso alla Giunta comunale, nonché alla nuova Commissione che dovrà valutare, in ragione dei contenuti specifici, se e come approvare eventuali aggiornamenti, modificazioni ed integrazioni agli indirizzi e parametri già approvati ed applicati.

#### **Art. 117**

#### **Commissioni ristrette**

1. Salvo diverse disposizioni nazionali e regionali in materia, nel caso in cui la Commissione Edilizia e la Commissione Edilizia Integrata non siano state istituite, le istanze di autorizzazione paesaggistica di cui al D. Lgs. n° 42/2004 ed i pareri previsti dall'art. 32 della legge n° 47/85, sono esaminate da una commissione ristretta formata dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata e da uno o più tecnici in possesso del diploma di laurea riconosciuto ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 27 gennaio 1992 n. 129, in attuazione delle direttive 85/384/CEE del Consiglio del 10 giugno 1985, 85/614/CEE del Consiglio del 20 dicembre 1985 e 86/17/CEE del Consiglio del 27 gennaio 1986, iscritti al relativo ordine professionale da

almeno cinque anni, con esperienza in materia paesaggistico-ambientale che non siano dipendenti comunali.

2. Il tecnico o i tecnici di cui al precedente comma sono nominati dal competente Dirigente e/o Responsabile dell'Ufficio in base alle procedure di cui al D. Lgs. n. 163/2006 e successivi aggiornamenti e sono scelti sulla base di *curricula* da allegare al provvedimento di nomina. Ad essi si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 112, commi 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 e 9.

3. Nel caso la Commissione Edilizia non sia stata istituita, le istanze relative a costruzioni in zona agricola in deroga alle prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli di cui all'art. 55 della legge regionale n° 38/99 e, pertanto, corredate da PUA ai sensi dell'art. 57 della medesima legge regionale n° 38/99 sono esaminate da una commissione ristretta formata dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata e da due esperti esterni dottori agronomi forestali o periti agrari, abilitati all'esercizio della professione ed iscritti nei relativi albi professionali da almeno cinque anni.

4. I tecnici di cui al precedente comma sono nominati dal competente Dirigente e/o Responsabile dell'Ufficio in base alle procedure di cui al D. Lgs. n. 163/2006 e successivi aggiornamenti e sono scelti sulla base di *curricula* da allegare al provvedimento di nomina. Ad essi si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 112, commi 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 e 9.

5. Partecipa alle riunioni delle commissioni ristrette di cui al presente articolo il Responsabile del Procedimento o il soggetto che ha istruito la pratica.

6. Alle commissioni ristrette di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 114 e 115.

## **TITOLO IX** **NORME DI PRINCIPIO – DISPOSIZIONI VARIE**

### **Art. 118** **Autotutela dell'Amministrazione**

1. 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.
2. Qualora siano riscontrati errori materiali contenuti in provvedimenti emanati, si procede alla correzione degli stessi tramite rettifica.
3. Qualora siano riscontrati vizi nei provvedimenti o emergano contrasti con la normativa urbanistico-edilizia, l'Amministrazione, o gli altri soggetti interessati al processo edilizio, dopo aver esaminato l'effettiva rilevanza dei vizi sulla definizione dei procedimenti e quindi sui provvedimenti emanati, procedono, ove possibile, alla rimozione dei vizi stessi con la partecipazione dei soggetti interessati.
4. Al fine di conservare l'atto amministrativo adottato ed i relativi atti procedimentali, ove possibile d'intesa con le parti interessate, l'Amministrazione, nei casi previsti dalla legge :
  - a) coinvolge le autorità competenti ad esprimere pareri, rilasciare autorizzazioni, assensi ed altri atti similari;
  - b) garantisce la partecipazione al procedimento dei privati interessati con gli strumenti previsti in materia di procedimento amministrativo;
  - c) rimuove i vizi sanabili, anche con modalità esecutive in variazione del progetto già assentito;
  - d) facilita gli accordi procedimentali.
5. Se la rimozione dei vizi non può essere o non è conseguita, l'Amministrazione provvede ad annullare integralmente o parzialmente, secondo la rilevanza dei vizi i provvedimenti emanati.
6. In presenza di inesattezza di rappresentanza, di errori o di carenze contenute in denunce o istanze finalizzate al conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, l'Amministrazione provvede, ove possibile, alla rimozione dei vizi.
7. 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*.
8. L'annullamento interviene secondo i principi generali di autotutela ed i principi di cui al precedente articolo 5 del presente Regolamento ed è sempre ispirato al principio di necessità, interpretato nella sua accezione più flessibile, al fine di contemperare, ove possibile, l'interesse pubblico con quello del destinatario del provvedimento.
9. In presenza accertata, e quando non sia possibile altrimenti sanare, di false ed erronee dichiarazioni contenute in autocertificazioni (dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà e dichiarazioni sostitutive di certificazioni), rese ai sensi del Testo Unico sulla Documentazione amministrativa, il potere di autotutela è esercitato nei modi e nei termini disciplinati dalla specifica normativa.
10. Le inesattezze di rappresentanza, gli errori, le carenze, le alterazioni della rappresentazione degli elementi di fatto di cui ai commi 6 ed 7 costituiscono sempre violazione al presente Regolamento e



determinano l'applicazione della relativa sanzione, aggiuntiva alle specifiche sanzioni previste in presenza di abusi.

**Art. 119**  
**Cessione della capacità edificatoria**

1. È ammesso il trasferimento della capacità edificatoria da un lotto ad un altro se ricorrono le seguenti condizioni:

- a) i lotti hanno la stessa destinazione di zona;
- b) il trasferimento risulta da atto redatto in forma pubblica, registrato e trascritto nei modi e nelle forme di legge.

**Art. 120**  
**Prescrizione di abusi edilizi minori**

1. Qualora siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione, gli interventi edilizi abusivi che non abbiano comportato aumento di superficie utile o di volume, alterazione della sagoma planivolumetrica o nuova costruzione, cambio della destinazione d'uso e non abbiano interessato edifici vincolati ai sensi di legge si ritengono sanati a tutti gli effetti amministrativi e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni.

2. Il medesimo termine di prescrizione decennale di cui al comma precedente si applica anche agli interventi di manutenzione straordinaria, abusivamente eseguiti.

3. La prescrizione di cui al comma 1 è conseguita anche su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, a condizione che sia ottenuto il benestare della competente Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali.

4. Per gli interventi di cui al comma 1 l'esistenza dei presupposti dovrà essere dimostrata con specifica documentazione, mentre per i casi di cui al comma 2 potrà essere comprovata con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

5. È comunque sempre possibile, ove ve ne siano i presupposti, la sanatoria o la legittimazione di tali difformità in conformità alle vigenti disposizioni di legge e previo pagamento delle sanzioni previste dalla legge.

6. In ogni caso la mancata conformità in ordine al possesso dei requisiti delle costruzioni, come definiti dalla vigente legislazione e dal presente Regolamento, pregiudica la possibilità di ottenere il rilascio di successivi provvedimenti amministrativi (quali, ad esempio, il certificato di agibilità o titoli abilitativi edilizi) per gli edifici o parti di edificio interessati alle disposizioni del presente articolo.

**Art. 121**  
**Fascicolo del Fabbricato**

1. Ai sensi delle vigenti disposizioni legislative nazionali e regionali in materia e dei relativi regolamenti di attuazione il Comune, nell'ambito della propria competenza territoriale, può istituire un fascicolo per ogni fabbricato esistente o di nuova costruzione.

2. Il fascicolo del fabbricato deve assicurare, di norma, una conoscenza completa dei fabbricati a partire dall'epoca della loro costruzione, riportando tutte le modificazioni e gli adeguamenti eventualmente introdotti.

3. Con riferimento alle vigenti disposizioni regionali, il fascicolo del fabbricato sarà disciplinato da uno specifico Regolamento che, elaborato ai sensi del precedente art. 3 - comma 10 e 11 - del presente Regolamento, costituisce sviluppo operativo del presente Regolamento entrando a farne parte integrante.

# **PARTE SECONDA NORME DI DETTAGLIO**

## **TITOLO X FASI DEL PROCESSO EDILIZIO**

### **Art. 122 Contenuti**

1. Nella presente parte del Regolamento Edilizio sono contenute le "Norme di dettaglio" per la gestione del processo edilizio nell'osservanza dei principi e degli obiettivi sanciti nella "Prima parte" del medesimo Regolamento.

2. La competenza sulla presente parte del Regolamento Edilizio è in capo alla Giunta Comunale, a cui è demandato il compito dell'adeguamento delle norme in relazione all'evoluzione della normativa sovraordinata in merito ai processi edilizi, nonché ai criteri per il raggiungimento dei requisiti prestazionali delle opere edilizie, anche in relazione all'evoluzione tecnologica.

### **Art. 123 Processo edilizio**

1. Nel processo edilizio il Comune esercita compiti di informazione, di gestione e di controllo nell'ambito delle leggi nazionali e regionali in materia nonché alle disposizioni contenute nella "Parte prima" del presente Regolamento .

### **Art. 124 Attività informativa**

1. Nell'ambito della funzione di informazione svolta dal Comune, l'attività informativa relativamente al processo edilizio comprende di norma servizi anche in via telematica per semplificare i rapporti tra l'Amministrazione comunale e l'utenza, con particolare riferimento alle categorie professionali, ai proprietari di immobili, a coloro i quali hanno titolo a richiedere provvedimenti in materia edilizia e urbanistica, nonché ad altri soggetti comunque interessati all'attività edilizia.

2. I servizi di cui al comma precedente sono forniti dallo Sportello Unico dell'Edilizia, se costituito, o comunque dall'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, con competenze tecnico - amministrative.

3. In particolare, le attività della struttura di cui al precedente comma 2 consistono in:

- a) informazioni sulla normativa urbanistica – edilizia;
- b) informazioni sulle procedure;
- c) rilascio della eventuale modulistica utilizzata nel Comune ;
- d) informazioni sullo stato dei procedimenti;
- e) visione degli atti depositati e rilascio di copie;
- f) altre funzioni previste dal presente Regolamento.

**Art. 125**

**Fasi del processo edilizio**

1. Ai fini dell'applicazione delle norme del presente Regolamento il processo edilizio, come definito al 3° comma del precedente art. 2 , può trovare applicazione tramite intervento edilizio diretto o piano attuativo e si compone di tre fasi :

- a) progettazione, presentazione ed acquisizione del titolo abilitativo;
- b) esecuzione dell'opera, che comprende anche eventuali varianti al progetto originario;
- c) conformità edilizia e agibilità.

**Art. 126**

**Attività di gestione**

1. L'attività di gestione del processo edilizio ha inizio con la presentazione della richiesta del permesso di costruire o con il deposito della denuncia di inizio attività (DIA) corrispondenti al procedimento edilizio cui si riferiscono e si conclude con l'emissione di un provvedimento o con l'esercizio dei controlli nei casi previsti dalla legge o dal presente Regolamento.

2. I progetti edilizi devono essere presentati su supporto cartaceo , secondo le procedure ed i formati eventualmente ulteriormente definiti e precisati nelle "Disposizioni tecnico organizzative" di cui all'art. 4 , comma 4, del presente Regolamento .

3. Il Comune predispone i mezzi organizzativi per incentivare la presentazione in via telematica di istanze, e relativi progetti, da parte del cittadino e degli interessati al processo edilizio, secondo le modalità tecniche previste dalla legge e dal presente Regolamento.

4. Qualsiasi comunicazione, sia diretta all'Amministrazione sia da questa diretta agli interessati, può avvenire tramite fax, posta elettronica o altri strumenti informatici, ad eccezione dei casi in cui sia prevista per legge la notificazione.

5. Con le "Disposizioni tecnico organizzative" di cui al precedente art. 4, comma 4, il Comune definisce gli standard e le modalità di trasmissione delle comunicazioni di cui al punto precedente . In assenza di particolari disposizioni a riguardo , le comunicazioni avvengono per iscritto , in originale o tramite fax .

**Art. 127**

**Attività di controllo**

1. I controlli sugli atti che contengono dichiarazioni sottoscritte dai tecnici abilitati, di conformità o di asseverazione, sono effettuati nelle percentuali stabilite dalla vigente legislazione in materia o nella misura e con le modalità stabilite ai sensi dell'art. 5, comma 5, del presente Regolamento .

2. Gli atti ed i provvedimenti amministrativi a contenuto generale, adottati nelle materie di cui al presente Regolamento ed in particolare per l'attività di controllo , sono adeguatamente pubblicizzati anche attraverso sistemi telematici e di comunicazione con il cittadino.

3. A conclusione della fase di controllo, il procedimento amministrativo deve ritenersi terminato, salvo ipotesi di violazioni nella materia urbanistico – edilizia o nelle altre ipotesi previste dalla legge.

## **TITOLO XI** **PROCEDURE ED ADEMPIMENTI**

### **CAPO I** **PROCEDURE FACOLTATIVE**

#### **Art. 128** **Richiesta di valutazione preventiva**

1. Nel solo caso di interventi edilizi che richiedano particolari valutazioni in ordine alla conformità alle normative urbanistico-edilizie ed alla disciplina di tutela paesaggistica o per interventi di particolare complessità e di rilevante interesse urbanistico ed edilizio, il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento. Tale valutazione può riguardare un progetto di nuova costruzione, di ampliamento o di ristrutturazione globale. Per quanto attiene la verifica dei requisiti tecnici igienico-sanitari la valutazione preventiva viene rilasciata dal competente Ufficio della Azienda USL RM G che deve rilasciare parere obbligatorio da allegare al progetto di massima di cui al successivo comma 2.

2. Salvo quanto ulteriormente previsto nelle "Disposizioni tecnico organizzative", all'istanza di richiesta di valutazione preventiva va allegato il progetto di massima, da presentarsi in due copie, costituito almeno dai seguenti elaborati, se ed in quanto necessari, redatti in forma anche semplificata, tutti in formato UNI A4 o, al massimo, UNI A3 :

- a) planimetria, almeno in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'intervento;
- b) rilievo dell'area e/o degli edifici, almeno in scala 1:200, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto, delle alberature esistenti e di tutti i vincoli infrastrutturali ;
- c) rilievo degli edifici in scala 1:100, con piante di tutti i piani, indicando gli usi delle unità immobiliari, le funzioni dei singoli locali, la rappresentazione dei prospetti ed almeno due sezioni significative giacenti secondo due direzioni tra loro ortogonali ;
- d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15x10 cm ed a colori, da punti di ripresa individuati;
- e) relazione illustrativa dell'intervento, delle specifiche destinazioni d'uso e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
- f) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o all'edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c);
- g) dichiarazione relativa all'esistenza di vincoli (compresi quelli storico-architettonico e testimoniali) ed a tutte le limitazioni urbanistiche e edilizie relative alla proprietà .

3. La valutazione preventiva è rilasciata entro sessanta giorni dalla data di integrale presentazione della documentazione di cui ai commi precedenti e, comunque, dalla data di acquisizione del parere obbligatorio di cui al precedente comma 1, se non allegato alla stessa istanza. Trascorso tale termine la valutazione preventiva non si intende acquisita per silenzio-assenso.

4. I contenuti della valutazione preventiva sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della DIA per il progetto elaborato in conformità a quanto ivi indicato. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano, nel frattempo, modifiche ai piani urbanistici ed

al Regolamento Edilizio o alla vigente legislazione in materia che abbiano diretta influenza sull'intervento da realizzare .

5. Salvo diverse specifiche determinazioni dell'Amministrazione comunale , la richiesta di valutazione preventiva deve essere accompagnata dall'attestazione di avvenuto versamento dei diritti di segreteria stabiliti dall'Amministrazione Comunale per l'istruttoria delle pratiche preordinate al rilascio del permesso di costruire . Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie pari ai diritti di segreteria fissati dall'Amministrazione comunale per il rilascio del permesso di costruire nella misura minima prevista.

6. La valutazione preventiva non è ammessa al di fuori dei casi di cui al precedente comma 1 .

### **Art. 129**

#### **Richiesta di pre - parere alla Commissione Edilizia**

1. E' possibile richiedere da parte degli aventi titolo, per interventi di particolare complessità e di rilevante interesse urbanistico ed edilizio, un pre - parere alla Commissione Edilizia o alla Commissione Edilizia Integrata, nel caso queste siano state istituite . La documentazione deve permettere ai componenti della Commissione di disporre di tutti gli elementi (documentazione fotografica dell'esistente, stato di fatto, progetto, inserimento nel contesto urbano, relazione tecnica di progetto) utili al fine di una valutazione di merito ; essa deve essere redatta in conformità alle disposizioni del successivo art. 148 del presente Regolamento, salvo ulteriori disposizioni eventualmente contenute nelle "Disposizioni tecnico organizzative" . La proposta progettuale può essere illustrata direttamente dal progettista, a seguito di richiesta della Commissione Edilizia o del proponente.

2. Qualora gli elaborati presentati per la richiesta di permesso di costruire non differiscano da quelli contenuti nel pre - parere e lo stesso sia stato positivo, la pratica non dovrà essere nuovamente sottoposta al parere della Commissione Edilizia .

3. Il pre - parere espresso dalla Commissione Edilizia conserva la propria validità per un anno a meno che non intervengano, nel frattempo, modifiche ai piani urbanistici ed al Regolamento Edilizio o alla vigente legislazione in materia che abbiano diretta influenza sull'intervento da realizzare .

4. E' possibile richiedere certificazione formale del pre - parere, la stessa è soggetta al pagamento del diritto di segreteria nella misura fissata dall'Amministrazione Comunale per l'istruttoria delle pratiche preordinate al rilascio del permesso di costruire , nella misura minima prevista .

## **CAPO II**

### **PROCEDURE OBBLIGATORIE**

#### **Art. 130**

##### **Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi**

1. Ai fini della realizzazione dell'intervento, qualora sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di Settori comunali o di altre Amministrazioni occorre distinguere tra le tipologie elencate ai successivi articoli.

#### **Art. 131**

##### **Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori prima del conseguimento del titolo edilizio**

1. Sono compresi in questa categoria i pareri resi, se ed in quanto previsti dalla legge, dall'Azienda USL RM G , dall'ARPA e dagli Uffici regionali e provinciali competenti alla tutela dei vincoli secondo le vigenti

disposizioni regionali o nazionali in materia , tra i quali l'autorizzazione per opere insistenti su aree soggette a vincolo idrogeologico .

2. La rispondenza del progetto ai requisiti tecnici di cui al presente Regolamento deve essere resa dal progettista mediante asseverazione di conformità per tutte le destinazioni d'uso.

3. Qualora le opere insistano su aree soggette a vincoli, fasce di rispetto o usi pubblici i relativi pareri devono essere resi dalle Autorità preposte alla tutela prima dell'acquisizione del titolo edilizio ad esclusione di quelli necessari prima dell'inizio dei lavori. Gli atti di assenso, comunque denominati, il cui rilascio sia competenza del Comune sono compresi, previo espletamento delle procedure amministrative previste dalla legge, nel titolo abilitativo edilizio espressamente rilasciato .

4. La rispondenza del progetto al rispetto dei requisiti estetici già valutati dalla Commissione Edilizia, reso in sede di parere preventivo su una identica soluzione progettuale, deve essere autocertificata dal progettista al momento della richiesta del titolo abilitativo, al fine di eliminare il successivo parere da parte della Commissione stessa.

#### **Art. 132**

#### **Conferenza dei servizi**

1. I pareri obbligatori prima dell'acquisizione del titolo abilitativo edilizio possono essere raccolti tramite convocazione di conferenza dei servizi di cui alla legge n. 241/90, ogni qualvolta sia opportuno esaminare contestualmente i vari elementi coinvolti nel procedimento. In quest'ultimo caso è obbligo del proponente trasmettere la documentazione completa prevista dal vigente ordinamento per ogni singolo procedimento previsto .

2. Nel caso in cui i pareri obbligatori siano depositati in copia conforme all'originale presso il Comune contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo edilizio o alla D.I.A., non si procede alla convocazione della conferenza dei servizi.

#### **Art. 133**

#### **Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori prima dell'inizio dei lavori**

1. La legge prevede pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori prima dell'inizio dei lavori.

2. A titolo esemplificativo si indicano i seguenti:

- a) autorizzazione agli scarichi delle acque di cui al D. Lgs. n° 152/99 ed alla legislazione regionale in materia ;
- b) autorizzazione per le costruzioni in zona sismica ;
- c) autorizzazione per costruzioni che interessano corsi d'acqua ;
- d) eventuali altri previsti dalla vigente legislazione in materia .

**CAPO III  
PROCEDIMENTI**

**Art. 134**

**Soggetti legittimati a richiedere il titolo edilizio**

1. E' legittimato a richiedere il titolo edilizio il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo , in base alle leggi in vigore .

2. L'esecuzione degli interventi edilizi , quando sia richiesta da privati su aree appartenenti al demanio e al patrimonio dello Stato o di enti pubblici , è subordinata alla preventiva autorizzazione dell'ente cui le aree appartengono .

3. A titolo esemplificativo si considerano "aventi titolo legittimati" a richiedere il titolo abilitativo , tra gli altri :

- a) il titolare del diritto di superficie al di sopra del suolo ;
- b) il titolare del diritto di superficie al di sotto del suolo, limitatamente agli interventi di realizzazione di opere sotterranee ;
- c) l'usufruttuario, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo ;
- d) il titolare del diritto di uso, ai sensi dell'art. 1021 del C.C., o del diritto di abitazione, ai sensi dell'art. 1022 del C.C., limitatamente agli interventi di cui alla lettera precedente ;
- e) il titolare del diritto reale di servitù, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria ovvero agli altri interventi edilizi che siano indispensabili all'esercizio del diritto ;
- f) l'enfiteuta ;
- g) il comproprietario munito del consenso di tutti i comproprietari ;
- h) il titolare di un diritto reale di godimento, compreso l'affittuario di fondo rustico ;
- i) l'amministratore del condominio, per le parti comuni , sulla base di specifico mandato espresso da regolari assemblee condominiali;
- j) la persona fisica o giuridica autorizzata da provvedimento dell'Autorità Giudiziaria;
- k) la persona delegata dal possessore del titolo ad intervenire;
- l) il titolare di altre situazioni giuridiche soggettive consistenti nel godimento del bene, limitatamente alle richieste che riguardino interventi direttamente connessi a tale godimento ;
- m) il locatario sulla base di espresso consenso del possessore del titolo ad intervenire ;
- n) i rappresentanti legali o volontari di uno degli aventi titolo sopra elencati .

4. I soggetti di cui al comma 1, ad esclusione di quelli di cui alla lettera k), m), devono dichiarare ai sensi dell'art. 47 del DPR n.445/2000 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa), la titolarità ad intervenire. Se il richiedente è un soggetto di cui ai punti k) e m) dovrà comunque allegare la suddetta dichiarazione resa dal possessore del diritto reale sul bene.

**Art. 135**

**Opere non soggette a titolo abilitativo**

1. Fermo restando la disciplina di cui al D. Lgs. n. 42/2004 e l'obbligo di comunicazione di cui al successivo art. 137, fatte salve più restrittive disposizioni previste dalla disciplina nazionale e regionale e dagli strumenti urbanistici e, comunque, nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, non sono soggette a titolo abilitativo :

- a) le opere di manutenzione ordinaria ;
- b) le opere oggetto di ordinanza sindacale contingibile e urgente;

## COMUNE DI CARPINETO ROMANO

(Provincia di Roma)

- c) le opere oggetto di ordinanza sindacale di ripristino di interventi abusivi e di eliminazione di inconvenienti igienici;
- d) l'eliminazione di opere abusive;
- e) le opere realizzate nei "campi sosta nomadi" a cura dell'Amministrazione Comunale così come previste dalle "norme di utilizzazione e criteri di gestione delle aree sosta attrezzate e di transito riservate alle popolazioni nomadi";
- f) le opere nell'ambito e per lo svolgimento di manifestazioni temporanee oggetto di autorizzazione amministrativa nei limiti temporali previsti dall'autorizzazione stessa ;
- g) le opere di carattere temporaneo realizzate su suolo pubblico ed oggetto di concessione dello stesso ;
- h) le opere connesse alla realizzazione di passi carrai su suolo pubblico , fatto salvo l'obbligo gi munirsi di autorizzazione per la manomissione del suolo pubblico;
- i) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio ;
- j) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato ;
- k) le opere di carattere temporaneo di tipo precario in quanto destinate a soddisfare particolari e ben precise esigenze e ad essere completamente rimosse al termine del loro uso (a titolo esemplificativo : le baracche e le installazioni di cantiere sia per opere pubbliche che private ; i ponteggi e le opere provvisorie da utilizzare nelle fasi di costruzione di opere ; l'installazione di gru compresa l'esecuzione dei relativi basamenti di fondazione ; i ricoveri stagionali e provvisori di prodotti agricoli , e simili) ;
- l) il collocamento, la modifica o la rimozione di lapidi, stemmi, insegne, targhe, decorazioni e simili;
- m) gli scavi per gli interventi di manutenzione di condotte sotterranee lungo la viabilità esistente, fatto salvo l'obbligo gi munirsi di autorizzazione per la manomissione del suolo pubblico;
- n) le opere per il raccordo degli utenti alle reti dei servizi esistenti di gas, energia elettrica, telecomunicazioni, acquedotto e fognatura, ivi comprese le relative opere di scavo e di posa delle condutture, fatto salvo l'obbligo gi munirsi di autorizzazione per la manomissione del suolo pubblico;
- o) i manufatti che non comportano volumetria destinati ad arredi da giardino e terrazzo, barbeque ;
- p) l'installazione di pannelli solari termici o di moduli fotovoltaici, integrati o aderenti al tetto, con la stessa inclinazione e orientamento della falda, ed i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi (D. Lgs. n. 115/2008) ;
- q) l'installazione degli impianti di cui all'art. 19, comma 4 – lettera a), della legge regionale n. 26/2007 : 1) pannelli solari termici di sviluppo uguale o inferiore a 30 mq (trenta metri quadrati) e di pompe di calore destinate esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi; 2) impianti solari fotovoltaici parzialmente o totalmente integrati agli edifici pubblici e privati ovvero anche non integrati, qualora posti sulle coperture di edifici commerciali ed industriali, di potenza nominale uguale o inferiore a 20 kWp e, relativamente agli stabili condominiali, di potenza nominale uguale o inferiore a 5 kWp per unità abitativa, fino a un massimo di 20 kWp per l'intero stabile; impianti eolici di potenza uguale o inferiore a 5 kWp negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi;
- r) l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc ;
- s) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1 – lettera b), del D.P.R. n. 380/2001, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- t) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni ;
- u) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la



realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati ;

v) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici .

2. Le opere di cui alle precedenti lettere "f" , "g" e "k" sono soggette alla particolare disciplina contenuta nell'allegato "B" al presente Regolamento .

### **Art. 136**

#### **Opere pubbliche o d'interesse pubblico non soggette a titolo**

1. Non si applicano le disposizioni della Parte I - Titolo II del D.P.R. n. 380/2001 alle seguenti opere :

- a) opere realizzate da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree demaniali da realizzarsi da enti istituzionalmente competenti;
- b) opere pubbliche di interesse regionale, provinciale e comunale ;
- c) opere, interventi e programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di accordi di accordi di programma (D. Lgs. n. 267/2000 e vigente legislazione regionale ) .

### **Art. 137**

#### **Comunicazione relativa alla realizzazione di opere di edilizia libera**

1. Il soggetto che intende procedere alla realizzazione di interventi di edilizia libera di cui al precedente art. 135 è tenuto a darne comunicazione scritta al competente Ufficio comunale contestualmente all'esecuzione dei lavori .

2. Nella comunicazione dovranno essere contenuti i seguenti dati :

- a) generalità del soggetto che intende eseguire i lavori ;
- b) natura dei lavori ;
- c) ubicazione del cantiere ;
- d) tecnico, abilitato all'esercizio della professione, cui è stata affidata la direzione dei lavori ;
- e) identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori ;

e dovranno essere allegati le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore.

3. I lavori sono soggetti alla disciplina di cui al successivo art. 159 del presente Regolamento .

4. Per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 135, comma 1 – lettera s), del presente regolamento l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, è tenuto a trasmettere al Comune una relazione tecnica provvista di data certa e corredata dagli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

5. Riguardo agli interventi di cui all'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-*quinquies*, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

6. Fatte salve eventuali maggiori sanzioni previste dalla legge o del presente Regolamento la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica di cui ai commi 2 e 4 dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001, comportano l'applicazione della sanzione pecuniaria prevista dal comma

7 del medesimo art. 6, pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

**Art. 138****Interventi soggetti a denuncia di inizio attività**

1. Fatta salva l'applicazione agli interventi edilizi delle disposizioni normative relative alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) di cui all'art. 19 della legge n. 241/90 e fatto salvo l'obbligo di acquisire, ove previsto, il parere favorevole da parte dei soggetti preposti alla tutela dei vincoli, sono assoggettati a Denuncia di Inizio Attività (DIA) :

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria ;
- b) gli interventi di risanamento conservativo e restauro che non interessino interi edifici soggetti a vincolo di protezione dei beni culturali e storici di cui alla Parte II – Titolo I del D. Lgs. n° 42/2004 ;
- c) gli interventi di nuova costruzione di ascensori e piattaforme elevatrici destinati alla eliminazione delle barriere architettoniche ;
- d) gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in manufatti che interessano immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte II - Titolo I del D.Lgs n. 42/2004, o interventi che riguardano elementi strutturali dell'edificio o che alterino la sagoma dell'edificio;
- e) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate ;
- f) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1 – lettera d), del D.P.R. n. 380/2001 ad esclusione degli interventi globali su edifici soggetti a vincolo di protezione dei beni culturali e storici di cui alla Parte II – Titolo I del D. Lgs. n° 42/2004 ;
- f bis) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1 – lettera d), del D.P.R. n. 380/2001 che **non comportino** aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nella zona omogenea A, **non comportino** mutamenti della destinazione d'uso ;
- g) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti disciplinati dalla legislazione nazionale o regionale in materia e dalle norme degli strumenti urbanistici ;
- h) i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 49, comma 7 – lett. b) e comma 8, del presente Regolamento ;
- i) le modifiche funzionali di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- j) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- k) le modifiche progettuali e le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire ;
- l) la realizzazione di parcheggi pertinenziali, compresi i parcheggi pertinenziali da realizzare ai sensi della legge n° 122/89, fuori dalla zona omogenea A ;
- m) le pertinenze di unità immobiliari e le opere pertinenziali realizzate all'interno della sagoma planivolumetrica o sotto area di sedime e/o completamente interrata, ivi previste le autorimesse di cui all'art. 64 del presente Regolamento, e che comportino la realizzazione di un volume **non superiore** al 20% (venti per cento) dell'edificio principale;
- n) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il

progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

- o) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planovolumetriche, formali, tipologiche e costruttive con indicazioni sufficientemente precise da consentire l'attuazione diretta dello stesso piano ;
- p) l'installazione degli impianti di cui all'art. 19, comma 4 – lettera b), della legge regionale n. 26/2007 : le installazioni di pannelli solari termici di sviluppo superiore a 30 (trenta) metri quadrati, destinati esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi, sempre che non comportino modifiche dei volumi e le superfici delle singole unità immobiliari;
- q) gli interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività in base alle disposizioni della legge regionale n. 21/2009 (piano casa) .

2. Gli interventi di cui al precedente comma 1, quando le leggi o gli strumenti di pianificazione prevedono atti convenzionali come presupposto essenziale per l'efficacia del titolo all'esecuzione delle opere , sono soggetti a permesso di costruire.

3. Sono altresì soggetti a denuncia inizio attività gli interventi compresi tra le opere oggetto degli strumenti urbanistici particolareggiati comunali per i quali i suddetti strumenti attuativi individuano compiutamente i contenuti . Tale obbligo è, comunque, definito nella delibera di approvazione del singolo piano.

4. Gli interventi soggetti a DIA sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione ove ciò sia previsto dalla vigente legislazione regionale o nazionale in materia .

### **Art. 139**

#### **Disciplina della denuncia di inizio attività**

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la DIA, su apposita modulistica, se esistente, ed almeno 30 (trenta) giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta allo Sportello Unico per l'Edilizia la denuncia, accompagnata dagli elaborati progettuali richiesti dall'articolo successivo e da una dichiarazione del progettista che asseveri, **ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale** , che le opere da realizzare :

- a) sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ;
- b) sono conformi alle norme del presente Regolamento ;
- c) rispettano le norme di sicurezza e quelle igienico – sanitarie ;
- d) rispettano i requisiti tecnici di cui al Titolo V del presente Regolamento ;
- e) sono conformi alla valutazione preventiva di cui all'art. 128 del presente Regolamento, ove acquisita.

2. La DIA deve essere accompagnata, altresì, dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione, se dovuto, nonché dal versamento dei diritti di segreteria nella misura prevista dall'Amministrazione Comunale .

3. La DIA deve essere, inoltre, obbligatoriamente corredata :

- a) dall'indicazione del direttore dei lavori che deve essere un tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto all'Albo del relativo ordine professionale, ed operante nell'ambito delle proprie competenze ;
- b) dalla nomina del Coordinatore della Sicurezza nella fase di esecuzione, ex D. Lgs. n°81/2008 , ove tale nomina sia dovuta ai sensi di legge .
- c) dall'indicazione dell'impresa esecutrice alla quale si intendono affidare i lavori ;
- d) dalla documentazione di cui al successivo art. 157, da trasmettere prima dell'effettivo inizio dei lavori .

## COMUNE DI CARPINETO ROMANO

(Provincia di Roma)

4. La DIA è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori coincidente con la data di presentazione. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori. Ultimato l'intervento, il direttore dei lavori o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo Sportello Unico per l'Edilizia, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione nei confronti del direttore dei lavori si applica la sanzione di cui all'art. 37, comma 5, del D.P.R. n° 380/2001.

5. Nel caso si accerti che i lavori non abbiano avuto effettivo inizio entro un anno dalla presentazione della DIA, la stessa non costituisce più titolo idoneo alla realizzazione delle opere.

6. Non sono previste proroghe di ultimazione lavori. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova DIA da presentarsi entro i termini di fine lavori. Qualora non si intenda completare le opere è necessario presentare una variante conclusiva prima della fine lavori. Nel caso in cui non si ottemperi a quanto sopra, scaduti i termini, le opere non eseguite sono da intendersi difformi e quindi sanzionabili. Le varianti non sostanziali in corso d'opera non determinano proroga del termine di ultimazione dei lavori e di efficacia della DIA.

7. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dalla data del rilascio e dell'efficacia del relativo atto di assenso. Ove tale atto di assenso non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

8. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla DIA, il competente ufficio comunale procede alla richiesta del parere entro quindici giorni dalla data di presentazione della DIA e sulla scorta della necessaria documentazione tecnica e progettuale che deve essere prodotta dal richiedente ed obbligatoriamente allegata alla stessa DIA. In alternativa il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dalla data di rilascio o di efficacia del parere o dalla data dell'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la DIA è priva di effetti.

9. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della DIA da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dell'amministrazione comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del tecnico abilitato, il riscontro dell'assenza di eventuali provvedimenti di sospensione emessi dal Responsabile dell'Ufficio comunale competente in materia di edilizia ed urbanistica, gli atti di assenso di altre amministrazioni eventualmente necessari.

10. Gli estremi della DIA devono essere contenuti nel cartello esposto nel cantiere, secondo le modalità stabilite nelle "Disposizioni tecnico organizzative" del presente Regolamento Edilizio.

11. Con le procedure di accesso agli atti di cui alla legge n° 241/90, chiunque può prendere visione, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune, della DIA e dei relativi atti di progetto.

12. La DIA perde di efficacia nei casi previsti dall'art. 90, comma 10, del D. Lgs. n. 81/2008 e successivi aggiornamenti ossia in assenza:

a) del piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del D. Lgs. n. 81/2008, quando previsto;

- b) del fascicolo di cui all'articolo 91, comma 1 - lettera b), del D. Lgs. n. 81/2008, quando previsto;
  - c) di notifica di cui all'articolo 99 del D. Lgs. n. 81/1008, quando prevista;
  - d) del documento unico di regolarità contributiva delle imprese o dei lavoratori autonomi;
- si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 157 .

### **Art. 140**

#### **Denuncia Inizio Attività – documentazione**

1. La comunicazione è rivolta all'Amministrazione Comunale ed è redatta su apposita modulistica, se esistente. Essa deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del proprietario dell'immobile o chi abbia titolo, del tecnico abilitato alla progettazione ed alla direzione lavori e deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori .

2. La DIA o, nei casi previsti dalla legge la SCIA, deve sempre comprendere la seguente documentazione essenziale, in assenza della quale è irricevibile :

- 1) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativa al titolo ad intervenire ai sensi art. 47 del D.P.R. n° 445/200 ed eventuale autorizzazione dell'avente titolo quando diverso dal proponente l'intervento ;
- 2) planimetria catastale e/o estratto di mappa e/o certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento alla data di adozione del P.R.G., anche in copia, di data non anteriore a tre mesi o accompagnati da autodichiarazione di aggiornamento o riferimento a precedenti edilizi;
- 3) elaborati grafici in unica copia indicanti, in scala almeno pari ad 1:100, stato di fatto, progetto, interventi (con eventuale evidenziazione in colore rosso e giallo) su elaborato continuo o reso tale ed, in questo caso, munito di timbri di continuità in corrispondenza delle giunzioni tra le diverse tavole progettuali;
- 4) relazione tecnica dell'intervento comprensiva dei conteggi delle superfici e dei volumi esistenti e di progetto ed eventuale analisi metodologica per interventi in edifici soggetti a vincolo di tutela o ubicati nel Centro Storico, nonché le modalità di smaltimento e conferimento a discarica dei materiali di risulta dell'attività di cantiere e le modalità di riutilizzo delle terre da scavo. La relazione deve anche descrivere le finiture esterne dell'edificio (coloriture, intonacature, infissi, eccetera), se oggetto di modifiche, con rappresentazione grafica dei prospetti nella situazione post-operam con simulazione delle coloriture e delle finiture superficiali ;
- 5) dichiarazione del progettista (abilitato all'esercizio della professione, iscritto all'Albo del proprio Ordine professionale ed operante nell'ambito delle proprie competenze) redatta ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale , che asseveri che le opere da realizzare :
  - sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ;
  - sono conformi alle norme del presente Regolamento ;
  - rispettano le norme di sicurezza e quelle igienico – sanitarie ;
  - rispettano i requisiti tecnici di cui al Titolo V del presente Regolamento ;
  - sono conformi alla valutazione preventiva di cui all'art. 128 del presente Regolamento, ove acquisita ;
- 6) documentazione fotografica (1 copia) relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, a colori ed in formato non inferiore a 15x10 cm.;
- 7) attestazione del versamento relativo ai diritti segreteria nella misura fissata dall'Amministrazione Comunale;
- 8) esistenza di eventuali vincoli di non edificabilità ai sensi dell'art. 58 della l.r. n°38/99 e s. m.i. ;

inoltre, in relazione allo specifico intervento e fatte salve ulteriori disposizioni contenute nelle "Disposizioni tecnico organizzative" di cui al precedente art. 4, comma 4, è da allegare almeno la seguente ulteriore documentazione obbligatoria , pena l'irricevibilità della DIA :

## COMUNE DI CARPINETO ROMANO

(Provincia di Roma)

- 9) calcolo del contributo di costruzione, se dovuto, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed al costo di costruzione (oppure eventuale richiesta e calcolo delle quote relative alla monetizzazione degli standard, se prevista dalle NTA degli strumenti urbanistici) con relativa attestazione dei versamenti;
- 10) elaborati, relazione e dichiarazione di conformità in ordine al superamento delle barriere architettoniche ai sensi della vigente legislazione in materia ( Legge n° 13/89, D.M. n° 236/89, art. 24 Legge n° 104/ 92 ) ed alle disposizioni del Titolo XI - Capo V del presente Regolamento ;
- 11) pareri o autorizzazioni di enti esterni all'amministrazione comunale se dovuti, o esplicita richiesta allo Sportello Unico per l'Edilizia di acquisizione con allegata tutta la relativa documentazione tecnica e progettuale redatta nei modi previsti dalla vigente legislazione o secondo le prescrizioni ed indicazioni impartite dagli enti esterni ;
- 12) deroghe in genere (per quanto attiene le deroghe di competenza comunale potrà essere citato solo il protocollo di riferimento della richiesta se assentita);
- 13) dichiarazione di idoneità statica, redatta in conformità alle vigenti disposizioni normative, per sanatorie o parziali sanatorie;
- 14) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (o documentazione specifica) per i casi previsti all'art. 120 del presente Regolamento ed evidenziazione (con coloritura specifica sulla tavola degli interventi) delle difformità negli elaborati grafici;
- 15) rilievo quotato del lotto, riferito al verbale di quote e linee quando l'intervento interessa i limiti di zona di PRG, compresa la sistemazione esterna esistente e di progetto, con indicate le essenze arboree con i relativi diametri e aree di rispetto ;
- 16) relazione geotecnica e/o geologica per interventi di nuova costruzione o interventi di ristrutturazione che interessino interi edifici ;
- 17) dimostrazione grafica del rispetto delle distanze e distacchi;
- 18) dichiarazione del progettista circa la necessità delle documentazioni relative al rumore, e/o documentazione di impatto acustico o documentazione previsionale del clima acustico redatta da tecnico abilitato e dichiarazione dello stesso sul rispetto dei limiti . Per le attività sanitarie è comunque obbligatorio il parere dell'ARPA nell'ambito del parere dell'Azienda USL .
- 19) nei casi di cui al precedente art. 33, autorizzazione dei confinanti nel caso di costruzione a distanze inferiori dal confine di proprietà, comprensiva degli elaborati di progetto visti dagli stessi;
- 20) richiesta di autorizzazione paesaggistica o identificativi della stessa autorizzazione, se già ottenuta ; la richiesta deve essere corredata dalla integrale documentazione preordinata al rilascio della suddetta autorizzazione ;
- 21) richiesta di autorizzazione per opere da realizzare su aree soggette a vincolo idrogeologico o identificativi della stessa autorizzazione, se già ottenuta ; la richiesta deve essere corredata dalla integrale documentazione preordinata al rilascio della suddetta autorizzazione ;
- 22) parere del competente Ufficio comunale o degli enti esterni quando il progetto preveda nuovi accessi sulla pubblica via o insediamenti di nuovi usi il cui standard di parcheggio previsto dalla normativa determina flussi di traffico rilevanti;
- 23) Studio di inserimento paesistico (SIP) se e in quanto richiesto ;
- 24) certificato del requisito di imprenditore agricolo professionale, ove dovuto, o dimostrazione dell'esistenza di azienda agricola con validità non antecedente ai sei mesi dalla data di presentazione della DIA;
- 25) atto unilaterale d'obbligo, in duplice copia, nei casi previsti dal presente Regolamento o dalle norme di PRG, redatto nella forma degli atti pubblici e debitamente registrato e trascritto ;
- 26) schede tecniche di rilievo e di intervento, redatte su apposita modulistica predisposta dal Comune , se esistenti, per edifici ubicati nel Centro Storico .

3. Nei casi di interventi o attività che necessitano di valutazioni di impatto ambientale di cui alla vigente legislazione nazionale e regionale, le stesse dovranno essere richieste con apposite istanze al Comune o alla Provincia che provvederanno ad attivare le specifiche procedure e a comunicare i relativi esiti.

4. Quando l'intervento prevede l'esecuzione di opere strutturali, la DIA deve comprendere anche una copia dell'autorizzazione per costruzioni in zona sismica, rilasciata dal competente Ufficio tecnico regionale, ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale in materia. In assenza di tale autorizzazione, l'inizio effettivo dei lavori di realizzazione delle strutture è subordinato alla preventiva acquisizione della suddetta autorizzazione.

5. Quando l'intervento riguardi attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, in conformità alle Direttive Regionali, all'asseverazione deve essere allegata copia del parere favorevole dell'Azienda USL, circa i suoi aspetti sanitari ed igienico-ambientali, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.

6. Quando le opere da realizzare beneficiano delle disposizioni di cui all'art. 15, 4° comma, all'art. 16, 6° comma, art. 30, 11° comma, e art. 35, 1° comma, del presente Regolamento è fatto obbligo di allegare alla DIA, pena l'irricevibilità della stessa, una relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi e redatta in conformità alle vigenti disposizioni di legge, che dimostri dettagliatamente il miglioramento del contenimento del consumo energetico conseguente agli interventi che si intendono realizzare.

7. Tutte le dichiarazioni devono essere redatte su apposita modulistica comunale, se esistente, di cui alle "Disposizioni tecnico organizzative" di cui al precedente art. 4, comma 4, .

#### **Art. 141**

#### **Controllo sulle opere soggette a denuncia di inizio attività**

1. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia e/o il Responsabile del procedimento, qualora espressamente individuato, entro il **termine di trenta giorni dalla presentazione della DIA completa di tutta la documentazione essenziale ed obbligatoria** di cui all'articolo precedente, provvede esclusivamente:

- a) a verificare la completezza della documentazione obbligatoria ;
- b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto ed asseverato dal tecnico abilitato rientri nei casi soggetti alla disciplina della DIA ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e del presente Regolamento;
- c) a verificare l'eventuale esistenza di vincoli, non dichiarati, che abbiano influenza sull'esecuzione degli interventi previsti ;
- d) a verificare lo stato dei luoghi e la legittimità delle preesistenze .

Le verifiche di cui sopra verranno effettuate anche in relazione ad interventi edilizi che, in forza delle vigenti disposizioni legislative, siano soggetti allo strumento amministrativo della SCIA. In questo caso, in caso di accertate irregolarità, si procederà applicando le disposizioni regionali e/o nazionali in materia di repressione dell'abusivismo edilizio entro i termini stabiliti dalla legge.

2. Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il soggetto di cui al precedente comma 1, provvede a richiederne l'integrazione. Dalla data di completa integrazione della documentazione richiesta decorre nuovamente il termine di trenta giorni per l'inizio delle opere. Qualora non vi sia l'integrazione della documentazione richiesta, la DIA è priva di effetti.

3. Si procede ad impartire l'ordine di non esecuzione dei lavori, ai sensi dell'art. 23 - comma 6 - del D.P.R. n°380/2001, qualora durante i controlli si verifichi l'inammissibilità della DIA.

4. Il controllo della corrispondenza dell'opera, in corso di realizzazione o ultimata, a quanto asseverato dal progettista, avviene con i seguenti criteri :

- a) anche a campione, per una percentuale di almeno il 30% degli interventi edilizi in corso di realizzazione;
- b) in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine dei lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori risultante dal titolo abilitativo (tre anni dalla data di presentazione, salvo diverse disposizioni di legge) .

#### **Art. 142**

#### **Scelta delle istanze da controllare**

1. La scelta degli interventi edilizi da sottoporre a controllo a campione di cui agli articoli precedenti viene periodicamente determinata dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia sulla base dei seguenti criteri :

- a) con sorteggio periodico, riferito a un predeterminato numero di istanze presentate nel periodo individuato, come base temporale di riferimento sulla quale esercitare le attività di controllo;
- b) con sorteggio definito su basi di individuazione numeriche (tre pratiche ogni dieci presentate);
- c) con definizione del campione in ordine a tutte le istanze presentate in un certo giorno/settimana/mese, se tale determinazione consente il rispetto dei parametri di cui al punto precedente;
- d) per tipologie definite (onerose, sanatorie, zone di vincolo, recupero volumi, ecc.).

2. Le modalità operative di svolgimento dei controlli sono definite con determinazione dirigenziale nelle suddette "Disposizioni tecnico organizzative" .

#### **Art. 143**

#### **Collaborazione da parte dei soggetti interessati**

1. In considerazione che ai sensi di legge, gli stati i fatti e le qualità personali dichiarati siano certificabili o attestabili da parte di un altro soggetto pubblico, l'Amministrazione procedente, entro trenta giorni, richiede direttamente la necessaria documentazione al soggetto competente. In tale caso, per accelerare il procedimento, l'interessato può trasmettere, anche attraverso strumenti informatici o telematici, una copia fotostatica, ancorché non autenticata, dei certificati o documentazione di cui sia in possesso. Tale attività esercitata dall'interessato a titolo facoltativo si colloca nel quadro di una azione di collaborazione.

#### **Art. 144**

#### **Interventi soggetti a permesso di costruire**

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire :

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nella zona omogenea A, comportino mutamenti della destinazione d'uso .

2. Sono sempre soggetti a permesso di costruire gli interventi edilizi quando necessitano di atti convenzionali.



3. Resta nella facoltà dell'avente titolo richiedere il rilascio del permesso di costruire anche per interventi soggetti al regime amministrativo della DIA .

#### **Art. 145**

#### **Caratteristiche del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire è rilasciato a chi ne abbia titolo per richiederlo ed è irrevocabile .

2. Il permesso è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio e non comporta limitazioni dei diritti dei terzi. La variazione dell'intestazione del permesso di costruire non è sottoposta al pagamento del contributo di costruzione e non modifica , in alcun modo, i termini fissati nel titolo originario .

3. Il permesso di costruire è condizionato alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari, sia nazionali che regionali o locali, che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia .

4. All'atto del rilascio del permesso di costruire , anche per le costruzioni in zona agricola ai sensi degli articoli 55 - 56 - 57 della l.r. n° 38/99, deve essere istituito un vincolo di non edificazione, mediante atto pubblico registrato e trascritto nei modi e nelle forme di legge a cura e spese dell'interessato, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il titolo abilitativo . Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della legge n° 38/99 estendono *ope legis* sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'art. 55 della medesima legge regionale . La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce od elimina il vincolo.

#### **Art. 146**

#### **Procedimento per il rilascio del permesso di costruire**

1. La richiesta per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, corredata da tutte le documentazioni elencate al successivo art. 147 del presente Regolamento . Entro dieci giorni dal ricevimento della richiesta, lo Sportello Unico per l'Edilizia comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento qualora questi non coincida con lo stesso Responsabile dell'Ufficio o non risulti già individuato con altro atto amministrativo .

2. La richiesta deve essere accompagnata da una dichiarazione del progettista (tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto nell'Albo del proprio Ordine professionale ed operante nell'ambito delle proprie competenze) che assevera, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati , al Regolamento Edilizio ed alle norme tecniche di cui al Titolo V del medesimo Regolamento Edilizio, nonché dalla valutazione preventiva, ove acquisita.

3. Il procedimento amministrativo preordinato al rilascio del permesso di costruire si intende avviato dalla data di completa trasmissione, da parte del richiedente, della documentazione essenziale ed obbligatoria di cui al successivo art. 147 del presente Regolamento .

4. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione .

5. Entro sessanta giorni dalla data di cui al precedente comma 3 (avvio del procedimento amministrativo), il responsabile del procedimento completa l'istruttoria di merito, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali nonché i seguenti pareri, sempre che gli stessi non siano stati già allegati alla istanza del richiedente :

- a) parere del competente ufficio della Azienda USL , nel caso in cui esso non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'art. 20, 1° comma, del D.P.R. n° 380/2001 . In questo caso alla istanza del richiedente deve obbligatoriamente essere allegata , oltre alla necessaria documentazione tecnico-progettuale, la dimostrazione dell'avvenuto pagamento dei diritti di segreteria eventualmente richiesti dalla Azienda USL per il rilascio del proprio parere ;
- b) parere dei Vigili del Fuoco , ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio . In questo caso alla istanza del richiedente deve obbligatoriamente essere allegata , oltre alla necessaria documentazione tecnico-progettuale, la dimostrazione dell'avvenuto pagamento degli importi da corrispondere per i servizi a pagamento dei Vigili del Fuoco secondo le vigenti tariffe .

Entro il medesimo termine il responsabile del procedimento acquisisce, altresì, il parere della Commissione Edilizia, nel caso sia istituita e nei casi previsti al precedente art. 111 del presente Regolamento, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine a meno che tale parere sia da acquisire obbligatoriamente per effetto di disposizioni di legge o del presente Regolamento. Acquisiti tali atti, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

6. Il termine di sessanta giorni di cui al precedente comma 5 può essere interrotto dal responsabile del procedimento, per una sola volta ed entro quindici giorni dalla data di presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. In tale caso il termine di cui al precedente comma 5 ricomincia a decorrere, per intero, dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi richiesti .

7. Qualora il responsabile del procedimento ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario o ritenga di dover chiedere chiarimenti , anche sulla base del parere reso dalla Commissione Edilizia, nello stesso termine di sessanta giorni di cui al precedente comma 5, può richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni e fissando un termine , o può convocare l'interessato per un'audizione. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifiche entro il termine fissato e , in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni . La richiesta di modifiche sospende, fino al relativo esito, il termine di cui al precedente comma 5 .

8. Nel caso di audizione dell'interessato, al termine dell'incontro viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

9. Nel caso in cui l'interessato richieda allo Sportello Unico per l'Edilizia, oltre al permesso di costruire, l'acquisizione di tutti gli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'intervento il responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi, tra le amministrazioni interessate, ai sensi della legge n° 241/90 nei tempi previsti dalla vigente legislazione. Il richiedente, in questo caso, è tenuto a presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia la documentazione tecnico – amministrativa – progettuale necessaria ad ottenere i suddetti atti di assenso in forma completa ed in conformità alle disposizioni delle vigenti disposizioni normative , dei regolamenti o alle indicazioni e prescrizioni degli enti competenti al rilascio degli stessi atti di assenso . I tempi del procedimento

amministrativo, come fissati dal presente Regolamento o dalla vigente legislazione, decorrono dalla data di completa trasmissione della documentazione da parte del richiedente .

10. Il permesso di costruire è rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio entro quindici giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento, di cui al precedente comma 5, ovvero dalla conclusione della conferenza dei servizi, di cui al precedente comma 9 .

11. Nel caso in cui la domanda del richiedente non possa essere accolta ed il permesso di costruire debba essere negato, il responsabile del procedimento, prima della redazione della proposta di provvedimento di cui al precedente comma 5 o , comunque, prima della formale adozione di un provvedimento negativo, comunica tempestivamente al richiedente i motivi che ostano all'accoglimento della domanda. Entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, il richiedente ha il diritto di presentare per iscritto le proprie osservazioni, eventualmente corredate da documenti. La comunicazione di cui al primo periodo interrompe i termini per concludere il procedimento che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla scadenza del termine di cui al secondo periodo del presente comma. Dell'eventuale mancato accoglimento di tali osservazioni è data ragione nella motivazione del provvedimento finale di diniego del permesso di costruire .

12. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, a conclusione favorevole del procedimento amministrativo ed accertato l'avvenuto pagamento :

- del contributo di costruzione, ove dovuto ;
- degli eventuali diritti di segreteria, come previsti dall'Amministrazione Comunale ;
- dell'imposta di bollo nella misura e nei modi fissati dalla legge;
- notifica all'interessato l'avvenuto rilascio del permesso di costruire e, contestualmente, ne dà notizia sull'albo pretorio. Gli estremi del permesso devono essere contenuti nel cartello esposto presso il cantiere.

13. Con le procedure di accesso agli atti di cui alla legge n° 241/90 , chiunque può prendere visione, presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune, del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto .

14. Per i permessi di costruire soggetti ad atti convenzionali i relativi termini di conclusione del procedimento non sono operanti così come non è applicabile il silenzio assenso se previsto dalla legge .

### **Art. 147**

#### **Richiesta di permesso di costruire - documentazione**

1. La richiesta di permesso di costruire, in bollo nella misura fissata dalla legge, è rivolta all'Amministrazione Comunale su apposito modello, se esistente . La richiesta deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo ad intervenire del richiedente .

2. La richiesta deve contenere, inoltre, l'indicazione del progettista che deve essere un tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto nell'Albo del proprio Ordine professionale ed operante nell'ambito delle proprie competenze. Nel caso di più progettisti, l'istanza deve contenere l'indicazione del Coordinatore progettuale dell'intera opera e dei Responsabili delle singole elaborazioni relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del Regolamento Edilizio . La richiesta deve contenere, infine, l'indicazione delle generalità, della residenza, del domicilio e del codice fiscale del progettista o dei progettisti .

3. Alla richiesta deve sempre essere allegata la seguente documentazione essenziale in assenza della

## COMUNE DI CARPINETO ROMANO

(Provincia di Roma)

quale la richiesta stessa è irricevibile:

- 1) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativa al titolo ad intervenire, resa ai sensi dell'art. 47 del DPR n° 445/2000 ed eventuale autorizzazione dell'avente titolo quando diverso dal proponente l'intervento ;
- 2) relazione asseverata, redatta dal progettista nei modi e nelle forme di legge, recante l'attestazione di conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali ;
- 3) planimetria catastale e/o estratto di mappa e/o certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento alla data di adozione del P.R.G., anche in copia, in data non anteriore a tre mesi o accompagnati da autodichiarazione di aggiornamento o riferimento a precedenti interventi edilizi;
- 4) elaborati grafici in triplice copia , in scala pari ad 1:100 e/o 1:50, indicanti lo stato di fatto, di progetto, e gli interventi edilizi (con eventuale evidenziazione in colore rosso e giallo) su elaborato continuo o reso tale ed, in questo caso, munito di timbri di continuità in corrispondenza delle giunzioni tra le diverse tavole progettuali (nel caso di cui al comma 5 del presente articolo, gli elaborati dovranno riportare il timbro di approvazione del competente ufficio dell'Azienda USL);
- 5) relazione tecnica dell'intervento, in triplice copia, comprensiva dei conteggi delle superfici e dei volumi esistenti e di progetto ed eventuale analisi metodologica per interventi in edifici soggetti a vincolo di tutela o ubicati nel Centro Storico, nonché le modalità di smaltimento e conferimento a discarica dei materiali di risulta dell'attività di cantiere e le modalità di riutilizzo delle terre da scavo. La relazione deve anche descrivere le finiture esterne dell'edificio (coloriture, intonacature, infissi, eccetera), con rappresentazione grafica dei prospetti nella situazione post-operam con simulazione delle coloriture e delle finiture superficiali ;
- 6) dichiarazione del progettista, redatta ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale , che asseveri che le opere da realizzare :
  - sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ;
  - sono conformi alle norme del presente Regolamento ;
  - rispettano le norme di sicurezza e quelle igienico – sanitarie ;
  - rispettano i requisiti tecnici di cui al Titolo V del presente Regolamento ;
  - sono conformi alla valutazione preventiva di cui all'art. 128 del presente Regolamento, ove acquisita ;
- 7) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, a colori ed in formato non inferiore a 15x10 cm;
- 8) attestazione del versamento relativo ai diritti segreteria , nella misura fissata dall'Amministrazione Comunale ;

inoltre, in relazione allo specifico intervento, è da allegare la seguente ulteriore documentazione obbligatoria , pena l'irricevibilità della stessa :

- 9) relazione asseverata contenente il calcolo del contributo di costruzione, se dovuto, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed al costo di costruzione ed eventuale richiesta e calcolo delle quote relative alla monetizzazione degli standard se prevista dalle NTA degli strumenti urbanistici ;
- 10) elaborati, relazione e dichiarazione di conformità in ordine al superamento delle barriere architettoniche ai sensi della vigente legislazione in materia ( Legge n° 13/89, D.M. n° 236/89, art. 24 Legge n° 104/ 92, D.P.R. n. 380/2001) ed alle disposizioni del Titolo XI - Capo V del presente Regolamento ;
- 11) pareri o autorizzazioni di enti esterni all'amministrazione comunale se dovuti, o esplicita richiesta allo Sportello Unico per l'Edilizia di acquisizione con allegata tutta la relativa documentazione tecnica e progettuale redatta nei modi previsti dalla vigente legislazione o secondo le prescrizioni ed indicazioni impartite dagli enti esterni ;

## COMUNE DI CARPINETO ROMANO

(Provincia di Roma)

- 12 ) deroghe in genere (per quanto attiene le deroghe di competenza comunale potrà essere citato solo il protocollo di riferimento della richiesta se assentita);
- 13 ) dichiarazione di idoneità statica, redatta in conformità alle vigenti disposizioni normative, per sanatorie o parziali sanatorie;
- 14 ) documentazione specifica prevista per la procedura di sanatoria dalla l.r. 11.08.2008 n. 15 e s.m.i. per i casi di cui all'art. 120 del presente Regolamento (con coloritura specifica sulla tavola degli interventi delle difformità negli elaborati grafici);
- 15 ) rilievo quotato del lotto, riferito al verbale di quote e linee quando l'intervento interessa i limiti di zona di PRG, compresa la sistemazione esterna esistente e di progetto, con indicate le essenze arboree con i relativi diametri e aree di rispetto;
- 16 ) relazione geotecnica e/o geologica per interventi di nuova costruzione o interventi di ristrutturazione che interessino interi edifici ;
- 17 ) dimostrazione grafica del rispetto delle distanze e distacchi;
- 18 ) progetto degli impianti da realizzare redatto ai sensi del D.M. n. 37/2008 e successivi aggiornamenti o dichiarazione del progettista in ordine alle caratteristiche tipologiche e dimensionali degli impianti ed alla conseguente insussistenza dell'obbligo di progettazione ;
- 19 ) relazione in ordine ai requisiti acustici passivi dell'edificio nei casi previsti dalla vigente legislazione in materia ;
- 20 ) dichiarazione del progettista circa la necessità delle documentazioni relative al rumore, e/o documentazione di impatto acustico o documentazione previsionale clima acustico redatta da tecnico abilitato e dichiarazione dello stesso sul rispetto dei limiti; per le attività sanitarie è comunque obbligatorio il parere ARPA nell'ambito del parere dell'Azienda USL;
- 21 ) nei casi di cui al precedente art. 33 del presente Regolamento, autorizzazione dei confinanti nel caso di costruzione a distanze inferiori dal confine di proprietà, comprensiva degli elaborati di progetto visti dagli stessi;
- 22 ) richiesta di autorizzazione paesaggistica o identificativi della stessa autorizzazione, se già ottenuta ; la richiesta deve essere corredata dalla integrale documentazione preordinata al rilascio della suddetta autorizzazione ;
- 23 ) richiesta di autorizzazione per opere da realizzare su aree soggette a vincolo idrogeologico o identificativi della stessa autorizzazione, se già ottenuta ; la richiesta deve essere corredata dalla integrale documentazione preordinata al rilascio della suddetta autorizzazione ;
- 24 ) modello ISTAT, per la rilevazione statistica dell'attività edilizia, per ampliamenti superiori ai mq. 12;
- 25 ) scheda tecnica di rilevazione dell'attività edilizia , redatta su modelli predisposti dal Comune, se esistenti;
- 26 ) certificato del requisito di imprenditore agricolo professionale, ove richiesto, o dimostrazione dell'esistenza di azienda agricola con validità non antecedente ai 6 (sei) mesi dalla data di presentazione del permesso;
- 27 ) documentazione relativa al Piano di utilizzazione aziendale (PUA) per interventi in zona agricola e nei casi previsti dalla legge e dal presente regolamento ;
- 28 ) progetto delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi e cedere secondo i criteri individuati e definiti dall'Amministrazione Comunale ;
- 29 ) atto unilaterale d'obbligo, in duplice copia, nei casi previsti dal presente Regolamento o dalle norme di PRG, redatto sotto forma di atto pubblico e registrato e trascritto nei modi e nelle forme di legge ;
- 30 ) indicazione del direttore dei lavori che deve essere un tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto all'Albo del proprio Ordine professionale, ed operante entro l'ambito delle proprie competenze;
- 31 ) nomina del Coordinatore della Sicurezza nella fase di esecuzione, ex D. Lgs. n° 81/2008 , ove tale nomina sia dovuta ai sensi di legge;
- 32 ) documentazione di cui al successivo art. 157, da trasmettere prima dell'effettivo inizio dei lavori .

4. Per gli interventi ricadenti in zone tutelate ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004 la documentazione progettuale deve essere presentata nel numero e con i contenuti previsti dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari .

5. Quando l'intervento riguarda attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, in conformità alle Direttive Regionali, all'asseverazione deve essere allegata copia del parere favorevole dell'AUSL circa i gli aspetti sanitari ed igienico-ambientali, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso

6. Nei casi di interventi o attività che necessitano di valutazioni di impatto ambientale di cui alla vigente legislazione nazionale o regionale , gli esiti favorevoli delle valutazioni dovranno essere allegate al permesso di costruire.

7. Quando le opere da realizzare beneficiano delle disposizioni di cui all'art. 15, 4° comma, all'art. 16, 6° comma, art. 30, 11° comma, e art. 35, 1° comma, del presente Regolamento è fatto obbligo di allegare alla richiesta di permesso di costruire, pena l'irricevibilità della stessa, una relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi e redatta in conformità alle vigenti disposizioni di legge, che dimostri dettagliatamente il miglioramento del contenimento del consumo energetico conseguente agli interventi che si intendono realizzare .

8. Tutte le dichiarazioni devono essere redatte su apposita modulistica comunale, se esistente, di cui alle "Disposizioni tecnico organizzative" del presente Regolamento .

### **Art. 148**

#### **Disposizioni generali in merito agli elaborati grafici**

1. Alle richieste (DIA, permesso di costruire, ecc.) devono essere allegati gli elaborati grafici, in formato UNI, privi di correzioni, abrasioni o riporti e su unico supporto continuo o reso tale , in quest'ultimo caso dovranno essere apposti i timbri di continuità in corrispondenza delle giunzioni tra le varie tavole progettuali.

2. Tutti gli elaborati devono contenere, in epigrafe, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma dell'avente titolo e la firma ed il timbro professionale del progettista che deve essere un tecnico abilitato all'esercizio della professione, regolarmente iscritto all'Albo del proprio Ordine professionale e nel limite delle proprie competenze, come fissate dalla legge . Nel caso di più progettisti , gli elaborati devono recare il timbro e la firma del Coordinatore progettuale dell'intera opera . Gli elaborati, inoltre, devono disporre di un congruo spazio a disposizione dell'ufficio tecnico comunale per l'apposizione dei necessari timbri. Il contenuto degli elaborati progettuali deve essere quello di seguito indicato :

##### 2.1 Elaborati di stato di fatto:

- a) planimetria generale di PRG, in scala non inferiore ad 1:2000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'edificio oggetto dell'intervento;
- b) rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala non inferiore ad 1:500 o ad 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali e dimensionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il paesaggio ed il contesto del progetto ed in particolare i vincoli territoriali;
- c) profili longitudinali del lotto interessato dall'intervento , eseguiti secondo le direzioni più significative ed almeno secondo due direzioni tra loro ortogonali , in scala non inferiore ad 1:500 o ad 1:200 . I profili

dovranno avere una estensione sufficiente ad individuare le modifiche apportate al lotto ed ai terreni e manufatti circostanti dall'intervento previsto in progetto, essi dovranno recare le quote del terreno nella situazione ante operam;

- d) rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala non inferiore ad 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso delle unità immobiliari nonché della indicazione degli spazi di fruizione e della relativa superficie utile e superficie accessoria; e con la precisa indicazione della conformità con lo stato legittimo;
- e) sezioni di rilievo, in scala non inferiore ad 1:100 o ad 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente la situazione esistente; tali sezioni devono essere nel numero minimo di due disposte secondo due direzioni tra loro ortogonali;
- f) prospetti di rilievo, in scala non inferiore ad 1:100 o ad 1:50, di tutti i fronti degli edifici; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini.

## 2.2 Elaborati di progetto:

- g) planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala non inferiore ad 1:500 o ad 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali e dimensionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, degli elementi circoscriventi e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;
- h) profili longitudinali del lotto interessato dall'intervento, eseguiti secondo le direzioni più significative ed almeno secondo due direzioni tra loro ortogonali, in scala non inferiore ad 1:500 o ad 1:200. I profili dovranno avere una estensione sufficiente ad individuare le modifiche apportate al lotto ed ai terreni e manufatti circostanti dall'intervento previsto in progetto, essi dovranno recare le quote del terreno e dell'edificio (rappresentato nella sagoma planivolumetrica) nella configurazione post-operam;
- i) planimetria di progetto, in scala non inferiore ad 1:200 o ad 1:100, della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche riferite alle strade limitrofe, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle essenze arboree ed arbustive, delle sistemazioni delle aree verdi e dei relativi impianti di manutenzione, degli elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche;
- j) piante di progetto, in scala non inferiore ad 1:100 o ad 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione degli spazi di fruizione e della relativa superficie utile e superficie accessoria;
- k) sezioni di progetto, in scala non inferiore ad 1:100 o ad 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente la situazione esistente; tali sezioni devono essere nel numero minimo di due disposte secondo due direzioni tra loro ortogonali e poste nella medesima posizione delle sezioni di rilievo;
- l) prospetti di progetto, in scala non inferiore ad 1:100 o ad 1:50, di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini;
- m) piante, sezioni e prospetti, con indicati gli schemi di progetto delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio, la posizione delle macchine e delle apparecchiature (ove richieste da norme di legge), le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale;
- n) tavole degli interventi (rosso costruzioni, giallo demolizioni) di piante, sezioni, e prospetti;
- o) particolari architettonici di progetto, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente urbano; e comunque, in ogni caso, delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada;
- p) relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti; a supporto delle scelte progettuali possono essere allegati pareri o attestazioni rilasciati da strutture tecniche qualificate. La relazione deve

contenere la rappresentazione grafica dei prospetti nella situazione post-operam con simulazione delle coloriture e delle finiture superficiali ;

- q) progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti, nonché alle opere di allacciamento ai pubblici servizi;
- r) progetti relativi agli impianti tecnici, fermo restando che i progetti esecutivi ai sensi del D.M. n. 37/2008 e la relazione tecnica di cui alla Legge n° 10/91, quando richiesti, devono essere consegnati allo Sportello Unico per L'Edilizia contestualmente al progetto edilizio, fatti salvi i casi in cui la legge ne disponga la presentazione prima dell'inizio dei relativi lavori.

3. Per interventi di recupero e conservazione da eseguire su edifici vincolati o ubicati nel Centro Storico, salvo diverse e più restrittive disposizioni contenute nelle N.T.A. degli strumenti urbanistici, gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui al comma precedente :

- a) rilievo delle aree scoperte, in scala non inferiore ad 1:200 o ad 1:100, con specie, stato e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento significativo;
- b) rilievo dello stato di fatto, in scala non inferiore ad 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni e interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione dell'organismo architettonico; e con l'indicazione dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle tipologie edilizie, dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi ;
- c) rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala non inferiore ad 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi sottoposti solo a restauro;
- d) documentazione storica, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
- e) relazione illustrativa sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture .

4. Ulteriori disposizioni relative agli elaborati progettuali su indicati possono essere previste e disciplinate dalle "Disposizioni tecnico organizzative" del presente Regolamento .

#### **Art. 149**

#### **Efficacia del permesso di costruire**

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

2. Il termine per l'inizio dei lavori è di anni uno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di inizio dei lavori . Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita. L'inizio e la fine lavori possono essere prorogate una sola volta per un massimo di anni uno, ad esclusione degli interventi convenzionati, con apposita comunicazione ai sensi dell'art. 19 della L. n. 241/90 da presentare, pena l'irricevibilità della stessa, prima della scadenza dei termini su indicati . La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari .

3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuovo titolo abilitativi . In sede di rilascio del nuovo titolo abilitativo (permesso di costruire o DIA) si procede al ricalcolo del contributo di costruzione per la parte non ultimata .



4. Qualora non si intendano completare, o si intendano realizzare solo parzialmente, le opere assentite è necessario presentare una variante conclusiva prima della fine lavori. Nel caso in cui non si ottemperi a quanto sopra, scaduti i termini, le opere non eseguite sono da intendersi difformi e quindi sanzionabili ai sensi della vigente legislazione in materia .

5. Il permesso di costruire deve essere ritirato, previo pagamento del contributo di costruzione e dei diritti di segreteria, entro sessanta giorni dalla notifica della comunicazione di intervenuto rilascio. Trascorso tale termine decade automaticamente, senza alcun obbligo di comunicazione all'interessato, il diritto al ritiro del titolo abilitativo. Il termine di decadenza di cui sopra è di centottanta giorni per le zone e gli edifici sottoposti alla tutela di cui al D. Lgs. n. 42/2004. I termini di cui al presente comma possono essere oggetto di proroga, fino ad un massimo del doppio , previa presentazione da parte del richiedente, prima della scadenza dei termini, di motivata richiesta di proroga .

6. 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 stabilito nel permesso stesso.

7. Il permesso di costruire perde di efficacia nei casi previsti dall'art. 90, comma 10, del D. Lgs. n. 81/2008 e successivi aggiornamenti ossia in assenza :

- a) del piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del D. Lgs. n. 81/2008, quando previsto ;
- b) del fascicolo di cui all'articolo 91, comma 1 - lettera b), del D. Lgs. n. 81/2008, quando previsto;
- c) di notifica di cui all'articolo 99 del D. Lgs. n. 81/2008, quando prevista;
- d) del documento unico di regolarità contributiva delle imprese o dei lavoratori autonomi ;

si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 157 .

### **Art. 150**

#### **Permesso di costruire in deroga**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, nei termini previsti dalle norme tecniche del PRG, è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, o comunque quando la possibilità di deroga sia prevista da specifiche disposizioni legislative , nazionali o regionali .

2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, previa istruttoria tecnica e acquisizione di tutti i pareri e autorizzazioni obbligatorie nonché della valutazione da parte della Commissione Edilizia .

3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 241/90 .

4. Per tale procedura non valgono i termini intermedi e finali del procedimento del permesso di costruire ordinario di cui al precedente art. 146 .

### **Art. 151**

#### **Annullamento dei titoli abilitativi edilizi**

1. Il permesso di costruire è annullato :

- a) quando risulta in contrasto con leggi o altre norme di diritto in materia urbanistica o edilizia;
- b) quando sussistono vizi nel procedimento amministrativo o nei contenuti dell'atto.

2. Accertati i motivi che danno luogo all'annullamento, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, previa comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della legge n° 241/90, fa notificare all'interessato l'ordinanza nella quale vengono specificati:

- a) la contestazione del fatto e le motivazioni che hanno dato luogo al provvedimento;
- b) la notizia che il permesso di costruire, a suo tempo rilasciato, è stata annullata;
- c) l'ordine di sospendere i lavori ove necessario.

3. Qualora l'intestatario del permesso di costruire intenda riprendere i lavori, dovrà rimuovere le cause che hanno dato luogo all'annullamento, e attendere da parte del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica il rilascio di un nuovo titolo abilitativo per la ripresa dei lavori.

4. Per interventi edilizi eseguiti in base a permesso di costruire annullato si applicano le disposizioni dell'art. 38 del D.P.R. n° 380/2001 e dell'art. 20 della legge regionale n. 15/2008.

5. Le norme del presente articolo si applicano anche agli interventi eseguiti con Denuncia di Inizio Attività, ove consentita dalla legge. Per tali interventi il Responsabile dell'Ufficio, prima di procedere all'annullamento del titolo abilitativo, deve indicare agli interessati gli eventuali vizi delle procedure amministrative e gli elementi progettuali o esecutivi in contrasto con le norme e i regolamenti vigenti, assegnando un termine per le modifiche richieste, non inferiore a trenta e non superiore a novanta giorni.

### **Art. 152**

#### **Autorizzazione paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/2004 di competenza comunale**

1. Per interventi ricompresi in zona tutelata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 che apportano modifiche all'aspetto esteriore degli edifici e al paesaggio, il Comune, quale autorità preposta alla tutela del vincolo in base alle competenze sub - delegate ai sensi della vigente legislazione regionale, è tenuto al rilascio di autorizzazione paesaggistica previa valutazione dell'intervento da parte della Commissione Edilizia Integrata come descritto al precedente art. 113 del presente Regolamento.

2. Tale autorizzazione è atto autonomo sia quando l'intervento è assoggettato a DIA che per gli interventi soggetti a permesso di costruire.

3. Per gli interventi soggetti a DIA l'autorizzazione comunale è da rendersi entro quaranta giorni dalla presentazione della richiesta. Tale autorizzazione è soggetta all'esercizio dei poteri di annullamento da parte della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio nei termini e con le modalità previste dal D.Lgs. n. 42/2004. Il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è presupposto essenziale per l'efficacia della DIA, se presentata contestualmente, o per la presentazione della stessa, se successiva, e non costituisce in ogni caso titolo idoneo per l'esecuzione delle opere.

4. Qualora l'autorizzazione paesaggistica sia annullata, vengono meno i presupposti di validità dei titoli abilitativi edilizi connessi.

5. Salvo diverse disposizioni legislative, non è possibile richiedere l'autorizzazione paesaggistica per interventi già eseguiti, anche parzialmente.

**Art. 153****Autorizzazione paesaggistica - documentazione**

1. La richiesta di autorizzazione paesaggistica, formulata dall'avente titolo su apposita modulistica, se esistente, deve essere accompagnata dalla seguente documentazione essenziale in assenza della quale è irricevibile:

- 1) **TITOLO DI PROPRIETA'** - Atto notarile in copia o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n° 445/2000 o delibera comunale di assegnazione dell'area ;
- 2) **CERTIFICATO** di destinazione urbanistica o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, redatta dal progettista, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n° 445/2000 (in originale) ;
- 3) **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** - La documentazione fotografica a colori, formato 10x15, composta da minimo n° 4 foto, dovrà essere prodotta in triplice copia. Sul retro di ogni foto dovrà essere indicato il nominativo del richiedente, le foto dovranno essere spillate a bandiera su cartoncino in modo da formare due copie uguali della documentazione fotografica.
- 4) **ELABORATO GRAFICO** - L'elaborato grafico relativo alle opere da eseguire, iscritto in un unico foglio in cinque copie, dovrà essere sottoscritto dal richiedente e dal professionista che lo ha redatto che dovrà inoltre attestare la conformità tra i cinque elaborati apponendo su uno la dicitura "Originale" e sugli altri quattro la dicitura "copia conforme all'originale". Esso deve contenere:
  - a - Stralcio tavoletta 1:25.000 con evidenziazione del sito oggetto della domanda mediante opportuno simbolo che individui esattamente la localizzazione ed evidenziato con opportuno contorno.
  - b - Stralcio P.R.G. con tabella delle Norme Tecniche di Attuazione e relativa legenda.
  - c - Eventuale stralcio P.P. o altro piano attuativo con N.T.A. e legenda. (In tal caso occorre allegare fotocopia della delibera di G.R. di approvazione ai sensi del D. Lgs. n° 427/2004 o della legislazione precedente) .
  - d - Estratto originale del foglio catastale con indicazione, tramite retinatura, dell'area interessata dal progetto e/o di proprietà.
  - e - Grafici:
    - e.1 - planimetria dello STATO ATTUALE del lotto in scala consigliata 1:200 con indicazione delle proprietà confinanti, per una profondità di almeno 50 mt. dai confini, delle quote altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, degli alberi di alto fusto e di tutta la vegetazione esistente, di recinzioni ed ingressi, di eventuali costruzioni esistenti sul lotto di cui occorre dimostrare la legittimità (licenza edilizia/concessione edilizia/permesso di costruire oppure atti relativi alla regolarizzazione in base alla Legge n. 47/85; eventuali precedenti autorizzazioni in base alla legge 1497/39);
    - e.2 - planimetria, alla stessa scala della precedente, di STATO FUTURO con indicazione di quote altimetriche, sistemazione della zona non edificata (posteggi, giardini, zone pavimentate, nuove alberature), edifici esistenti, siepi, recinzioni, ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera e il suolo circostante sia esso pubblico che privato;- alla stessa scala sezioni (almeno due, longitudinale e trasversale) sia dello STATO ATTUALE che dello STATO FUTURO messe in relazione con l'ambiente circostante;
    - e.3 - dati tecnici con schemi planimetrici quotati per il calcolo delle superfici e dei volumi. (Laddove necessario si rammenta il rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche) ;
    - e.4 - piante, in rapporto 1:100, di tutti i piani e della copertura dell'opera con indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, quote planimetriche e altimetriche. La pianta relativa alla copertura deve essere corredata dalle indicazioni dei materiali usati, il senso delle falde, le pendenze i volumi tecnici, i camini, le gronde, i lucernari ecc.;
    - e.5 - sezioni quotate dell'opera in rapporto 1:100 estese anche all'area circostante e possibilmente all'intera superficie di pertinenza o lotto. Le quote devono essere riferite a punti fissi (es. marciapiedi o strade) o al piano di campagna, alle dimensioni complessive dell'opera , all'altezza netta interpiano, allo

spessore dei solai, al colmo del tetto o volumi tecnici. Le sezioni (almeno due e tra loro ortogonali) devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;

e.6 - prospetti in rapporto 1:100 di tutte le facciate dell'opera, anche con riferimento agli edifici circostanti.

Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente e di progetto. (Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati i prospetti devono comprendere anche le facciate aderenti). Inoltre va riportata indicazione delle aperture e dei relativi infissi, opere in ferro e balaustre, coperture, pluviali in vista, volumi tecnici; tutti con indicazione di materiali e colori impiegati;

e.7 - recinzioni in scala 1:100 con particolari in scala 1:20, 1:10 per cancelli, sistemazioni a terra, ecc., con indicazione dei materiali e colori usati.

- 5) RELAZIONE, in triplice copia, firmata dal professionista sottoscrittore del progetto che fornisca tutte le informazioni e dimostrazioni necessarie ad illustrare l'aspetto esteriore dei luoghi, delle cose da modificare e di quelle circostanti e consenta di apprezzare in che cosa precisamente consiste la modificazione che l'aspetto esteriore dei luoghi debba subire per effetto dei progettati lavori.

Deve inoltre contenere una dichiarazione, timbrata e firmata dal progettista, attestante la normativa urbanistica del Comune e di PTP, nonché la conformità del progetto presentato alle suddette norme con allegati stralci delle tavole E/1 ed E/3 del PTP stesso riportanti l'individuazione del sito. Dovrà essere indicato anche il tipo di vincolo gravante sull'area e i relativi estremi di imposizione.

- 6) DICHIARAZIONE sostitutiva di atto di notorietà, di cui all'art. 47 del D.P.R. n° 445/2000, a firma del proprietario, che il progetto per il quale si richiede l'Autorizzazione ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004 non ha avuto precedenti N.O. o annullamenti da parte della Regione Lazio e/o della Soprintendenza BB.AA.AA. competente per zona ;
- 8) DICHIARAZIONE sostitutiva di atto di notorietà, di cui all'art. 47 del D.P.R. n° 445/2000, a firma del proprietario o del professionista sottoscrittore del progetto, attestante la completa legittimità del fabbricato esistente (solo per ristrutturazioni e/o ampliamenti).
- 9) RELAZIONE PAESAGGISTICA redatta in ossequio alle disposizioni del D.P.C.M. 12.12.2005, pubblicato sulla G.U. n°25 del 31.01.2006 (cinque copie) ;
- 10) Attestazione del versamento dei diritti di segreteria , ove dovuti, nella misura fissata dalla legge .

2. Gli elaborati grafici devono essere redatti in conformità alle disposizioni del precedente art. 148 del presente Regolamento e devono essere conformi alle disposizioni del citato D.P.C.M. 12.12.2005 . In essi dovranno essere indicate, altresì, le eventuali alberature esistenti aventi diametro maggiore a cm 20 con relativa indicazione della specie.

3. Ulteriori disposizioni relative agli elaborati progettuali su indicati possono essere previste e disciplinate dalle "Disposizioni tecnico organizzative" del presente Regolamento .

#### **Art. 154**

#### **Opere soggette a titolo edilizio in deroga al PRG ai sensi della L. n. 122/1989**

1. Ai sensi dell'art. 9 della L. n. 122/89, deve essere richiesto al Comune il titolo abilitativo edilizio per la realizzazione, in deroga alle norme di PRG o di Regolamento Edilizio , di parcheggi privati al servizio di edifici esistenti realizzati nelle aree di pertinenza e completamente interrati , oppure agli interrati sotto l'area di sedime degli edifici o, infine, ai piani terra dei fabbricati esistenti. In tal caso la Commissione Edilizia, se istituita, o il Responsabile dell'Ufficio valuta le suddette richieste sulla base dei criteri di cui all'articolo successivo.

**Art. 155****Criteria ed indirizzi per la valutazione degli interventi in deroga al PRG ai sensi della L. n. 122/1989**

1. La legge n° 122/89, consente ai privati proprietari di immobili o suoli di realizzare autorimesse al piano terra di edifici già esistenti e nel sottosuolo anche in deroga alle norme di PRG o di Regolamento Edilizio. Salvo diverse disposizioni degli strumenti urbanistici, le autorimesse pertinenziali di cui all'art. 9, 1° comma, della legge n° 122/89 possono consistere anche in box seminterrati, purché realizzati entro l'area di pertinenza dell'immobile. La legge richiede la pertinenzialità delle autorimesse ad unità immobiliari principali aventi qualsiasi destinazione d'uso. L'eventuale deroga deve essere concessa a condizione che la realizzazione non confligga con prevalenti interessi pubblici quali, ad esempio, la tutela dell'ambiente, del verde, dei beni storici e archeologici, del paesaggio, della sicurezza del traffico e della buona viabilità, della falda acquifera.

2. Si riportano di seguito i criteri per la valutazione di tali interessi:

**2.1 Tutela dell'ambiente:**

Verifica del miglioramento ambientale costituito dalla realizzazione in oggetto che contribuisce a diminuire dalle strade le auto in sosta ed a fluidificare il traffico derivante dalla ricerca di parcheggio. Per quanto riguarda in specifico la valutazione dell'impatto acustico di cui alla Legge n. 447/95 può essere presentata la documentazione semplificata prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e dalla legislazione vigente, in funzione delle dimensioni dell'intervento da realizzare.

**2.2 Tutela del verde:**

La presenza di un vincolo di PRG a verde pubblico non realizzato non è di per sé ostativa alla realizzazione di parcheggi pertinenziali, a condizione che l'area non sia oggetto di intervento pubblico inserito nel piano triennale delle opere pubbliche. Le eventuali alberature esistenti dovranno essere valutate in relazione al loro pregio e salvaguardate nei limiti del possibile. Per le aree sovrastanti i parcheggi, quando sistemati a verde, si prescrive una scelta opportuna di essenze (latifoglie) arbusti e piante tappezzanti, per esercitare una azione di captazione delle polveri e di regolazione delle quantità di ossigeno e di anidride carbonica attraverso il processo fotosintetico. Vanno inoltre evitate le estese superfici a prato (tappeto erboso) che richiedono una costosa e continua manutenzione. Per una buona consistenza del terreno vegetante va previsto uno strato non inferiore a 60 cm. compresa la porzione drenante per le zone con cespugli e piante tappezzanti, mentre devono essere predisposte per le parti alberate zone di contenimento di maggiore profondità, sufficienti cioè per uno sviluppo radicale armonico durante la crescita delle piante stesse. Le zone verdi devono essere provviste di un impianto di irrigazione automatizzato o a bocchette.

**2.3 Tutela dei beni storici e paesaggistici:**

In caso di edifici ubicati nel centro storico oppure oggetto di specifiche norme di tutela, l'inserimento dell'autorimessa deve tutelare gli elementi di particolare pregio anche tramite idonee soluzioni tecnologiche. Particolare attenzione deve essere posta nella valutazione di progetti interferenti con i giardini, gli orti e le corti storiche e con gli elementi architettonici a vista.

**2.4 Tutela della sicurezza del traffico e della buona viabilità:**

La deroga non è concessa qualora la realizzazione, anche nella sua fase di cantiere, comporti gravi intralci al traffico veicolare, pedonale ed alla buona viabilità. I lavori di scavo e costruzione devono comunque essere previsti e realizzati in modo da contenere al minimo gli inconvenienti.

**2.5 Tutela della falda acquifera:**

La deroga al parametro di superficie permeabile eventualmente prevista dalla norme di PRG non può mai far giungere a una superficie permeabile inferiore al 20% del lotto ed è condizionata in ogni caso dalla piantumazione sull'area residua di alberi di alto fusto e dalla messa in atto di un efficace sistema sostitutivo di immissione delle acque in falda.

**2.6 Requisiti di pertinenzialità:**

Salvo diverse disposizioni del P.R.G., delle vigenti disposizioni legislative nazionali o regionali o della consolidata giurisprudenza in materia , il rapporto di pertinenzialità è ottemperato ai fini urbanistico-edilizi quando:

- a) l'unità immobiliare principale è sita nel centro storico, come definito dal PRG, e l'autorimessa è sita nel territorio comunale;
- b) l'unità immobiliare è sita fuori del centro storico e l'autorimessa è sita fuori dal centro storico (non è ammissibile quindi il legame pertinenziale con autorimessa sita nel centro storico);
- c) il parcheggio pertinenziale è definito nel limite di un posto auto ogni venticinque metri quadrati di superficie utile netta o frazione di essa dell'unità immobiliare principale ;
- d) il parcheggio pertinenziale sia affittato a persona fisica residente o altro soggetto avente sede in unità immobiliare principale con le caratteristiche di cui ai precedenti punti "a", "b" e "c" e ciò solo ed esclusivamente qualora siano decorsi almeno sei mesi dalla data di fine lavori e non si sia potuta realizzare la cessione dell'autorimessa a soggetto proprietario di immobile principale.

**2.6.1 Il vincolo di pertinenzialità deve risultare da:**

- a) indicazione negli elaborati di progetto, sia nell'intestazione che nel disegno, individuando precisamente i singoli parcheggi e le unità immobiliari principali (abitazioni, uffici, ecc.) anche con gli estremi catastali;
- b) atto unilaterale d'obbligo, redatto nelle forme degli atti pubblici e debitamente registrato e trascritto, con il quale il richiedente il titolo abilitativo si impegna a costituire entro il termine di fine lavori il rapporto di pertinenzialità nel rispetto dei criteri di applicazione dati dall'Amministrazione comunale.

3. Ai sensi dell'art. 9 della L. n. 122/89, i parcheggi realizzati non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono pertinenziali, pena la nullità degli atti di cessione.

4. La realizzazione dei parcheggi privati è soggetta alle disposizioni della Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 12 dicembre 2000, n° 2546, recante " Criteri e modalità di esclusione dei procedimenti di verifica ex art. 10, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 12 aprile 1996 per i parcheggi pubblici e privati. Revoca D.G.R. 30 marzo 1999, n. 1838" .

**Art. 156****Procedure degli interventi in deroga al PRG ai sensi della L. n. 122/1989**

1. Le domande di deroga per la realizzazione di autorimesse pertinenziali private ai sensi della legge n° 122/89 possono essere presentate presso lo Sportello Unico per l'Edilizia e vengono obbligatoriamente esaminate dalla Commissione Edilizia Integrata, nel caso sia istituita, come previsto al precedente art 113 del presente Regolamento previa acquisizione del parere dell'Ufficio di Polizia Municipale e, ove dovuto, dei Vigili del Fuoco . Non è consentita la deroga di cui all'art. 9 della legge n. 122 del 1989 qualora le autorimesse sull'area di pertinenza esterna al fabbricato non siano interrato.

2. Possono essere richiesti pareri preventivi rispetto alla presentazione di deroga. Gli stessi, onde evitare inutili duplicazioni di procedimenti, devono fornire tutti gli elementi utili alla valutazione del progetto, della sua conformità o meno alle norme urbanistico-edilizie e della sua compatibilità con gli interessi pubblici coinvolti. Qualora il progetto a corredo della richiesta contenga elementi nuovi rispetto alla valutazione preventiva, i suddetti nuovi elementi dovranno essere valutati nel procedimento.

3. Qualora l'intervento oggetto di deroga sia attuabile con DIA il parere di cui al precedente comma 2, comprensivo della valutazione della Commissione Edilizia Integrata di cui al comma 1, assume il valore di parere di deroga e lo stesso deve essere esplicitato all'atto di presentazione della DIA .

4. L' autorimessa pertinenziale, per poter essere definita tale, deve avere una propria individualità fisica ed una propria conformazione strutturale, e non essere parte integrante o costitutiva di altro fabbricato, ed inoltre essere preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'unità immobiliare cui accede, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio della stessa, sfornita di un autonomo valore di mercato, non valutabile in termini di cubatura o comunque dotata di un volume minimo tale da non consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell'unità immobiliare principale, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede.

#### **Art. 157**

#### **Obblighi in materia di sicurezza del lavoro**

1. Contestualmente all'inizio dei lavori il titolare del titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire o DIA) è obbligato a trasmettere allo Sportello Unico per l'Edilizia i seguenti documenti relativi a ciascuna delle imprese esecutrici cui sono affidati i lavori di realizzazione delle opere edili e/o degli impianti :

- a) copia della notifica preliminare di cui all'articolo 99 del D. Lgs. n. 81/2008;
- b) il documento unico di regolarità contributiva delle imprese e dei lavoratori autonomi, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 16-bis, comma 10, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2 ;
- c) una dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della ulteriore documentazione di cui alle lettere a) e b) dell'art. 90, comma 9, del D. Lgs. n. 81/2008 .

2. Il certificato di regolarità contributiva o Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) va trasmesso per ciascuna impresa impegnata, a vario titolo, nell'esecuzione dei lavori prima dell'inizio dei lavori o della parte dei lavori ad essa affidati .

3. Il titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire o DIA) perde di efficacia nei casi previsti dall'art. 90, comma 10, del D. Lgs. n. 81/2008 e successivi aggiornamenti ossia in assenza :

- a) del piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del D. Lgs. n. 81/2008, quando previsto ;
- b) del fascicolo di cui all'articolo 91, comma 1 - lettera b), del D. Lgs. n. 81/2008, quando previsto;
- c) di notifica di cui all'articolo 99 del D. Lgs. n. 81/1008, quando prevista;
- d) in assenza del documento unico di regolarità contributiva delle imprese o dei lavoratori autonomi .

4. Le opere eseguite nella fase di sospensione dell'efficacia del titolo abilitativo, eventualmente accertate anche al termine dei lavori , sono sottoposte alle misure repressive ed alle sanzioni previste dalla legge in materia di abusivismo edilizio . Le opere per le quali venga accertata l'esecuzione nel periodo di sospensione dell'efficacia del titolo abilitativo edilizio sono sottoposte alle sanzioni previste dalla legge per il caso di "accertamento di conformità" qualora la suddetta efficacia venga successivamente e tempestivamente ripristinata .

5. In relazione a quanto sopra e salvo diverse disposizioni della vigente legislazione in materia, tutte le imprese ed i lavoratori autonomi (fatto salvo quanto previsto dall'articolo 16/bis - comma 10 - del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2) che eseguono lavori in edilizia, privati o pubblici, sono tenute a certificare la regolarità contributiva, secondo quanto disposto dal D.Lgs. n. 81/2008. La regolarità contributiva, per le imprese che applicano i contratti collettivi di categoria, comprende anche i versamenti alle Casse Edili. Qualora le predette imprese intendano dimostrare la regolarità contributiva con un unico documento, le Casse Edili sono abilitate al rilascio del DURC alle imprese inquadrate nel settore edile. Con riferimento alle imprese inquadrate in altri settori, invece, sono abilitati al rilascio dei rispettivi documenti di regolarità contributiva l'INPS e l'INAIL.

6. Il Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) deve essere rilasciato dalla Cassa Edile territorialmente competente per la partecipazione agli appalti/subappalti di lavori in edilizia. Tale documento può essere richiesto dalle aziende edili prima dell'inizio dei lavori oggetto del permesso di costruzione oppure della DIA, in quanto l'assenza della certificazione della regolarità contributiva è motivo di sospensione dell'efficacia del titolo abilitativo. Relativamente ai lavori privati, per tutte le imprese ed i lavoratori autonomi che eseguono lavori edili di cui all'elenco riportato negli allegati al D.Lgs. n. 81/2008, l'obbligo di dimostrare la regolarità contributiva deriva direttamente dalla richiamata disposizione di cui all'art. 90 del D.Lgs. n. 81/2008, a prescindere dal settore in cui sono inquadrate.

7. Salvo diverse disposizioni della vigente legislazione, il DURC ha una validità trimestrale, decorrente dalla data di rilascio.

8. Conformemente alle vigenti disposizioni di legge, nelle "Disposizioni tecnico organizzative" del presente Regolamento può essere disciplinato il caso in cui il DURC può essere sostituito dalle singole certificazioni rilasciate dagli enti previdenziali ed assicurativi (INPS, INAIL e Cassa Edile) e/o può essere sostituito da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n° 445/2000. Tale facoltà di autocertificazione, comunque, può essere consentita solamente nel caso che il DURC sia stato regolarmente richiesto e, con riferimento ai termini di legge, si verifichi un ritardo nel rilascio del certificato stesso, da parte degli Enti competenti, tale da pregiudicare l'esecuzione dei lavori.

## **CAPO IV ESECUZIONE DELL'OPERA E VARIANTI AL PROGETTO ORIGINARIO**

### **Art. 158 Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi**

1. Il titolare del Permesso di Costruire deve dare comunicazione scritta allo Sportello Unico per l'Edilizia dell'inizio dei lavori contestualmente all'inizio dei medesimi. Se non già specificato nella richiesta di titolo abilitativo edilizio, la comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice. Qualunque successiva variazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice deve essere tempestivamente comunicata al suddetto ufficio comunale.

2. Alla comunicazione di inizio dei lavori va allegata la documentazione di cui all'art 157 del presente Regolamento pena la perdita di efficacia del titolo abilitativo.

2bis. Il progettista, inoltre, dovrà inserire i calcoli e le verifiche previsti dall'art. 4 del D.P.R. n. 59/2009 nella relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici che, ai sensi dell'art. 28 – comma 1 - della legge 9 gennaio 1991 n. 10, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti secondo le



disposizioni vigenti, in doppia copia, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26 della stessa legge.

3. Se non già specificato nella richiesta di permesso di costruire, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere prodotta una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta degli organi di vigilanza e controllo. In alternativa a quanto precede, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo, conformemente alle vigenti disposizioni di legge.

4. Al momento dell'inizio dei lavori dovrà essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:

- le opere in corso di realizzazione;
- la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
- il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
- il nominativo del progettista;
- il nominativo del direttore dei lavori;
- il nominativo dell'esecutore dei lavori e delle eventuali ditte subappaltatrici;
- il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
- ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

La mancata esposizione del cartello è soggetta alla sanzione prevista dall'art. 13 della legge regionale n. 15/2008.

5. Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. n. 81/2008, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere affissa in maniera ben visibile copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 dello stesso D.Lgs. n. 81/2008.

6. Gli obblighi di cui ai precedenti commi 4 e 5 sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che non richiedono il preventivo rilascio di titolo abilitativo o non sono soggette al deposito di DIA.

7. Il titolare dell'atto abilitante all'esecuzione di un'opera di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica o che, comunque, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, presenti specifica rilevanza urbanistica o architettonica è tenuto, a seguito di prescrizione inserita nel permesso di costruire o, a richiesta del Comune, a collocare sul luogo dei lavori, al momento dell'inizio degli stessi, apposita cartellonistica raffigurante in assonometria o prospettiva l'opera progettata al fine di rendere facilmente comprensibile l'intervento e le modificazioni che ne conseguono.

8. Nel caso di interventi di nuovo impianto, il titolare del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione deve chiedere ai competenti Uffici Comunali l'assegnazione sul terreno di punti fissi da assumere a riferimento, sia planimetrico che altimetrico, per le opere da realizzare.

9. I punti fissi di allineamento e quota vengono assegnati dai tecnici comunali entro 15 giorni dalla data di deposito della richiesta.

10. L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale, redatto contestualmente all'assegnazione dei punti medesimi e sottoscritto dal titolare del titolo abilitativo edilizio (o, in sua rappresentanza, dal direttore dei lavori) e dal tecnico comunale incaricato dell'assegnazione. Copia del verbale di assegnazione deve essere mantenuta presso il cantiere congiuntamente al permesso di costruire .

11. Decorso il termine temporale di cui al secondo comma del presente articolo senza che i punti fissi siano stati assegnati, il titolare del titolo abilitativo edilizio può procedere nei lavori rimanendo sollevato da ogni responsabilità in merito all'esatta collocazione dell'opera, sempre che la medesima sia stata eseguita in conformità al progetto approvato.

12. Nel caso di interventi di ristrutturazione con modifica della sagoma o di ristrutturazione urbanistica, è facoltà del titolare del permesso di costruire chiedere l'assegnazione dei punti fissi di allineamento e quota. Ove questi si avvalga di detta facoltà i punti fissi verranno assegnati con le modalità stabilite ai commi precedenti per gli interventi di nuovo impianto.

### **Art. 159** **Prescrizioni per il cantiere**

1. Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.

2. In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. n. 81/2008 dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento di cui all'art. 100 del citato D. Lgs. n. 81/2008 e, ove previsto, del piano generale di sicurezza .

3. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento. Dovrà inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

4. Qualsiasi cantiere che confina con spazi pubblici deve essere recintato ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, messe in opera e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

5. L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità. Il cantiere deve avere porte apribili verso l'interno, munite di serrature o catenacci, che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

6. In tutti i cantieri di lavori deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui devono essere indicati i dati di cui al precedente art. 158, comma 4, del presente Regolamento .

7. Durante le lavorazioni di cantiere è vietato gettare, tanto dai ponti di esercizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere. I materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammassati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

8. Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento.

#### **Art. 160**

#### **Documenti da conservare presso il cantiere**

1. Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti:

- a) Titolo abilitativi e relativi elaborati di progetto;
- b) denuncia depositata presso l'Area Genio Civile di Roma per eventuali opere in cemento armato o comunque soggette alla normativa in materia di costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;
- c) giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori come prescritto dalla L. 1086/71;
- d) documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici;
- e) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ;
- f) documentazione in ordine allo smaltimento dei materiali di risulta di cui al precedente art. 158, comma 3, del presente Regolamento .

2. Nel caso di cantiere soggetti all'applicazione del D.Lgs. n. 81/2008, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere custodita presso il cantiere, e mantenuta a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 dello stesso D.Lgs. n. 81/2008 nonché l'ulteriore documentazione prevista dalla legge in materia di igiene e sicurezza del lavoro .

#### **Art. 161**

#### **Occupazione e manomissione del suolo pubblico**

1. Qualora durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) nonché le ulteriori disposizioni comunali di cui al "regolamento per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione della relativa tassa" .

2. L'occupazione e/o la manomissione del suolo pubblico deve essere preventivamente autorizzata dal competente Ufficio comunale .

#### **Art. 162**

#### **Adempimenti successivi all'acquisizione del titolo e tempi di esecuzione delle opere**

1. È fatto obbligo all'intestatario del titolo abilitativo (o committente) di nominare il Direttore Lavori e unitamente allo stesso dare comunicazione per iscritto, anche con gli standard informatici definiti dall'Amministrazione, della data di inizio e fine lavori, citando i dati del titolo abilitativo rilasciato o acquisito e il nominativo dell'assuntore lavori e delle imprese che, a vario titolo, sono impegnate nei lavori con eccezione dei lavoratori autonomi privi di dipendenti .

2. Le eventuali sostituzioni del Direttore Lavori devono essere comunicate al Comune da parte del committente con contestuale accettazione del nuovo Direttore Lavori. Analogamente deve essere comunicati al Comune i dati delle imprese che a vario titolo sono impegnate nell'esecuzione dei lavori per le quali è obbligatorio trasmettere il DURC ai sensi delle vigenti disposizioni di legge .

3. I termini per l'inizio e fine lavori sono disciplinati dal presente Regolamento, salvo diverse disposizioni di legge .

4. La proroga del termine di fine lavori per la realizzazione di opere di urbanizzazione, tenuto conto degli impegni di convenzione del contraente, deve essere assentita con atto espresso dell'Amministrazione Comunale.

### **Art. 163** **Variazioni essenziali**

1. Salvo diverse disposizioni della vigente legislazione nazionale o regionale in materia , sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla DIA :

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal d.m. lavori pubblici 2 aprile 1968;
- b) mutamento delle destinazioni d'uso, con o senza opere a ciò preordinate, quando per lo stesso è richiesto, ai sensi dell'articolo 7, terzo comma, della l.r. 36/1987, il permesso di costruire;
- c) aumento superiore al due per cento del volume o della superficie lorda complessiva del fabbricato;
- d) modifica dell'altezza quando, rispetto al progetto approvato, questa sia superiore al dieci per cento, sempre che rimanga inalterato il numero dei piani;
- e) modifica della sagoma quando la sovrapposizione di quella autorizzata, rispetto a quella realizzata in variante, dia un'area oggetto di variazione, in debordamento od in rientranza, superiore al dieci per cento della sagoma stessa;
- f) modifica della localizzazione quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al cinquanta per cento;
- g) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche;
- h) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica quando non attenga a fatti procedurali;
- i) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo ove effettuato su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale o su immobili ricadenti in parchi o aree naturali protette nazionali e regionali, compresi gli immobili che gli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica assoggettano alla metodologia del restauro .

2. Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma 1 trovano applicazione ai fini della individuazione:

- a) delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo da richiedere prima della loro esecuzione;
- b) delle variazioni in corso d'opera nei limiti previsti all'articolo successivo.

3. La modifica della localizzazione del fabbricato non e' comunque considerata variante essenziale quando, a prescindere dai limiti stabiliti nella precedente lettera f), rimangono invariate le destinazioni d' uso, la sagoma, il volume, le superfici, l' altezza della costruzione e sempre che la nuova localizzazione non contrasti con leggi, norme e regolamenti.

4. Ai fini dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio sono considerate variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo le modifiche rientranti almeno in una delle fattispecie di cui al precedente comma 1 .

5. Il titolo edilizio da conseguire è in relazione alla definizione dell'intervento edilizio dell'opera oggetto di variante e comporterà nuovi termini per l'ultimazione dei lavori.

#### **Art. 164**

#### **Variazioni minori in corso d'opera**

1. Sono variazioni minori quelle realizzate in corso d'opera e non rientranti fra quelle essenziali definite all'articolo precedente.

2. Il titolo abilitativo edilizio che legittima le varianti di cui al presente articolo può essere richiesto o presentato anche successivamente alla realizzazione delle variazioni e comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori. Tali interventi sono ammessi se conformi agli strumenti urbanistici ed alla vigente normativa urbanistica ed edilizia.

3. Il nuovo titolo edilizio costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo senza variazione dei termini di fine lavori.

4. Il titolo edilizio da conseguire è in relazione alla definizione dell'intervento edilizio dell'opera oggetto di variante .

#### **Art. 165**

#### **Permesso di costruire in sanatoria**

1. Nel caso di interventi realizzati in difformità dal permesso di costruire o in assenza di questo, il soggetto responsabile dell'abuso o chiunque ne abbia interesse, può richiedere il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria ai sensi di quanto disposto dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e dall'art. 22 della legge regionale n. 15/2008 .

2. La richiesta di cui al comma precedente può essere presentata entro i termini previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia e, comunque, fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative .

3. Sulla richiesta del permesso di costruire in sanatoria il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia si pronuncia, con adeguata motivazione, entro sessanta giorni dalla richiesta decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata . Restano salve le facoltà del richiedente di ricorrere, nelle adeguate sedi giudiziarie, contro il silenzio-rifiuto e del Comune di rilasciare comunque il permesso di costruire in sanatoria oltre il termine previsto dal precedente periodo .

4. Condizione insuperabile affinché possa essere rilasciato il permesso di costruire in sanatoria è che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda .

5. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, con riferimento alle opere difforme dal titolo abilitativo o realizzate in assenza di esso, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, delle sanzioni previste dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia e dal presente Regolamento . Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte d'opera difforme dal titolo abilitativo .

6. Per le opere che, in alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzate con DIA e qualora ricorrano le condizioni di cui al precedente comma 4 del presente articolo, è possibile presentare la sanatoria con la medesima procedura della DIA ordinaria. La presentazione è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, delle sanzioni previste dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia e dal presente Regolamento. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte d'opera difforme dal titolo abilitativo.

7. La richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria non può essere, comunque, presentata:

- qualora risulti scaduto il termine fissato nella relativa ordinanza per la demolizione delle opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali;
- nel caso di interventi eseguiti in aree o su immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004, ai sensi dell'art. 146 – comma 4 – dello stesso D. Lgs.

### **Art. 166 DIA in sanatoria**

1. Nel caso di interventi edilizi di cui all'art. 22, commi 1 e 2, del D.P.R. n° 380/2001 eseguiti in assenza di DIA, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono richiedere la sanatoria dell'intervento purché gli interventi stessi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria, ai sensi di quanto disposto dall'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e dall'art. 22 della legge regionale n. 15/2008.

2. La sanatoria dell'intervento è subordinata al pagamento di una somma, a titolo di oblazione, nella misura fissata dall'art. 22 della legge regionale n. 15/2008.

3. La denuncia di inizio attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, di una sanzione amministrativa nella misura fissata dalla legge.

### **Art. 167 Dichiarazione di decadenza**

1. Apposita dichiarazione di decadenza dei titoli abilitativi viene attivata, previa comunicazione dell'avvio del procedimento, solo in caso di mancato inizio dei lavori entro i termini prescritti.

2. La mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti comporta, *ope legis*, la decadenza del titolo abilitativo edilizio e la necessità di acquisire un nuovo titolo abilitativo per le parti dell'opera non ultimate.

### **Art. 168 Cambi di intestazione e volture**

1. I titoli abilitativi sono trasferibili ai successori o aventi causa del titolare tramite presentazione di comunicazione ai sensi dell'art. 19 della legge n. 241/90, contenente dichiarazione relativa all'acquisizione del titolo ad intervenire sull'immobile o su porzione di esso.

2. Gli eredi e gli aventi causa del titolare del titolo abilitativo possono chiedere, comunque, allo Sportello Unico per l'Edilizia il rilascio di un nuovo atto, a loro intestato, previa trasmissione della documentazione relativa all'acquisizione del titolo ad intervenire sull'immobile o su porzione di esso. I cambi di intestazione e le volture del titolo abilitativo non sono sottoposte al pagamento del contributo di costruzione.

3. In conseguenza delle variazioni di cui ai commi precedenti non sono modificati in alcun modo i termini temporali e le condizioni fissati nel titolo originario .

### **Art. 169** **Interventi urgenti**

1. Gli interventi che si rendono strettamente necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventivo titolo abilitativo presentando una comunicazione corredata da perizia redatta da tecnico abilitato, relativa alla sussistenza del pericolo e da documentazione fotografica relativa allo stato di fatto antecedente gli interventi.

2. Entro i trenta giorni successivi alla comunicazione dovrà seguire un progetto a sanatoria gratuito per i lavori oggetto della comunicazione .

3. Gli interventi oggetto del presente articolo devono essere quelli che risultano strettamente necessari ad eliminare le condizioni di imminente pericolo con esclusione di qualsiasi intervento di demolizione, totale o parziale, che possa risultare pregiudizievole alla individuazione della consistenza , sia in termini di superficie che di volume, dei manufatti esistenti . Per tutti gli ulteriori lavori di ricostruzione , ripristino, finitura o completamento del manufatto l'interessato dovrà dotarsi dell'idoneo titolo abilitativo .

4. Nel caso di edifici ubicati nel Centro Storico, o che i vigenti strumenti urbanistici sottopongono a particolari e specifiche norme di tutela finalizzate al restauro o al recupero, l'opera di rimozione del pericolo non può comportare la demolizione dell'edificio .

## **CAPO V** **ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

### **Art. 170**

#### **Opere soggette alle prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche**

1. Tutti gli edifici pubblici o privati in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee.

2. Analoga modalità deve essere adottata per gli spazi di pertinenza degli edifici stessi, i parcheggi, i percorsi di accesso, nonché per gli impianti tecnologici sia ad uso collettivo che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

3. Tutte le nuove attività, sia pubbliche che private, aperte al pubblico devono essere svolte in immobili che permettano la loro fruizione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee, secondo le norme e prescrizioni elencate nel successivo art. 171. Detta disposizione si applica anche in assenza di opere edilizie quando vi sia comunque mutamento di destinazione d'uso.

### **Art. 171**

#### **Norme di riferimento e prescrizioni tecniche**

1. Per le finalità di cui all'articolo precedente, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche e più in particolare :

- a) Parte Seconda – Capo Terzo del D.P.R. n° 380/2001 ;
- b) Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 27.03.2001 n° 424 , pubblicata sul S.O. n° 4 al B.U. R. n° 17 del 20.06.2001 , recante “Normativa barriere architettoniche, verifiche ed autorizzazioni. Linee guida”;
- c) D.P.R. n° 503 del 24.07.1996 ;
- d) Legge 9 gennaio 1989 n° 13 e successive modificazioni e Regolamento di attuazione emanato con D.M. 14.06.1989 n° 236 con gli eventuali aggiornamenti e modifiche così come previsto dall'art. 12 del decreto stesso ;
- e) art. 24 della L. 05.02.1992 nr. 104.

2. Per le attività che, in base alle indicazioni nazionali o regionali in materia, sono equiparate agli edifici pubblici, quali ad esempio gli studi odontotecnici ed odontoiatrici si applicano le disposizioni del D.P.R. n° 503 del 24.07.1996 .

3. Per gli edifici sedi di attività ricettive e di pubblici esercizi si applicano, altresì, le disposizioni applicative riportate nell'allegato E del presente Regolamento laddove conformi e/o compatibili con le disposizioni normative sopra richiamate.

4. Le norme sopra elencate e le normative in genere sull'abbattimento delle barriere architettoniche, sia a livello nazionale che regionale, prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del Regolamento edilizio che risultassero incompatibili con le medesime.

5. Il presente Regolamento fornisce inoltre ulteriori indicazioni e prescrizioni, direttamente discendenti dalle norme generali sopra richiamate ed integrative delle medesime, al fine di agevolarne ed uniformarne l'applicazione

### **Art. 172 Interventi soggetti**

1. Le norme indicate al precedente art. 171 trovano integrale applicazione in ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica mentre, per quanto riguarda i restanti interventi sul patrimonio edilizio esistente, si applicano :

- a) negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico : negli spazi esterni e nelle parti comuni dell'immobile indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente alle persone diversamente abili ;
- b) negli altri edifici : solo in caso di intervento di ristrutturazione edilizia, anche se parziale e limitatamente allo specifico intervento progettato;
- c) per tutte le opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla legge n° 13/89 e dal D .P.R. n° 380/2001 .

3. E' fatto salvo quanto disposto nel precedenti articoli 170 e 171 del presente Regolamento .

### **Art. 173 Documentazione ed elaborati tecnici**

1. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.



2. In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantirne il soddisfacimento dei requisiti di legge, devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.

3. Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

#### **Art. 174**

#### **Soluzioni tecniche alternative**

1. Ogni qualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del D.M. 236/89, ciò deve essere chiaramente evidenziato negli elaborati di cui al precedente art. 173.

2. Dette soluzioni tecniche alternative sono ammesse quando rispondano ai criteri di progettazione sottintesi dalla normativa applicabile al caso specifico e garantiscano esiti equivalenti o migliori rispetto a quelli conseguibili mediante l'applicazione delle soluzioni tecniche indicate dalla norma di riferimento.

#### **Art. 175**

#### **Dichiarazione di conformità**

1. La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art. 77, comma 4, ed all'art. 82, comma 3, del D.P.R. n° 380/2001.

2. Ogni qualvolta siano previste una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 174, l'idoneità delle medesime deve essere esplicitamente certificata dal progettista nella dichiarazione di cui al comma precedente. Detta dichiarazione deve inoltre essere accompagnata da una relazione, corredata dagli elaborati grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili.

#### **Art. 176**

#### **Prescrizioni e deroghe**

1. I permessi di costruire non possono essere rilasciati in mancanza della prescritta conformità, limitatamente allo specifico intervento progettato, alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

2. La DIA che preveda interventi non conformi alla normativa in materia di barriere architettoniche sarà oggetto di diffida ad eseguire i lavori ai sensi del disposto dell'art. 23, 6° comma, del D.P.R. n° 380/2001 in quanto considerata in contrasto con la vigente normativa.

3. Ove necessario, in sede di rilascio del permesso di costruire, il Responsabile del competente Ufficio impartisce le prescrizioni tecniche eventualmente necessarie a conseguire detta conformità.

4. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui al D. Lgs. n° 42/2004,

quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico - architettonici e paesaggistici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art. 82 del D.P.R. n. 380/2001) può essere conseguita mediante opere provvisorie, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 5 gennaio 1956, n. 164, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle autorità competenti, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente. Analoga possibilità è consentita agli edifici ubicati nel Centro Storico o soggetti a specifiche disposizioni degli strumenti urbanistici finalizzati al restauro ed al recupero .

5. Le prescrizioni delle norme di cui all'art. 171 sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

6. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo restando quanto disposto dalla vigente normativa in materia, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

7. Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata in sede di rilascio del titolo abilitativo, previo parere favorevole del Responsabile del procedimento.

## **CAPO VI AGIBILITA' DELLE COSTRUZIONI**

### **Art. 177 Certificato di agibilità**

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati , nonché la conformità alle vigenti normative in materia di superamento delle barriere architettoniche .

2. Il certificato di agibilità è necessario per utilizzare :

- a) gli edifici o parti di essi di nuova costruzione;
- b) gli edifici esistenti, o parti di essi, che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, o di ampliamento, o di sopraelevazione ;
- c) gli edifici esistenti, o parti di essi, che siano stati oggetto di interventi di restauro, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento che abbiano comportato mutamento di destinazione d'uso ;
- d) gli edifici esistenti , o parti di essi, che abbiano subito interventi che possano influire sulle condizioni di cui al precedente comma 1.

3. E' fatta eccezione per gli edifici realizzati precedentemente al 17 agosto 1942 e che non siano stati successivamente interessati da interventi edilizi di trasformazione di cui alle lettere "b" , "c" o "d" del comma precedente. Per detti edifici si applicano le disposizioni di cui all'art. 184 .

4. Il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la DIA, o i loro successori o aventi causa sono tenuti a richiedere il certificato di agibilità entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura . La domanda, in bollo, deve essere redatta su apposito modulo predisposto dal competente Ufficio, se esistente ; ad essa deve essere allegata la documentazione di cui al successivo art. 178. La mancata richiesta del certificato di agibilità comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge .

5. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Responsabile del competente Ufficio entro trenta giorni dal ricevimento della domanda , previa eventuale ispezione dell'edificio . Trascorso tale termine l'agibilità si intende attestata qualora sia stato rilasciato il parere del competente ufficio della Azienda USL in merito al progetto delle opere .

6. Il termine di cui al comma precedente , in ogni caso, comincia a decorrere dalla data di integrale trasmissione della documentazione di cui al successivo art. 178 . A tal fine, al momento della presentazione della richiesta, l'ufficio preposto all'accettazione rilascia una ricevuta che attesta l'avvenuto deposito della certificazione stessa e la correttezza della medesima sotto il profilo formale.

7. Sono fatte salve le procedure disciplinate dal D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 per la semplificazione dei procedimenti inerenti la localizzazione, realizzazione e trasformazione degli impianti produttivi di beni e servizi. Il raccordo con le disposizioni del presente Titolo sarà effettuato con provvedimenti dell'ufficio comunale competente.

### **Art. 178**

#### **Documentazione obbligatoria**

1. Salvo disposizioni più restrittive della vigente legislazione nazionale o regionale in materia, la documentazione obbligatoria da allegare alla richiesta di rilascio del certificato di agibilità, pena l'irricevibilità della stessa, è costituita da :

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo Sportello unico provvede a trasmettere al catasto o copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni o idonea documentazione di consultazione per partita attuale , rilasciata dall'Agenzia del Territorio, idonea a dimostrare l'avvenuto accatastamento dell'opera . La documentazione deve essere completa di copia delle planimetrie catastali delle singole unità immobiliari;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera attestante la conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché attestante la avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) certificato di collaudo statico delle strutture recante il visto attestante il deposito presso l'Ufficio tecnico regionale ;
- d) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'art. 62 del D.P.R. n° 380/2001 , attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II del medesimo D.P.R. n° 380/2001 . Tale certificato, ove previsto dalla vigente legislazione regionale in materia, può essere sostituito da idonea e specifica attestazione resa dal collaudatore delle strutture e contenuta nel certificato di collaudo statico di cui alla lettera precedente;
- e) certificato di idoneità statica o sismica, redatto da un tecnico abilitato secondo le indicazioni del D.M. 15 maggio 1985, nei casi in cui non sono necessari, per la tipologia dell'intervento, i documenti di cui alle precedenti lettere "c" e "d" ;
- f) dichiarazione congiunta (sottoscritta dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori, ciascuno per quanto di sua competenza) con la quale viene certificata la rispondenza delle opere eseguite al progetto per il contenimento dei consumi energetici depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori secondo quanto disposto dal presente Regolamento e dalla vigente legislazione in materia. Nei casi in cui, per il tipo di intervento, non sia risultato necessario procedere a detto deposito, la certificazione di conformità viene sostituita da una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori attesta la non necessità del progetto per il contenimento dei consumi energetici ;
- g) copia dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio di cui all'art. 6 del D. Lgs. n° 19 2/2005 nei casi

## COMUNE DI CARPINETO ROMANO

(Provincia di Roma)

- previsti dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia ;
- h) certificato di prevenzione incendi o verbale di collaudo rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per le attività soggette a controllo dei Vigili del Fuoco di cui all'elenco allegato al D.M. 16.02.1982. Qualora il certificato, seppur richiesto, non sia stato ancora rilasciato potrà essere sostituito da copia della richiesta con attestazione di presentazione della medesima presso il locale Comando dei Vigili del Fuoco ;
- i) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui al D.M. 37/2008 ed all'art. 127 del D.P.R. n°380/2001, nonché all'art. 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificazione di conformità degli impianti prevista dal D.M. 37/2008 . La dichiarazione di conformità deve essere redatta secondo gli schemi contenuti negli appositi modelli ministeriali e deve essere formalmente rispondente per contenuti , allegati ed informazioni alle vigenti disposizioni di legge . La documentazione di cui alla presente lettera va prodotta :
- i.1) per gli impianti produzione, trasporto, distribuzione energia elettrica (se non già compreso nel collaudo di cui alla successiva lettera "j");
- i.2) per gli impianti radiotelevisivi ed elettrici, antenne ed impianti di protezione da scariche atmosferiche (se non già compreso nel collaudo di cui alla successiva lettera "j");
- i.3) per gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluidi (nel caso di interventi edilizi iniziati dopo il 16 luglio 1991 nella dichiarazione deve essere espressamente indicata l'ottemperanza alla Legge n. 10/91);
- i.4) per gli impianti idrosanitari e di trasporto, trattamento uso, accumulo e consumo di acqua (nel caso di interventi edilizi iniziati dopo il 16 luglio 1991 nella dichiarazione deve essere espressamente indicata l'ottemperanza alla Legge 10/91);
- i.5) per gli impianti di trasporto e utilizzazione gas;
- i.6) per gli impianti di sollevamento (ascensori, montacarichi, scale mobili e simili);
- i.7) per gli impianti di protezione antincendio (se già non presentato al Comando dei Vigili del Fuoco per il certificato di cui alla precedente lettera "h");
- i.8) per gli altri impianti previsti dalla vigente legislazione in materia ;
- j) collaudo degli impianti tecnologici, nei casi previsti da norme e specifiche e per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore della L. 46/90 (13 marzo 1990) per i quali non sussistono gli adempimenti indicati nel punto precedente (in quest'ultimo caso e solo per gli edifici residenziali è fatta salva la possibilità di ricorrere all'autocertificazione, come disposto all'art. 6 del Regolamento di cui al D.P.R. 18 aprile 1994, n. 392) ;
- k) dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata nei modi e nelle forme di legge, redatta da un tecnico abilitato che attesti l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche (detta perizia deve contenere anche gli elaborati tecnici previsti dall'art. 10 del D.M. 236/89 in tutti i casi in cui il progetto a suo tempo approvato non sia stato redatto secondo le indicazioni di cui al suddetto art. 10 oppure quando in corso d'opera siano state apportate modifiche comunque suscettibili di limitare l'uso dell'immobile a un portatore di handicap) ;
- l) estremi delle eventuali convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo;
- m) dichiarazione, da parte dei soggetti titolari dell'attività, della sussistenza delle condizioni di poca significatività dell'inquinamento atmosferico (dichiarazione necessaria solo quando nell'immobile si svolgono le attività elencate nell'allegato 1 al DPR 25/07/1991);
- n) certificato che l'immobile è allacciato all'acquedotto comunale ;
- o) certificato che l'immobile è allacciato alla pubblica fognatura o autorizzazione allo scarico dei reflui rilasciata ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale in materia ;
- p) attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria , ove dovuti, nella misura fissata dall'Amministrazione comunale ;
- q) dimostrazione dell'avvenuto integrale versamento del contributo di costruzione, ove previsto dalla legge, e delle relative maggiorazioni previste dall'art. 42 del D.P.R. n°380/2001 e/o dalla legislazione regionale

in materia , ove dovute .

2. La documentazione di cui al comma precedente, quando non diversamente specificato, deve essere presentata in originale o copia conforme.

#### **Art. 179**

#### **Salubrità delle costruzioni**

1. Ai fini della certificazione di agibilità si considerano salubri gli immobili in possesso dei requisiti igienico-sanitari e costruttivi previsti dal presente Regolamento.

#### **Art. 180**

#### **Procedura per il rilascio del certificato di agibilità**

1. Entro dieci giorni dalla data di presentazione della richiesta, l'ufficio provvede all'istruttoria delle certificazioni pervenute al fine di verificarne la completezza formale e comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento qualora questo non coincida con il Responsabile dell'Ufficio competente in materia di edilizia ed urbanistica o risulti già nominato con altro apposito provvedimento.

2. Il termine di cui al comma 5 del precedente art. 177 può essere interrotto una ed una sola volta dal responsabile del procedimento , entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente nel caso in cui la documentazione prodotta risulti incompleta o non formalmente prodotta e sia necessario integrarla con ulteriori documenti ed atti che non siano nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale e che la medesima non possa acquisire autonomamente. Il termine di cui all'art. 177, comma 5, del presente Regolamento inizierà a decorrere nuovamente e per intero dalla data di integrale ricevimento della documentazione richiesta .

#### **Art. 181**

#### **Controlli e verifiche**

1. Le eventuali ispezioni dell'edificio, tese a verificare l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile, possono essere effettuate a campione, con le modalità prescritte dal presente articolo. Le ispezioni sono eseguite dal personale tecnico dell'ufficio comunale competente eventualmente coadiuvato da personale dell'Azienda USL .

2. Ogni mese sarà sorteggiato il 10% della richieste presentate, arrotondando eventualmente all'unità superiore. In ciascuno degli immobili interessati dalla richiesta sorteggiata verrà effettuata specifico sopralluogo, nel corso del quale saranno sottoposti a verifiche anche gli impianti secondo quanto disposto dal D.M. n. 37/2008 e dall'art. 4 del D.P.R. 392/94.

3. I sopralluoghi saranno, di regola, effettuati entro centottanta giorni dalla presentazione delle domande.

4. Nel caso in cui l'esito degli accertamenti sia negativo , sarà comunicato all'interessato quanto emerso nel corso dei controlli, adottando il dovuto provvedimento ivi compresa la revoca del certificato di agibilità .

**Art. 182**

**Domande antecedenti al 28/12/1994**

1. Per le eventuali richieste di agibilità presentate prima del 28 dicembre 1994 (e cioè antecedentemente all'entrata in vigore del D.P.R. 425/94) gli interessati potranno attivare la procedura ordinaria di cui agli articoli precedenti in modo tale da poter usufruire della possibilità di silenzio assenso già prevista dal suddetto D.P.R. n°425/94 .

2. Ai fini di cui al comma precedente è necessario che le domande risultino complete (o comunque siano completate) per quanto attiene la documentazione e gli adempimenti previsti dal presente Regolamento, ove applicabile, in relazione al periodo temporale in cui sono stati eseguite le opere.

3. Le domande giacenti, una volta integrate e completate come prescritto dal presente articolo, sono soggette alla stessa disciplina prevista per le certificazioni ordinarie, sia per quanto attiene la possibilità di beneficiare del silenzio-assenso che per quanto attiene ispezioni, verifiche e controlli.

**Art. 183**

**Domande per immobili oggetto di condono edilizio**

1. Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio il certificato di agibilità viene rilasciato a seguito del rilascio del permesso di costruire in sanatoria, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35 della L. 47/85 e ribadito dal punto 9 della Circolare Ministeriale 30/07/1985, nr. 3357/25.

2. In conformità alle medesime disposizioni, il rilascio del certificato di agibilità avviene anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari sempre che le opere oggetto di condono non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e prevenzione degli incendi e degli infortuni. Dette disposizioni devono considerarsi inderogabili mentre la mancata osservanza di altre norme regolamentari non costituisce ostacolo al rilascio del certificato di agibilità.

3. La rispondenza alle norme inderogabili di cui al comma precedente deve essere dimostrata da idonea documentazione allegata all'istanza di condono o comunque successivamente trasmessa ad integrazione della medesima. Per quanto attiene, in particolare, le norme in materia di sicurezza statica, la rispondenza è attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera "b" del terzo comma dello stesso art. 35 della legge n°47/85 .

4. In carenza della documentazione di cui al comma precedente il certificato di abitabilità o agibilità non può essere rilasciato.

**Art. 184**

**Certificazione per gli immobili di vecchia costruzione**

1. Per gli edifici, o loro parti, di vecchia costruzione di cui all'art. 177, comma 3, del presente Regolamento può essere rilasciato certificato di agibilità secondo le procedure degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/2001, così come recepite nel presente Regolamento. A tal fine la sussistenza dei requisiti necessari per l'acquisizione del certificato di agibilità degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata che attesti :

- che l'edificio (o la parte di esso oggetto della perizia) non rientra nei casi elencati all'art. 177, comma 2;
- la conformità urbanistico-edilizia del bene anche per quanto riguarda la destinazione d'uso;
- il possesso dei requisiti di salubrità (intesi come stabilito all'art. 179);

## **COMUNE DI CARPINETO ROMANO**

(Provincia di Roma)

- il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, di abbattimento delle barriere architettoniche, di contenimento dei consumi energetici e di prevenzione dell'inquinamento idrico ed atmosferico;
- la regolare iscrizione in catasto del bene;
- la regolare numerazione civica dell'immobile.

2. Detta perizia giurata è resa da un tecnico abilitato, all'uopo incaricato dalla proprietà o da chi ne abbia interesse. In caso di immobili di proprietà pubblica, la Perizia Giurata può essere sostituita da una Dichiarazione sottoscritta da un tecnico abilitato e vistata dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata o figura allo stesso assimilabile.

3. La suddetta perizia giurata è comunque necessaria per attestare la agibilità degli immobili di vecchia costruzione di cui sopra ai fini di autorizzazioni, nulla osta e provvedimenti abilitativi comunque definiti.

## **TITOLO XII**

### **Altre documentazioni relative al processo edilizio**

#### **Art. 185**

#### **Denuncia delle opere strutturali e presentazione dei progetti per costruzioni in zone sismiche . Autorizzazione per l'inizio dei lavori**

1. Chiunque intende procedere a costruzioni, riparazioni o sopraelevazioni è tenuto a rispettare integralmente la vigente normativa relativa alle costruzioni in zona sismica di cui alla Parte Seconda – Capo Primo e Capo Quarto del D.P.R. n°380/2001 ed alla vigente legislazione regionale in materia .

#### **Art. 186**

#### **Disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica**

1. Chiunque intende procedere alla realizzazione di strutture in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica è tenuto a rispettare integralmente la vigente normativa di cui alla Parte Seconda – Capo Primo e Capo Secondo del D.P.R. n°380/2001 ed alla vigente legislazione regional e in materia .

#### **Art. 187**

#### **Deposito dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. n. 37/2008**

1. Al termine dei lavori di installazione o modifica l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici realizzati nel rispetto delle norme (D.M. n. 37/2008). Una copia di tale dichiarazione deve essere depositata in Comune anche contestualmente alla richiesta del certificato di agibilità .

#### **Art. 188**

#### **Deposito progetti degli impianti ai sensi del D.M. n. 37/2008 e L. n. 10/91**

1. Ai sensi del D.M. n. 37/2008 e della L. n. 10/91, è fatto obbligo di deposito dei progetti di impianti tecnologici, siano essi legati o meno ad interventi edilizi, prima dell'esecuzione dei relativi lavori .

2. Quando le opere da realizzare beneficiano delle disposizioni di cui all'art. 15, 4° comma, all'art. 16, 6° comma, art. 30, 11° comma, e art. 35, 1° comma, del presente Regolamento è fatto obbligo di allegare alla richiesta di permesso di costruire, pena l'irricevibilità della stessa, una relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi e redatta in conformità alle vigenti disposizioni di legge, che dimostri dettagliatamente il miglioramento del contenimento del consumo energetico conseguente agli interventi che si intendono realizzare .

#### **Art. 188 bis**

#### **Deposito attestazioni e certificazioni in materia di qualificazione energetica degli edifici**

1. Come previsto dal D. Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., il direttore dei lavori, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, deve asseverare e presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia:

- la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto ed alle sue eventuali varianti,



- la relazione tecnica di cui all'art. 28, comma 1, della legge n. 10/91;
- l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato;

La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata dalla suddetta documentazione asseverata.

2. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli di cui all'art. 3, comma 2 – lettera a), del D. Lgs. n. 192/2005, in base all'allegato A del D.M. 26.06.09 e successivi aggiornamenti, il costruttore, ove previsto dalla legge, al termine della costruzione medesima, deve predisporre, un attestato di certificazione energetica redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'art. 4, comma 1, del medesimo D. Lgs. e secondo le linee – guida nazionali del D.M. di cui sopra.

### **Art. 189**

#### **Interventi urbanistici preventivi – documentazione prevista**

1. I Piani Urbanistici Esecutivi ( o attuativi) sono lo strumento attuativo degli interventi di nuovo impianto previsti nel P.R.G. nonché degli interventi di ristrutturazione urbanistica quando ciò sia prescritto dalle N.T.A. del P.R.G.

2. I Piani Urbanistici Esecutivi possono essere sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata. Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia nonché dalle N.T.A. del P.R.G. e dal presente Regolamento.

3. La richiesta di intervento urbanistico esecutivo di iniziativa privata, in bollo, è rivolta all'Amministrazione Comunale, su apposito modello, se esistente . La richiesta deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo ad intervenire del richiedente . La richiesta deve contenere l'indicazione del Progettista e, nel caso di più progettisti, del Coordinatore dell'intera opera e dei Responsabili delle singole elaborazioni relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche . A tale richiesta dovrà essere allegata almeno la documentazione minima di seguito indicata .

4. I piani particolareggiati di iniziativa privata sono obbligatori, per i nuovi insediamenti, soltanto nelle aree specificatamente indicate nelle planimetrie di P.R.G. Con apposita deliberazione di Giunta Comunale, il Comune può invitare i proprietari degli immobili compresi nei perimetri fissati a presentare il Piano Particolareggiato ed a predisporre il progetto del Piano nonché lo schema di convenzione entro termini stabiliti . Trascorsi infruttuosamente i termini di cui sopra, il Comune può procedere alla formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, all'interno dei perimetri di cui al primo periodo del presente comma.

5. Il Comune, in sede di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata, può , ove se ne ravvisi il pubblico interesse , permettere lo scorporo dal perimetro dell'intervento di aree e/o edifici con le modalità e limitazioni prescritte dalle N.T.A. del P.R.G. e dalla vigente legislazione in materia .

6. Nelle aree di cui al precedente comma 4, in assenza di piano attuativo , sarà possibile intervenire soltanto sul patrimonio edilizio esistente, con interventi di cui alle lettere "a" ,"b" , "c" e "d" dell'art. 3, 1° comma, del D.P.R. n° 380/2001, fatte salve eventuali diverse disposizioni legislative di carattere nazionale o regionale .

7. I Piani di Recupero di iniziativa privata sono ammessi nelle zone di recupero di cui alla vigente legislazione nazionale e regionale, nonché in tutti i casi in cui il Piano medesimo sia prescritto o ammesso dalle N.T.A. del P.R.G. o dal presente Regolamento.

8. I Piani di Recupero possono essere presentati dai proprietari di singoli immobili o complessi immobiliari, compresi nelle zone di recupero, rappresentanti in base all'imponibile catastale almeno il 75% degli immobili interessati, salvo quanto diversamente previsto dalla legge.

9. Fatto salvo quanto disposto dal comma precedente, normative od interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti possono essere previsti dal Piano di Recupero solo attraverso contestuale adozione di apposita variante. La necessità di contestuale variante allo strumento urbanistico deve essere debitamente evidenziata già in fase di richiesta preliminare.

10. Fermo restando che il Piano Urbanistico Esecutivo dovrà essere elaborato attraverso la redazione di tutti gli elaborati che si rendano necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa, saranno obbligatori almeno i seguenti elaborati minimi:

- a) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
- b) Rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti, e relativa documentazione fotografica
- c) Progetto planovolumetrico, In scala variabile da 1:1000 a 1:200 costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, spazi di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali, e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del P.R.G. e la normativa del presente Regolamento;
- d) Planimetria quotata nel rapporto 1:1.000 o 1:500 delle Opere di Urbanizzazione (strade, delle piazze, altri spazi pubblici e di uso pubblico), con indicazione delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;
- e) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dallo strumento urbanistico, con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse. Su tale planimetria dovranno essere riportate le previsioni di cui alla precedente lettera "d";
- f) Relazione geologica redatta ai sensi della vigente normativa di settore e delle vigenti disposizioni regionali in materia, che includa specifico studio sul del microreticolo di drenaggio idrico superficiale, se esistente, ed eventuali modifiche dello stesso in relazione all'intervento e verifichi la compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti;
- g) Eventuali altri elaborati grafici che si rendano necessari ad illustrare aspetti specifici e peculiari del singolo piano urbanistico;
- h) Studio di Inserimento Paesistico, se richiesto dalle vigenti disposizioni regionali in materia;
- i) Relazione tecnica illustrativa;
- j) Norme tecniche di attuazione;
- k) Schema della Convenzione.

11. Fermo restando che il Piano di Recupero dovrà essere elaborato attraverso la redazione di tutti gli elaborati che si rendano necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa, saranno obbligatori almeno i seguenti elaborati minimi:

- a) Relazione generale contenente: gli obiettivi del Piano e le modalità di attuazione, indicazione delle categorie di intervento previste, individuazione dei soggetti operatori, descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al Piano, con analisi storico-critico-stilistica degli edifici e dei tessuti redatta in forma particolarmente dettagliata ed approfondita;
- b) Norme tecniche di attuazione.
- c) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
- d) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal Piano di Recupero, con elenco dei proprietari e piano particellare delle proprietà da espropriare o sottoposte a particolari

vincoli. Su tale planimetria dovranno essere riportare le previsioni del progetto di cui alla precedente lettera "c";

- e) Rilievo quotato degli edifici esistenti e dei terreni, con indicazione delle alberature e degli altri elementi significativi ai fini della valutazione della proposta di Piano, nella scala più idonea in relazione alla dimensione e natura e dell'intervento;
- f) Documentazione fotografica;
- g) Planimetria in scala 1:500, con eventuali approfondimenti in scala 1:200, indicante lo stato attuale delle funzioni e le eventuali situazioni di degrado.
- h) Progetto planivolumetrico nel rapporto 1:500 o 1:200 completo di da planimetrie, sezioni e profili, con l'indicazione degli interventi previsti secondo le classificazioni di cui alle N.T.A del P.R.G.. Il progetto dovrà indicare le unità minime di intervento, le unità immobiliari ,le destinazioni d'uso, gli spazi pubblici e di uso pubblico. Lo stesso progetto dovrà inoltre contenere la verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del P.R.G. e la normativa del presente Regolamento.
- i) Relazione geologica redatta ai sensi della vigente normativa di settore e delle disposizioni regionali in materia ,che includa specifico studio sul del microreticolo di drenaggio idrico superficiale, se esistente, ed eventuali modifiche dello stesso in relazione all'intervento e verifichi la compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti.
- l) Studio di inserimento paesistico, ove previsto dalla vigente legislazione.
- m) Schema di convenzione.
- n) Eventuale relazione di previsione delle spese occorrenti per l'eventuale acquisizione di aree, immobili o porzioni di essi e per le sistemazioni necessarie per l'attuazione del Piano.

12. Nel caso in cui il Piano interessi aree soggette al vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 dovrà essere allegata copia della richiesta avanzata alla Regione od alla Competente Soprintendenza per edifici vincolati. L'ottenimento del relativo nulla – osta sarà condizione necessaria per la definitiva approvazione del Piano.

13. Le Convenzioni urbanistiche, salvo diverse disposizioni della vigente legislazione nazionale o diverse disposizioni o indicazioni regionali , dovranno contenere almeno i seguenti elementi :

- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal P.R.G.;
- b) l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il Piano, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi; inclusi gli oneri di progettazione e le spese di trasferimento al Comune;
- c) riferimento ad un disciplinare che stabilisca le specifiche tecniche e le modalità esecutive delle opere convenzionate , nonché i criteri di stima delle opere eseguite ai fini dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti.
- d) l'assunzione, a carico dei proprietari, della quota di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali alla entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali;
- e) l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;
- f) le fasi di realizzazione dell'intervento ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- g) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- h) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione.

14. Le Convenzioni relative ai Piani di Recupero possono inoltre prevedere l'assunzione, da parte dei proprietari, dell'impegno di cui all'art. 32, ultimo comma, della L. 457/78.

15. I Progetti Unitari Convenzionati (P.U.C.) sono progetti edilizi di carattere unitario la cui realizzazione è assoggettata all'obbligo di convenzionamento pur realizzandosi per intervento diretto. Essi si collegano all'istituto dei comparti edili a progettazione unitaria assistiti da convenzione ove è comunque prevista la cessione, da parte dei privati, delle aree da destinare a standards pubblici.

16. I P.U.C. sono previsti come obbligatori esclusivamente nelle aree delimitata da apposita perimetrazione sulle planimetrie di P.R.G. .

17. Fermo restando che il P.U.C dovrà essere elaborato attraverso la redazione di tutti gli elaborati che si rendano necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa, saranno obbligatori i seguenti elaborati minimi:

- a) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
- b) Rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti, e relativa documentazione fotografica
- c) Progetto planovolumetrico, In scala variabile da 1:1000 a 1:200 costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, spazi di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali, e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del P.R.G. e la normativa del presente Regolamento;
- d) Planimetria quotata nel rapporto 1:1.000 o 1:500 delle Opere di Urbanizzazione (strade, delle piazze, altri spazi pubblici e di uso pubblico), con indicazione delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;
- e) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal P.U.E., con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse.
- f) Relazione geologica redatta ai sensi della vigente normativa di settore, che includa specifico studio sul microreticolo di drenaggio idrico superficiale, se esistente, ed eventuali modifiche dello stesso in relazione all'intervento e verifichi la compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti.
- g) Eventuali altri elaborati grafici che si rendano necessari ad illustrare aspetti specifici e peculiari del singolo P.U.C.
- h) Relazione tecnica illustrativa
- i) Norme tecniche di attuazione
- j) Studio di inserimento Paesistico, ove previsto dalla vigente legislazione
- k) Schema della Convenzione .

18. Lo schema di convenzione, da trasciversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvato con deliberazione consiliare, nei modi e forme di legge.

### **Art. 190**

#### **Piano di utilizzazione aziendale (PUA)**

1. Il Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) di cui alla vigente legislazione regionale, stabilisce, in funzione delle reali necessità produttive e aziendali, la qualità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari allo sviluppo dell'azienda.

2. Il PUA ha validità massima di dieci anni. Decorso il termine di validità esso decade per le parti non realizzate e qualunque richiesta di permesso di costruire per opere previste nel piano decaduto è subordinata all'approvazione di un nuovo piano. Il rispetto di quanto previsto dal PUA sopra citato costituisce condizione risolutiva *ex tunc* del titolo abilitativo rilasciato che sarà da considerarsi automaticamente nullo nel caso di mancata realizzazione del Piano stesso.

3. Il PUA è sottoscritto da un dottore agronomo forestale, o da un perito agrario, debitamente abilitato, nei limiti delle rispettive competenze professionali, ed è proposto al preventivo parere della Commissione Edilizia Integrata ovvero, in caso di mancata istituzione della commissione edilizia, della Commissione Ristretta come descritto al Titolo VIII del presente Regolamento . Tale parere riguarda , in particolare :

- a) la verifica dei presupposti agronomici e/o forestali;
- b) la verifica degli aspetti paesistico-ambientali ed idrogeologici;
- c) la verifica di coerenza e di compatibilità con i piani sovraordinati generali e di settore.

4. Il PUA deve contenere i seguenti elementi costitutivi:

- a) una descrizione dello stato attuale dell'azienda;
- b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e delle attività connesse, nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
- c) l'individuazione dei fabbricati esistenti e l'individuazione dei fabbricati presenti nell'azienda ritenuti non più rispondenti alle finalità economiche e strutturali descritte dal programma;
- d) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché a potenziare le strutture produttive con l'indicazione dei fabbricati da realizzare e dei terreni agricoli collegati agli stessi .

5. Il PUA può comprendere una pluralità di aree non contigue , purché, in questo caso, sia raggiunta una superficie complessiva non inferiore al lotto minimo di cui all'art. 55 della l.r. n°38/99

6. A seguito di esito positivo dell'istruttoria è predisposto lo schema di convenzione preordinata all'attuazione del PUA . Tale schema sarà approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale – ove non diversamente stabilito dal medesimo Consiglio Comunale in apposito atto generale di indirizzo in materia dei PUA – e dovrà contenere i seguenti elementi :

- a) modalità e tempi di attuazione, riferiti al tipo di intervento previsto;
- b) metodi e tipi di verifica da mettere in atto per il controllo della puntuale osservanza degli impegni assunti e sanzioni per le ipotesi di inadempienza, garanzie a salvaguardia degli impegni assunti.
- c) per gli interventi effettuati su immobili in comproprietà, la convenzione deve recare la sottoscrizione, per presa d'atto, da parte di tutti i proprietari ;
- d) l'obbligo per il richiedente di :
  - d.1) effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
  - d.2) non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del piano;
  - d.3) non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare per almeno dieci anni dall'ultimazione della costruzione;
  - d.4) non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le costruzioni stesse;
  - d.5) asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono.

7. Il PUA è soggetto alle disposizioni legislative e regolamentari in materia emanate dalla Regione Lazio.

**Art. 191****Piano di utilizzazione aziendale (PUA) – documentazione**

1. Salvo quanto ulteriormente previsto dalla vigente normativa regionale, al PUA devono sempre essere allegati i seguenti documenti in duplice copia :

- a) estratto di mappa catastale in cui sia individuata la superficie dell'azienda in oggetto del PUA ed in cui siano messe in evidenza le particelle in proprietà e quelle coltivate ad altro titolo ;
- b) stralcio Carta Tecnica Regionale (CTR) in cui sia localizzata l'azienda richiedente il PUA ;
- c) relazione illustrativa. sulla situazione aziendale; in particolare deve fornire dati sui conduttori, sui residenti nell'azienda ed informazioni sugli edifici presenti (destinazioni in atto e calcolo delle superfici);
- d) fotografie dei fabbricati esistenti nell'azienda ;
- e) descrizione del progetto ed elaborati grafici esaurienti delle caratteristiche di massima del nuovo intervento e della sua collocazione funzionale nell'azienda ;
- f) documenti o dichiarazioni in merito alla presenza di vincoli di qualsiasi natura condizionanti le scelte del PUA (vincoli storici, vincoli ambientali, vincoli di rispetto delle infrastrutture - strade, ferrovie, metanodotti, linee elettriche) o di rispetto cimiteriale, militare e dei depuratori ;
- g) certificato catastale storico, solo per PUA riguardante costruzioni di unità abitative, dal quale risulti la situazione dell'azienda agricola alla data di approvazione del P.R.G. ;
- h) eventuale documentazione aggiuntiva richiesta dagli strumenti urbanistici ;
- i) piano di miglioramento aziendale predisposto in base alle vigenti indicazioni regionali in materia ;
- j) relazione tecnico economica descrittiva del Piano di cui al punto precedente dove il richiedente il PUA dovrà evidenziare le caratteristiche dell'azienda condotta, il piano degli investimenti proposto specificando quantità e caratteristiche degli stessi oltre al loro importo unitario, le trasformazioni in termini di bilancio aziendale riportate nella situazione di arrivo del Piano di Miglioramento parte integrante del PUA. Detta relazione si potrà integrare con quella prevista dal Servizio Urbanistica di cui sopra ;
- k) possesso della certificazione di IATP ai sensi della L. n. 153/75, con validità non antecedente ai 6 mesi dalla data di presentazione del PUA , ove dovuto ;
- l) copia dei titoli di conduzione dei terreni aziendali (rogiti e/o contratti di affitto).

2. Per i soggetti non in possesso del requisito di imprenditore agricolo professionale deve essere prodotta ulteriore documentazione, atta a dimostrare l'esistenza di una azienda agricola e la funzionalità dell'intervento alla conduzione del fondo, quale:

- fotocopia dell'iscrizione alla partita IVA come attività agricola;
- certificato catastale, con estratto di mappa che indichi la superficie dell'azienda e che evidenzi chiaramente le particelle in proprietà e quelle coltivate ad altro titolo;
- stralcio carta tecnica regionale (CTR) se i terreni interessino più comuni;
- eventuale contratto di affitto agrario o di concessione di conduzione terreni;
- piano colturale attuale;
- ulteriori documentazioni richiesta dagli strumenti urbanistici comunali.

3. Il P.U.A. dovrà sempre contenere la verifica specifica dei contenuti progettuali dell'opera cui si riferisce con puntuale e dettagliata dimostrazione che le dimensioni del manufatto da realizzare, sia in termini di volume che in termini di superficie, sia globalmente che in relazione ad ogni singolo ambiente, sono correlate e giustificate dalle esigenze delle lavorazioni agricole cui l'opera è destinata .

## **TITOLO XIII CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

### **Art. 192**

#### **Contributo di costruzione – definizione**

1. L'avente titolo per chiedere il rilascio del permesso di costruire o per presentare la DIA onerosa è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione, fatti salvi i casi di riduzione o esonero previsti dagli articoli successivi e/o dalle vigenti disposizioni di legge.

2. Il contributo di costruzione è determinato dal Comune ai sensi delle vigenti disposizioni legislative nazionali e regionali.

3. Le somme introitate a titolo di contributo di costruzione sono, di norma, utilizzate per dotare o mantenere i servizi tecnologici e sociali e le strutture necessarie al servizio del territorio, salvo quanto previsto dalla vigente legislazione.

4. Il contributo di costruzione va corrisposto dal richiedente il permesso di costruire all'atto del rilascio del medesimo titolo abilitativo secondo le modalità previste dal presente Regolamento, salvo diverse disposizioni della legge.

5. Nel caso di DIA onerosa, il contributo di costruzione va corrisposto al momento della presentazione della denuncia di inizio attività in base alla determinazione del contributo stesso allegata al progetto delle opere. Resta salva la facoltà del Comune di richiedere l'integrazione del contributo qualora il suo ammontare non risulti correttamente determinato.

### **Art. 193**

#### **Determinazione della quota di contributo afferente il costo di costruzione**

1. La determinazione del costo di costruzione per l'intervento edilizio viene effettuata sulla base della classificazione dell'intervento che fa riferimento alla globalità dello stesso. Gli interventi minori che si inseriscono in interventi più complessi vengono, quindi, da questi assorbiti.

2. Il costo dell'intervento, a cui fanno riferimento le percentuali del costo di costruzione, è determinato con apposito provvedimento dell'Amministrazione comunale in ossequio alle vigenti disposizioni regionali ed ai sensi dell'art. 16, comma 9, del D.P.R. n°380/2001.

3. Il costo di costruzione è adeguato annualmente ed autonomamente, con Determinazione del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).

4. Nella determinazione della quota del contributo di costruzione afferente il costo di costruzione, il Comune deve distinguere fra:

- a) Interventi relativi a nuovi edifici;
- b) Interventi su edifici esistenti.

**Art. 194****Interventi non soggetti al contributo afferente il costo di costruzione**

1. Salvo ulteriori e/o diverse disposizioni di legge , non sono soggetti al contributo afferente il costo di costruzione i seguenti interventi:

- a) Interventi di edilizia libera;
- b) Manutenzione ordinaria ;
- c) Manutenzione straordinaria ;
- d) Opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- e) Restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale , limitatamente a opere che non prevedono aumento del numero delle unità immobiliari ;
- f) Deposito di materiali a cielo aperto ;
- g) Scavi, reinterri ;
- h) Demolizioni e opere di demolizione ;
- i) Interventi per manufatti stagionali ;
- j) Opere di arredo urbano ;
- k) Opere residenziali o non residenziali, da realizzare nelle zone agricole dall'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 all'art. 12 della L. n. 153/75 ;
- l) Opere non residenziali in funzione della conduzione del fondo agricolo richieste dal proprietario concedente ;
- m) Interventi di cui all'art. 17, 3° comma, del D.P.R. n°380/2001 ;
- n) Interventi di cui all'art. 3, 1° comma - lettera d), del D.P.R. n° 380/2001 limitatamente agli interventi di ristrutturazione ed ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari. Per edifici unifamiliari si intendono quelli comprendenti un unico alloggio direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito alla mappa catastale da un'unica particella; non sono comunque considerati tali gli alloggi derivanti dalla suddivisione o ristrutturazione di edifici comprendenti più alloggi. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento ;
- o) Interventi di cui all'art. 3, 1° comma - lettera e), del D.P.R. n° 380/2001 limitatamente ai volumi tecnici indispensabili all'installazione di impianti tecnologici a servizio delle abitazioni ;
- p) Interventi di cui all'art. 3, 1° comma - lettera f), del D.P.R. n° 380/2001 limitatamente agli Impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti ;
- q) Opere di urbanizzazione eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici. Ai fini dell'esenzione dal contributo occorre che l'opera da costruire sia pubblica o di interesse pubblico e venga realizzata o da un ente pubblico o da altro soggetto per conto di un ente pubblico, come nel caso di concessione di opera pubblica convenzione urbanistica o o di altre analoghe figure organizzatorie. Tra queste analoghe figure organizzatorie possono enumerarsi a titolo esemplificativo: la concessione di esercizio di servizio pubblico a società di capitali a partecipazione pubblica o a società di capitali private, purché tale servizio pubblico sia reso in regime di monopolio e di controllo da parte di Stato o di altri Enti pubblici, nonché la gestione di servizio pubblico nelle forme di cui al DL n. 267/00. La gratuità si intende ovviamente limitata alle opere edilizie strettamente funzionali all'esercizio del servizio pubblico;
- r) Interventi ed opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità ;
- s) Edifici di culto e pertinenti opere parrocchiali quando realizzati nella specifica zona di PRG ;
- t) Interventi direttamente funzionali al superamento delle barriere architettoniche anche se comportano aumento di superficie utile .

2. Per gli interventi relativi ai centri produttivi e infrastrutturali e l'artigianato di servizio, non è dovuta la quota di contributo afferente il costo di costruzione .



**Art. 195****Versamento delle quote di contributo afferente il costo di costruzione**

1. L'importo relativo al costo di costruzione deve essere corrisposto prima del ritiro del permesso di costruire o contestualmente alla presentazione di DIA onerosa .

2. Il titolare del permesso di costruire o della DIA onerosa, previa presentazione di opportune garanzie fidejussorie, può richiedere la rateizzazione del contributo afferente il costo di costruzione nel caso di importi complessivi superiori ad € 7.750,00 , in due rate senza interessi da versare per il 50% entro la data di inizio lavori e per la restante parte entro la data di ultimazione delle opere e comunque entro il termine di efficacia del titolo abilitativo. Eventuali proroghe dell'ultimazione lavori non incidono sui termini di pagamento.

3. La garanzia fidejussoria, costituita da fidejussione bancaria o da polizza assicurativa rilasciata da Compagnia autorizzata ai sensi di legge, dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta del Comune . Essa dovrà essere prestata per un importo pari al 120% della quota residua da versare, di cui il 100% garantisce la quota del contributo di costruzione commisurata al costo di costruzione e l'ulteriore 20% le eventuali somme che dovessero risultare dovute, ai sensi di legge, per ritardi nell'adempimento dell'obbligazione.

4. Tale fideiussione deve essere a tempo indeterminato od automaticamente rinnovabile e lo svincolo della medesima deve avvenire esclusivamente a seguito di comunicazione scritta del Comune.

5. Le varianti in corso d'opera non modificano i termini dei versamenti sopra indicati per i singoli titoli abilitativi già conseguiti, mentre per gli importi aggiuntivi relativi a varianti in corso d'opera si applicano le stesse forme di pagamento e/o rateizzazione sopra indicate.

**Art. 196****Opere di urbanizzazione primaria**

1. Salvo diverse disposizioni della vigente legislazione nazionale e regionale, sono opere di urbanizzazione primaria, ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri, le opere di seguito definite:

- a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio , ivi comprese le piste pedo - ciclabili in rete;
- b) le fognature e gli impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato;
- g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento.

**Art. 197****Opere di urbanizzazione secondaria**

1. Salvo diverse disposizioni della vigente legislazione nazionale e regionale, sono opere di urbanizzazione secondaria, ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri, le opere di seguito definite:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
- g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- h) i parcheggi pubblici.

**Art. 198****Incidenza degli oneri di urbanizzazione**

1. Le tabelle di incidenza della quota del contributo di costruzione commisurata alle opere di urbanizzazione sono determinate con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle vigenti disposizioni regionali in materia .

2. La quota del contributo di costruzione commisurata alle opere di urbanizzazione è aggiornata con Delibera della Giunta comunale, secondo la periodicità fissata dalla vigente legislazione regionale ed in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT)

**Art. 199****Realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione**

1. Il titolare del permesso di costruire o della DIA onerosa, al di fuori dei casi in cui le norme lo richiedano come presupposto per il rilascio e la validità dei titoli abilitativi, può realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (primarie, secondarie e generali) munendosi di idoneo titolo abilitativo alla realizzazione delle stesse .

2. Tali opere di urbanizzazione dovranno essere progettate, contestualmente all'opera principale, secondo i capitolati prestazionali approvati dal Comune, con relativa previsione di spesa redatta secondo la vigente tariffa regionale per opere pubbliche. Sono ovviamente fatti salvi i casi in cui la realizzazione diretta sia pregiudizievole degli interessi generali della collettività.

3. Si precisa che dal suddetto contributo dovranno essere decurtate le quote afferenti le voci relative alle opere realizzate di cui al successivo art. 200 . L'eventuale maggior costo dell'opera, pur comprovato, non dà diritto all'interessato ad avere rimborsi e conguagli da parte dell'Amministrazione comunale.

4. Al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire che preveda anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione, i richiedenti devono depositare insieme ad un progetto relativo alle urbanizzazioni stesse, atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere entro i termini di validità del permesso di costruire e garanzia fideiussoria, costituita da fidejussione bancaria o da polizza assicurativa rilasciata da Compagnia autorizzata ai sensi di legge, che dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a

semplice richiesta scritta del Comune . La garanzia fidejussoria dovrà avere un importo pari al 120% del valore delle opere oggetto di scomputo .

5. Qualora la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria, quali verde e parcheggi e cessione delle relative aree, siano adempimenti obbligatori per i concessionari, oppure venga esercitata l'opzione per la monetizzazione delle stesse, se prevista e consentita dagli strumenti urbanistici, essa è data dal calcolo ordinario degli oneri di urbanizzazione primaria, secondo le tabelle vigenti, ai quali sono decurtate le quote afferenti le voci "strade e spazi di sosta e di parcheggio" e "verde attrezzato".

6. Le procedure di progettazione , di appalto e di realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo sono soggette, salvo diverse previsioni di legge, alle disposizioni ed alla procedure di cui alla vigente legislazione in materia di lavori pubblici .

#### **Art. 200**

##### **Oneri di urbanizzazione primaria**

1. Resta escluso dalle spese di urbanizzazione primaria l'onere relativo al collegamento terminale tra le reti di urbanizzazione e l'insediamento che dovrà essere eseguito a cura e spese dell'interessato in accordo con le aziende erogatrici di detti servizi pubblici di somministrazione.

2. Gli insediamenti, da realizzare su aree da sottoporre ad intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata, implicano la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie.

3. Ove le opere di urbanizzazione primaria da realizzare siano di importo inferiore alla somma risultante dalle relative tabelle, dovranno essere corrisposti i relativi importi a conguaglio.

4. Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria l'interessato è tenuto a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie.

5. Per ogni intervento diretto gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria sono comunque dovuti, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche, indipendentemente dalle specifiche necessità di dotazione.

#### **Art. 201**

##### **Oneri di urbanizzazione secondaria**

1. La quota del contributo di costruzione afferente le opere di urbanizzazione secondaria è dovuta nella misura stabilita dalle tabelle parametriche sia nel caso di intervento urbanistico preventivo che diretto.

2. In caso di intervento urbanistico preventivo è facoltà del Comune fare eseguire le opere di urbanizzazione secondaria a scomputo del relativo onere come derivante dalle tabelle parametriche.

#### **Art. 202**

##### **Versamento della quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione**

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere corrisposti prima del ritiro del permesso di costruire o contestualmente alla presentazione di DIA onerosa.

2. Il titolare del permesso di costruire o della DIA onerosa può richiedere la rateizzazione, solo per importi complessivi superiori a € 7.750,00, in quattro rate semestrali anticipate senza interessi di cui la prima da versare contestualmente al ritiro del permesso di costruire o alla presentazione della DIA onerosa. Eventuali proroghe dell'ultimazione lavori non incidono sui termini di pagamento.

3. L'Amministrazione comunale, con delibera di Giunta Comunale, può autorizzare una rateizzazione diversa da quella prevista dal precedente comma 2 . Il pagamento non può essere, comunque, dilazionato per un periodo di tempo superiore a quello di efficacia del titolo abilitativo ( quattro anni dalla data di rilascio per il permesso di costruire e tre anni dalla data di presentazione per la DIA onerosa) . In questo caso le singole rate di pagamento sono maggiorate dell'interesse legale .

4. La rateizzazione è subordinata alla presentazione di adeguata garanzia fidejussoria, costituita da fidejussione bancaria o da polizza assicurativa rilasciata da Compagnia autorizzata ai sensi di legge, che dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta del Comune . Tale garanzia dovrà essere prestata per un importo pari al 120% delle somme residue da versare, di cui il 100% garantisce la quota dovuta del contributo di costruzione e l'ulteriore 20% le eventuali somme che dovessero risultare dovute, ai sensi di legge, per ritardi nell'adempimento dell'obbligazione.

5. Tale fideiussione deve essere a tempo indeterminato od automaticamente rinnovabile e lo svincolo della medesima deve avvenire esclusivamente mediante comunicazione scritta del Comune.

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

### **Art. 203**

#### **Interventi non soggetti al contributo afferente gli oneri di urbanizzazione**

1. Salvo diverse ed ulteriori disposizioni di legge, non sono soggetti al contributo afferente gli oneri di urbanizzazione i seguenti interventi:

- a) Interventi di edilizia libera ;
- b) Manutenzione ordinaria ;
- c) Manutenzione straordinaria ;
- d) Opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- e) Restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale limitatamente a opere che non prevedono aumento del numero delle unità immobiliari ;
- f) Deposito di materiali a cielo aperto ;
- g) Scavi, reinterri ;
- h) Demolizioni e opere di demolizione ;
- i) Interventi per manufatti stagionali ;
- j) Opere di arredo urbano ;
- k) Opere residenziali o non residenziali, da realizzare nelle zone agricole eseguite dall'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 all'art. 12 della L. n. 153/75 ;
- l) Opere non residenziali in funzione della conduzione del fondo agricolo richieste dal proprietario concedente ;
- m) Interventi di ristrutturazione ed ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari. Per edifici unifamiliari si intendono quelli comprendenti un unico alloggio direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito alla mappa catastale da un'unica particella; non sono comunque considerati tali gli alloggi derivanti dalla suddivisione o ristrutturazione di edifici comprendenti più alloggi. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento ;
- n) Volumi tecnici indispensabili all'installazione di impianti tecnologici a servizio delle abitazioni;

- o) Impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti ;
- p) Opere di urbanizzazione eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici. Ai fini dell'esenzione dal contributo occorre che l'opera da costruire sia pubblica o di interesse pubblico e venga realizzata o da un ente pubblico o da altro soggetto per conto di un ente pubblico, come nel caso di concessione di opera pubblica o di convenzione urbanistica o di altre analoghe figure organizzatorie. Tra queste analoghe figure organizzatorie possono enumerarsi a titolo esemplificativo: la concessione di esercizio di servizio pubblico a società di capitali a partecipazione pubblica o a società di capitali private, purché tale servizio pubblico sia reso in regime di monopolio e di controllo da parte di Stato o di altri Enti pubblici, nonché la gestione di servizio pubblico nelle forme di cui al DL n. 267/00. La gratuità si intende ovviamente limitata alle opere edilizie strettamente funzionali all'esercizio del servizio pubblico;
- q) Opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità ;
- r) Edifici di culto e pertinenti opere parrocchiali quando realizzati nella specifica zona di PRG ;
- s) Interventi direttamente funzionali al superamento delle barriere architettoniche anche se comportano aumento di superficie utile .

#### **Art. 204**

#### **Contributo di costruzione per interventi parziali**

1. Per gli interventi parziali su edifici esistenti il contributo di costruzione è corrisposto per le sole parti oggetto dell'intervento.

2. Per gli interventi edilizi su edifici con qualsiasi destinazione che comportino nuova superficie e/o recupero di superficie accessoria mediante l'abbassamento di solai, la realizzazione di soppalchi e per tutte le opere analoghe, l'onerosità si considera sulla base della superficie in aumento e/o di recupero applicando la tabella relativa al recupero edilizio con aumento di carico urbanistico.

3. Per le variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 164 del presente Regolamento, la determinazione del contributo di costruzione deve essere effettuata sulla base delle tariffe vigenti in relazione alla superficie dell'intervento in variante .

4. Per le varianti essenziali di cui all'art. 163 del presente Regolamento, il contributo di costruzione deve essere rideterminato per intero. Le eventuali somme dovute per effetto del titolo edilizio originario devono essere detratte dall'importo sopra determinato. Qualora la variante essenziale sia riferita ad una porzione chiaramente identificabile rispetto all'intervento complessivo, il contributo di costruzione deve essere commisurato alla sola porzione, procedendo al conguaglio delle somme dovute nel titolo originario.

#### **Art. 205**

#### **Rilascio di permesso di costruire e DIA in sanatoria**

1. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o DIA onerosa in sanatoria, di cui all'art. 36 e all'art. 37 del D.P.R. n°380/2001 , è subordinato al pagamento in un'unica soluzione, a titolo di oblazione, degli importi previsti per i diversi casi dalla l.r. 11 agosto 2008 n. 15.

2. Nei soli casi di gratuità degli interventi edilizi , il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o DIA onerosa in sanatoria, di cui all'art. 36 e all'art. 37 del D.P.R. n° 380/2001 , è subordinato al pagamento in un'unica soluzione, a titolo di oblazione, degli importi minimi previsti per i diversi casi dalla l.r. 11 agosto 2008 n. 15.

3. Qualora il contributo di costruzione sia inferiore ad € 1.000,00, ma il suo raddoppio sia superiore a tale importo, l'oblazione dovuta è pari al raddoppio del contributo di costruzione.

4. L'oblazione minima è dovuta per ogni singola unità immobiliare solo qualora l'intervento si configuri come adeguamento funzionale o ampliamento senza aumento di superficie utile. Per le opere di manutenzione straordinaria l'oblazione è dovuta una sola volta, così come per gli interventi relativi a parti comuni.

5. La richiesta di accertamento di conformità per opere realizzate in forza di una precedente richiesta di permesso di costruire, comporta la determinazione dell'oblazione sulla base delle aliquote applicabili alla data di presentazione della richiesta di rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria .

6. Qualora contestualmente alla sanatoria venga richiesta la monetizzazione e/o la cessione degli standard , se prevista e consentita dagli strumenti urbanistici, 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 le voci delle opere di urbanizzazione monetizzate o cedute. La quota afferente la monetizzazione degli standard "parcheggi di urbanizzazione primaria" (P1) e "verde di urbanizzazione primaria" (V1) non concorre al calcolo dell'oblazione.

#### **Art. 206**

#### **Monetizzazione degli standards**

1. Il Comune, in conformità alla vigente legislazione nazionale o regionale in materia, può prevedere la possibilità di monetizzazione degli standards urbanistici, definendone i parametri economici, in luogo della cessione delle aree e della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria . Si applicano le disposizioni del precedente art. 74 del presente Regolamento .

2. Nel caso di conversione, a seguito di esplicita richiesta da parte dell'intestatario del titolo abilitativo, dell'obbligo di cessione delle aree e della realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'equivalente onere monetario di cui al comma 1, dal calcolo ordinario degli oneri di urbanizzazione primaria, saranno scomutate le quote corrispondenti, afferenti, rispettivamente, le voci "strade e spazi di sosta e di parcheggio" e/o "verde attrezzato".

3. Gli importi di cui al comma 1 debbono essere corrisposti prima del ritiro del permesso di costruire o contestualmente alla presentazione della DIA onerosa . L'intestatario del titolo abilitativo può chiedere la rateizzazione alle medesime condizioni vigenti per il versamento della quota di contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione e per corrispondenti importi.

#### **Art. 207**

#### **Arrotondamento di somme**

1. Ciascun importo da versare è arrotondato all'Euro superiore se la parte decimale è maggiore o uguale a € 0,50, all'Euro inferiore se la parte decimale è inferiore a € 0,50.

**Art. 208****Mancato versamento del contributo di costruzione o di somme dovute ad altro titolo**

1. In caso di mancato pagamento del contributo di costruzione, così come per le somme dovute ad altro titolo, si procede alla riscossione coattiva ai sensi della vigente normativa, con le maggiorazioni previste dall'art 42 del D.P.R. n°380/2001.

2. Qualora i costi a carico dell'Amministrazione per l'attivazione delle procedure di riscossione coattiva siano sensibilmente superiori agli importi dovuti, con provvedimento motivato si può decidere di non procedere alla stessa riscossione coattiva.

**Art. 209****Restituzione del contributo di costruzione**

1. Qualora nella fase di verifica risulti accertato un credito a titolo di restituzione di somme versate e non dovute, l'Amministrazione provvede d'ufficio alla restituzione, tranne che per le somme inferiori all'importo di € 1.000,00 (euro mille/00) relativamente alle quali si procede alla restituzione solo su istanza di parte.

**Art. 210****Interventi onerosi**

1. Sono interventi onerosi e quindi soggetti al versamento del contributo di costruzione i seguenti interventi:

- a) Restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale qualora l'intervento preveda la suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile a cui applicare l'onere è quella relativa all'unità immobiliare minore o minori ;
- b) Ristrutturazione :
  - b.1) applicabile alla superficie interessata per interventi di ristrutturazione con aumento di superficie utile interna alla sagoma per abbassamento o creazione di solai o soppalchi, trasformazione di superfici accessorie in utili ;
  - b.2) applicabile all'intera superficie per intervento di demolizione con fedele ricostruzione;
- c) Ristrutturazione , applicabile agli interventi di ristrutturazione non ricompresi al punto precedente che prevedono la modifica del posizionamento o nuovo inserimento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale) ;
- d) Recupero dei volumi esistenti , da valutarsi in ragione dei singoli interventi edilizi ;
- e) Cambio di destinazione d'uso con opere . L'onere dovuto è quello relativo alla destinazione d'uso finale e, lo stesso, va corrisposto per intero secondo il valore individuato nella tabella parametrica e non come differenza tra il valore relativo alla destinazione d'uso iniziale e quello finale . Qualora, comunque, la destinazione d'uso venga modificata con o senza opere nei dieci anni successivi all'ultima richiesta dell'interessato, si applica l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria ristrutturazione edilizia ;.
- f) Cambio di destinazione d'uso senza opere o con opere di manutenzione straordinaria . L'onere dovuto è pari alla differenza tra la voce della nuova costruzione dell'uso finale e la voce della nuova costruzione dell'uso di partenza .
- g) Nuova costruzione .

## **TITOLO XIV**

### **REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI**

#### **Art. 211**

##### **Ambito di applicazione**

1. Le prescrizioni generali di cui al presente Titolo si applicano a tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, qualsiasi sia la loro ubicazione, consistenza e destinazione d'uso.
2. Le stesse prescrizioni si applicano agli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente solo quando ciò sia espressamente previsto dal presente Regolamento.
3. Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per destinazioni particolari o discendenti dall'applicazione di normative specifiche.

#### **Art. 212**

##### **Salubrità del terreno**

1. E' vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo le norme vigenti in materia.
2. Non è consentito costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, a qualsiasi scopo adibiti, entro l'area soggetta a vincolo di rispetto cimiteriale ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e delle previsioni dello strumento urbanistico generale . E' ammessa la posa in loco di manufatti a carattere mobile adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegni in qualsiasi momento a rimuovere il chiosco su semplice richiesta dell'amministrazione comunale, senza peraltro poter richiedere indennizzo alcuno. L'installazione di detti chioschi è soggetta alle disposizioni di cui all'allegato "B" al presente Regolamento .

#### **Art. 213**

##### **Materiali da costruzione**

1. In tutti gli interventi in qualsiasi misura disciplinati dal presente Regolamento devono essere impiegati materiali sani e non suscettibili di indurre effetti dannosi per le persone o per l'ambiente.
2. Per i fini di cui al comma precedente è consigliato l'uso di materiali sani secondo le norme UNiBioedilizia.

#### **Art. 214**

##### **Requisiti relativi all'impermeabilità ed alla secchezza**

1. Qualsiasi edificio di nuova costruzione deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri devono risultare intrinsecamente asciutti.
2. Tutti gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.



3. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento progetto.

### **Art. 215**

#### **Misure contro la penetrazione negli edifici di animali in genere**

1. In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione di roditori, volatili e di animali in genere.

2. Tutte le aperture di areazione, sia prospettanti all'esterno che su intercapedini (scannafossi e simili), quando siano prive di infisso a normale tenuta, devono essere protette (senza pregiudicare l'areazione del locale) da griglie, reti od altro dispositivo atto ad impedire la penetrazione di animali della dimensione di un ratto. Lo stesso accorgimento deve essere adottato per le aperture di ventilazione dei vespai e delle intercapedini aerate sottostanti i solai.

3. Nel caso in cui l'areazione sia conseguita mediante condotti che conducono all'esterno (sia nel caso di ventilazione naturale che forzata), analoghe protezioni devono essere predisposte all'estremità del condotto, la quale deve inoltre essere facilmente accessibile per i necessari controlli.

4. Il sistema delle condutture di scarico e delle fognature, così come quello delle relative ventilazioni, deve essere a perfetta tenuta e privo di forature o discontinuità. I punti nei quali le condutture attraversano murature devono essere ben sigillati e non presentare interstizi.

### **Art. 216**

#### **Riscaldamento degli edifici**

##### Obbligatorietà dell'impianto di riscaldamento

1. Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento.

##### Edifici esistenti privi di impianto di riscaldamento

2. Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria.

3. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione o comunque alla permanenza continuativa di persone, anche quando non trovi applicazione la prescrizione di cui al comma precedente, deve in ogni caso essere dotata di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di confort abitativo (si considera tale una temperatura interna di 18°C nella stagione invernale).

##### Norme tecniche ed adempimenti relativi agli impianti di riscaldamento

4. Gli impianti di riscaldamento devono essere realizzati in conformità alla vigente normativa nazionale e regionale in materia ed ai successivi aggiornamenti.

5. Il progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91, deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi alla costruzione dell'impianto medesimo.

6. Entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori deve essere inoltre depositata presso i competenti uffici Comunali la dichiarazione di conformità corredata degli elaborati e documenti di cui al D.M. n. 37/2008 salvo quanto altro disposto dalla legge .

#### Impianti solari termici

7. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica di cui, rispettivamente, all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del d.p.r. 380/2001, è obbligatoria l'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili al fine di soddisfare il fabbisogno di acqua calda dell'edificio per usi igienico sanitari in misura non inferiore al 50 per cento;

### **Art. 217** **Camini e canne fumarie**

#### Sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione

1. In linea generale lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 5 comma 9 del D.P.R. 412/93 e delle ulteriori vigenti normative in materia .

2. Dette prescrizioni non si applicano nel caso di :

- mera sostituzione di generatori di calore individuali;
- singole ristrutturazioni di impianti termici individuali esistenti, siti in edifici plurifamiliari che già non dispongano di sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione sopra il tetto dell'edificio.

#### Impianti alimentati a combustibile liquido o solido

3. Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile liquido o solido devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui alla vigente legislazione in materia nonché delle Norme UNI.

#### Impianti alimentati a combustibile gassoso

4. Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile gassoso devono essere realizzate in conformità alle Norme UNI-CIG , in particolare per quanto attiene l'altezza del camino/canna fumaria rispetto alla quota di sbocco sulla copertura .

5. La distanza del camino dagli edifici contermini deve inoltre essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti degli edifici vicini. A tal fine il cono di deflusso si determina come segue :

- il vertice è ubicato al centro della bocca superiore del condotto di evacuazione dei fumi;
- in corrispondenza di pareti prive di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 15° rispetto all'asse;
- in corrispondenza di pareti finestrate o comunque dotate di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 45° rispetto all'asse.

6. Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni di cui alle Norme UNI-CIG .

Altri condotti di evacuazione

7. I condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti, quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina o di caminetti, ecc.), dovranno anch'essi avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio.

8. Sarà ammesso che detti condotti sbocchino in diversa posizione solo a condizione che siano mantenuti ad una distanza da finestre o prese d'aria di locali abitabili non inferiore a quella prescritta per i condotti di evacuazione dei prodotti della combustione con scarico orizzontale a parete.

Applicabilità agli interventi sul patrimonio edilizio esistente

9. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento in progetto.

**Art. 218****Apparecchi a fiamma libera**

1. In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, i locali dove vengano installate apparecchiature a fiamma libera (generatori di calore, boiler, piani di cottura e simili) devono essere dotati, oltre che delle aperture di ventilazione naturale prescritte dal presente Regolamento, di ulteriori aperture prospettanti direttamente all'esterno in conformità alla vigente legislazione in materia ed alle Norme UNI .

**Art. 219****Risparmio energetico, sviluppo delle fonti rinnovabili e corretto impiego dell'energia**PRESCRIZIONI GENERALI

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento alla L. 10/91, al D.P.R. 412/93, al D. Lgs. 192/2005, al D. Lgs. n. 115/2008, al D.P.R. n. 59/2009, al D.M. 26/06/2009 ed alle Leggi regionali n. 26/2007 e n. 6/2008 e successivi aggiornamenti . La documentazione progettuale di cui all'art. 28 della legge n°10/91, compilata secondo le modalità stabilite con decreto del Ministro delle attività produttive, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio, deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei relativi lavori di costruzioni salvo diverse disposizioni del presente Regolamento.

2. Gli interventi sugli edifici esistenti che interessino strutture a contatto diretto con l'esterno sono sottoposti all'obbligo di procedere all'isolamento termico delle medesime secondo i parametri tecnici di cui alla vigente legislazione in materia. La relativa relazione tecnica deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei relativi lavori.

3. In attesa della approvazione dello specifico piano comunale di cui all'art. 5, quinto comma, della L. 10/91, al fine di favorire lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, il risparmio energetico ed il corretto impiego dell'energia nella sua varie forme, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi di cui al presente articolo.

LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE

4. La progettazione degli edifici nelle aree di nuovo impianto dovrà tener conto delle linee guida e raccomandazioni di cui all'Allegato "C", uniformandosi alle medesime ove possibile ed opportuno.

5. Per quanto non specificato in detto allegato od in altre parti del presente Regolamento, trovano applicazione le norme vigenti in materia di risparmio energetico ed uso razionale dell'energia .

INCENTIVI PER GLI INTERVENTI SPERIMENTALI

6. Agli interventi edilizi che prevedano, dal punto di vista energetico, una elevata qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione puntuale, si applicano gli incentivi di cui ai commi che seguono.

7. Incentivi di carattere economico : Sono previsti incentivi di carattere economico mediante una riduzione percentuale del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001. Detto contributo sarà ridotto :

- a) di una percentuale pari ad 1/3 della riduzione percentuale del "fabbisogno normalizzato per la climatizzazione invernale", calcolato come indicato nell'art. 8 del D.P.R. 412/93, per l'edificio progettato e quello limite di legge previsto dal comma 7 dello stesso art. 8 ( $FEN_{legge} - FEN_{calcolato}$ )/ $FEN_{legge}$ ;
- b) di una percentuale pari alla metà della riduzione percentuale della temperatura operante interna estiva rispetto alla massima esterna (tale riduzione potrà non essere concessa nel caso in cui la temperatura operante interna estiva sia maggiore del valore calcolato);
- c) di una percentuale pari a quella coperta dalla produzione in loco di energia elettrica di origine fotovoltaica rispetto al fabbisogno totale;
- d) di una percentuale pari alla metà di quella coperta dalla produzione in loco di energia elettrica da fonti assimilate a quelle rinnovabili rispetto al fabbisogno totale.

8. Incentivi di carattere edilizio-urbanistico : Sono inoltre previsti incentivi di carattere edilizio urbanistico mediante applicazione delle disposizioni di cui all'art. 15, 4° comma, all'art. 16, 6° comma, all'art. 30, 11° comma, ed all'art. 35, 1° comma, del presente Regolamento , per gli edifici che siano progettati in conformità alle linee guida fornite dal presente Regolamento per quanto attiene il risparmio energetico, lo sviluppo delle fonti rinnovabili ed il corretto impiego dell'energia.

INTERVENTI AMMESSI AGLI INCENTIVI

9. Gli incentivi di cui al comma precedente comma 7 si applicano agli interventi di nuovo impianto, quando i medesimi siano conformi alle linee guida di cui all'Allegato "C" ed alle vigenti disposizioni di legge.

10. La completa rispondenza a dette linee guida è condizione indispensabile per l'ammissione degli interventi agli incentivi di carattere edilizio-urbanistico di cui al precedente comma 8 .

11. Gli incentivi di cui al comma 7 si applicano, inoltre, agli edifici di nuova costruzione, agli interventi di ristrutturazione urbanistica ed alle estese ristrutturazioni edilizie (si ritengono tali quelle che interessano una superficie utile lorda non inferiore a mq. 1200), quando detti interventi siano conformi alle linee guida di cui all'Allegato "C" limitatamente ai punti 3, 4.2.4 e seguenti, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 5.2.

12. La completa rispondenza alle linee guida di cui a detti punti dell'Allegato "C" è condizione indispensabile per l'ammissione degli interventi agli incentivi previsti dal presente articolo.

## COMUNE DI CARPINETO ROMANO

(Provincia di Roma)

### PROTEZIONE DAL SOLE

13. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento .

### ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI NUOVI

14. Per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla legge n° 10/91) è obbligatorio intervenire sull'inv olucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmittanza termica U fissati dalla vigente legislazione .

15. Nel caso in cui la copertura sia a falda ed a diretto contatto con un ambiente abitato ( ad esempio sottotetto, mansarda, eccetera) la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui al comma precedente , deve essere di tipo ventilato o equivalente . I valori di trasmittanza di cui al coma precedente dovranno essere comprensivi anche dei ponti termici di forma o di struttura . Per quanto riguarda i sottofinestra, questi dovranno avere le stesse caratteristiche prestazionali delle pareti esterne .

### ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DI EDIFICI RISTRUTTURATI

16. In caso di intervento di manutenzione straordinaria della copertura in edifici esistenti con sostituzione totale del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti dalla vigente legislazione per le coperture di edifici nuovi . Se la copertura è a falda ed a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, eccetera) la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui sopra , deve essere di tipo ventilato o equivalente .

### PRESTAZIONI DEI SERRAMENTI

17. Nelle nuove costruzioni , ad eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media , riferita all'intero sistema (telaio + vetro) non superiore al valore limite fissato dalla vigente normative .

18. Nel caso di edifici esistenti , quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti o in caso di sostituzione dei soli serramenti , devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza indicati al comma precedente .

19. Per quanto riguarda i cassonetti , questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta .

### CONTENIMENTO DELLE DISPERSIONI

20. Per gli edifici di nuova costruzione, per le ristrutturazioni totali e per gli ampliamenti, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla legge n° 10/91 , il coefficiente di dispersione volu mica per conduzione (Cd) deve essere inferiore del 25% rispetto al limite massimo fissato dalla vigente legislazione .

### MATERIALI ECOSOSTENIBILI

21. Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.

## COMUNE DI CARPINETO ROMANO

(Provincia di Roma)

L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici .

### ISOLAMENTO ACUSTICO

22. Per gli edifici nuovi , in relazione ai requisiti acustici passivi definiti nel DPCM 05.12.1997 e s.m.i., per quanto riguarda i rumori esterni ed i rumori provenienti da altre unità abitative, è prescritta l'adozione di soluzioni migliorative , che si ottengono garantendo limiti superiori del 5% rispetto ai valori di isolamento prescritti dal citato decreto . Per quanto riguarda i rumori di calpestio e da impianti, soluzioni migliorative si ottengono garantendo livelli di rumore inferiori del 5% rispetto ai valori prescritti dal decreto .

### TETTI VERDI

23. Per le coperture degli edifici è consigliata, ove possibile e compatibilmente con le esigenze di tutela e con le previsioni degli strumenti urbanistici, la realizzazione di tetti verdi (tetto vegetale o anche copertura vegetalizzata, ossia copertura che utilizza della terra e dei vegetali al posto degli usuali materiali quali tegole, coppi, lastre, eccetera) con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali . Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione .

### ILLUMINAZIONE NATURALE

24. Per le nuove costruzioni le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili) , devono essere orientate entro un settore di  $\pm 45^\circ$  dal Sud geografico .

### VENTILAZIONE NATURALE

25. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente ( ad esclusione, quindi, di corridoi e disimpegni) devono usufruire di aerazione naturale e diretta . Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti illuminanti richiesti dal presente Regolamento e/o dal regolamento d'igiene .

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

26. Per gli edifici di nuova costruzione , per le ristrutturazioni totali e per gli ampliamenti , per i quali si applicano i calcoli e le verifiche della legge n° 10/91 , costituisce documento necessario per ottenere l'agibilità, la certificazione energetica redatto ai sensi del D. Lgs. n°192/2005 .

### SISTEMI DI PRODUZIONE CALORE AD ALTO RENDIMENTO

27. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento. Nel caso in cui l'edificio sia collegato ad una rete di gas metano, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti :

Rendimento a potenza nominale		Rendimento a carico parziale	
Temperatura media acqua calda	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media acqua calda	Espressione del requisito del rendimento
70°C	$\geq 91 + 1 \log P_n$	30°C	$\geq 97 + 1 \log P_n$

## COMUNE DI CARPINETO ROMANO

(Provincia di Roma)

Nel caso in cui l'alimentazione disponibile sia a gasolio, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:

Rendimento a potenza nominale		Rendimento a carico parziale	
Temperatura media acqua calda	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media acqua calda	Espressione del requisito del rendimento
70°C	$\geq 93 + 2 \log P_n$	$\geq 50^\circ\text{C}$	$\geq 89 + 3 \log P_n$

Le norme del presente articolo non si applicano nei casi di collegamento a una rete di teleriscaldamento urbano o utilizzo di pompe di calore.

### IMPIANTI CENTRALIZZATI DI PRODUZIONE CALORE

28. Negli edifici di nuova costruzione con più di quattro unità abitative, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati. L'intervento deve prevedere un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.

### REGOLAZIONE LOCALE DELLA TEMPERATURA DELL'ARIA

29. È resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. La norma si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi :

- a) interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento che preveda la sostituzione dei terminali scaldanti;
- b) rifacimento della rete di distribuzione del calore.

### SISTEMI A BASSA TEMPERATURA

30. Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).

### CONTABILIZZAZIONE ENERGETICA

31. Negli edifici nuovi e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, che consentano una regolazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica.

### EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI

32. Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente.

## COMUNE DI CARPINETO ROMANO

(Provincia di Roma)

33. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.

34. È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale. In particolare :

- a) per gli *edifici residenziali* (vani scala interni e parti comuni): installazione obbligatoria di interruttori crepuscolari o a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici;
- b) per gli *edifici del terziario e pubblici*: obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).

### INQUINAMENTO LUMINOSO

35. Fatto salvo quanto altro stabilito dal regolamento regionale n. 8 del 18.04.2005, attuativo della legge regionale n. 23/2000, e successivi aggiornamenti è obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso (sistema a schermo totale "full cut-off") per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.

### INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO INTERNO (50Hz)

36. Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz), è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

### IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI

37. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica di cui, rispettivamente, all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del d.p.r. 380/2001, è obbligatoria l'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili al fine di soddisfare :

- a) il fabbisogno di acqua calda dell'edificio per usi igienico sanitari in misura non inferiore al 50 per cento;
- b) il fabbisogno di energia elettrica in misura non inferiore a 1 kW per ciascuna unità immobiliare e non inferiore a 5 kW per i fabbricati industriali, commerciali e di servizio di estensione superficiale di almeno 100 metri quadrati.

38. La progettazione degli interventi edilizi ai sensi del precedente punto 37 deve curare l'integrazione con le strutture del fabbricato o del quartiere. Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici nonché eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati.

### PREDISPOSIZIONE IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI

39. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti è obbligatoria la predisposizione delle opere, riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti, necessarie a favorire l'installazione di impianti solari termici e impianti solari fotovoltaici e i loro collegamenti agli impianti dei singoli utenti e alle reti. La predisposizione riferita agli impianti solari fotovoltaici è obbligatoria anche per gli edifici nuovi. Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici nonché eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati.



SISTEMI SOLARI PASSIVI

40. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente le serre solari con vincolo di destinazione e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non sono computati ai fini volumetrici. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- a) siano approvate preventivamente dalla Commissione Edilizia Integrata;
- b) dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- c) siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
- d) abbiano una profondità non superiore a 1,00 m;
- e) i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aerante;
- f) siano dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
- g) il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
- h) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

41. Al fine dell'applicazione delle disposizioni di cui al comma precedente, si definiscono come serre solari gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni di cui al comma seguente.

42. Fatte salve le condizioni di cui al comma 40, ogni serra solare, per poter essere qualificata tale, deve rispettare integralmente le seguenti ulteriori condizioni:

- a) La formazione della serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali adatti a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, ecc.).
- b) La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza  $Q_0$  e quella dispersa in presenza della serra,  $Q$ . Deve essere verificato:

$$\frac{Q_0 - Q}{Q_0} \leq 25\%$$

Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme vigenti con particolare riguardo alle UNI 10344 e UNI 10349.

- c) La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.
- d) La serra solare deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo.
- e) La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 10% della  $S_{ul}$  dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata.

43. Le serre solari si considerano volumi tecnici ogni qualvolta rispettino integralmente le condizioni di cui

al comma precedente.

44. La realizzazione di serre solari - in quanto volumi tecnici - è ammissibile in ogni parte del territorio comunale quando conformi alle prescrizioni del presente Regolamento e non in contrasto con le norme degli strumenti urbanistici in relazione alla classificazione dei singoli edifici.

#### CONTABILIZZAZIONE INDIVIDUALE DELL'ACQUA POTABILE

45. È consigliata l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi. Tale soluzione progettuale deve essere adeguatamente descritta nella relazione di progetto .

#### RIDUZIONE DEL CONSUMO DELL'ACQUA POTABILE

46. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

#### RECUPERO ACQUE PIOVANE

47. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio, nelle nuove costruzioni, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

48. Gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 m<sup>2</sup> , devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri : consumo annuo totale di acqua per irrigazione, volume di pioggia captabile all'anno determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura, dall'altezza annuale di pioggia, dal coefficiente di deflusso, efficienza del filtro.

49. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

#### RIDUZIONE EFFETTO GAS RADON

50. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon in aree ad alto rischio individuate dalle misurazioni dell'ARPA, in tutti gli edifici di nuova costruzione deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio areato,

aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc.), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'Ente preposto (ARPA) .

**Art. 220****Isolamento acustico degli edifici**

1. Gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le prescrizioni della Legge 26 ottobre 1995 n° 447 e dei relativi Regolamenti di attuazione (con particolare riferimento al D.P.C.M. 5 dicembre 1997) nonché delle disposizioni in materia di inquinamento acustico contenute nella legge regionale n. 18/2001 e nelle altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività.

2. Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati e costruiti adottando tecniche e materiali atti a garantire sufficienti livelli di isolamento acustico. La stessa prescrizione si applica agli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, limitatamente all'intervento progettato.

3. Nei casi di cui al comma precedente, i materiali e le tecniche da impiegare, dettagliatamente descritti nella relazione di progetto, devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne :

- a) i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- b) i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- c) i rumori provenienti dalle coperture, anche nel caso di pioggia o grandine;
- d) i rumori provenienti da attività lavorative.

**Art. 221****Energia elettrica**

1. Ogni edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate e fatto salvo quanto altro stabilito dall'art. 5, comma 1 – lettere a) e b), della legge regionale n. 6/2008.

2. Solo in casi del tutto eccezionali e di comprovata impossibilità potrà essere autorizzata l'utilizzazione di fonti di energia elettrica diverse da quelle di cui al comma precedente. L'autorizzazione decade con il cessare della condizione che aveva determinato l'impossibilità della fornitura.

**Art. 222****Impianti elettrici**

1. In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi del D.M. n. 37/2008, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi agli impianti interessati.

2. Sia nei casi di cui al comma precedente che nei casi di impianti non soggetti all'obbligo della progettazione, entro 30 giorni dalla ultimazione dei lavori deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali la relativa dichiarazione di conformità, corredata degli elaborati e documenti di cui al D.M. n.

37/2008 .

3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica di cui, rispettivamente, all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del d.p.r. 380/2001, è obbligatoria l'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili al fine di soddisfare il fabbisogno di energia elettrica in misura non inferiore a 1 kW per ciascuna unità immobiliare e non inferiore a 5 kW per i fabbricati industriali, commerciali e di servizio di estensione superficiale di almeno 100 metri quadrati.

### **Art. 223** **Prevenzione incendi**

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

2. Ogni qualvolta un progetto, per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, sia soggetto al parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, il relativo nulla osta deve essere allegato alla richiesta del permesso di costruire o trasmesso allo Sportello Unico per l'Edilizia contestualmente alla presentazione della DIA .

3. Il conseguimento di detto nulla osta costituisce condizione necessaria ma non sufficiente per il rilascio del titolo abilitativo edilizio.

4. La conformità alle norme vigenti in materia di prevenzione incendi è richiesta per tutti i progetti che risultino in qualsiasi misura soggetti alle medesime, anche quando per la natura o dimensione dell'attività non sia richiesto il parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

### **Art. 224** **Centrali termiche**

1. Le centrali termiche devono essere progettate e costruite nel rispetto delle norme specifiche che regolano la materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse ed al tipo di combustibile da impiegare.

### **Art. 225** **Rifornimento idrico**

1. Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare.

2. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte.

3. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.

4. Il locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua deve avere altezza non inferiore a ml. 2,00, pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella

ant insetti alle aperture ed al tubo di troppo pieno, serbatoio di materiale idoneo a venire in contatto con alimenti e con copertura sigillata.

**Art. 226****Disposizioni per diminuire gli sprechi idrici negli edifici**

1. Ai sensi della legge regionale n° 6/2008 ed ove compatibile con le ulteriori disposizioni del presente Regolamento e le vigenti disposizioni di legge in materia, al fine di favorire la diminuzione degli sprechi idrici negli edifici pubblici e privati di nuova costruzione o interessati da interventi di ristrutturazione urbanistica o edilizia devono essere :

- a) realizzati sistemi di recupero delle acque piovane e delle acque grigie al fine del loro riutilizzo per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione ;
- b) utilizzate cassette d'acqua per water con scarichi differenziati;
- c) devono essere installate rubinetterie dotate di miscelatore aria e acqua ;
- d) devono essere realizzate pavimentazioni drenanti nelle sistemazioni esterne dei lotti nel caso in cui la superficie coperta superi il 50% della superficie del lotto stesso .

2. Le misure e gli interventi di cui al comma precedente devono essere adeguatamente illustrati e descritti negli elaborati progettuali .

3. Trovano applicazione le disposizioni contenute nel precedente art. 219 del presente Regolamento .

**Art. 227****Requisiti relativi alla riservatezza**

1. Nel caso di alloggi direttamente prospettanti su spazi pubblici o di uso comune, siano essi destinati alla circolazione o alla sosta di persone o veicoli, il parapetto delle finestre ivi prospettanti deve presentare una altezza non inferiore a ml. 1,80 rispetto alla quota di calpestio degli spazi esterni medesimi. Potranno essere ammesse soluzioni alternative che in ogni caso evitino l'introspezione e garantiscano un sufficiente livello di riservatezza degli alloggi.

**Art. 228****Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza**

1. Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, di sicurezza antincendio, di superamento delle barriere architettoniche ed in genere ogni altra normativa diretta a tutelare specifici aspetti delle costruzioni, ai fini della sicurezza e protezione della normale utenza si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.

Requisiti dei parapetti e delle finestre

2. Le finestre con parapetto pieno dovranno presentare il davanzale ad un'altezza di almeno ml. 0,90 dalla quota del pavimento interno e comunque la somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali non dovrà mai risultare inferiore a ml. 1,10.

3. Le finestre a tutt'altezza e quelle con parapetto pieno di altezza inferiore a quella prescritta al comma precedente dovranno essere dotate di parapetti, in metallo od altro idoneo materiale, di un'altezza non inferiore a ml. 1,00.

4. I parapetti dei balconi e delle finestre, di qualsiasi tipo e materiale, devono essere dimensionati in

maniera tale da resistere agli urti accidentali in conformità alle vigenti disposizioni di legge .

5. Le finestre, ad eccezione di quelle poste ad altezze inferiori a ml. 1,50 dal calpestio esterno, dovranno presentare vetri agevolmente sostituibili e lavabili dall'interno del locale.

#### Requisiti degli spazi comuni di collegamento

6. Nessuna delle parti che delimitano uno spazio destinato alla permanenza od al transito di persone dovrà presentare sporgenze pericolose per l'incolumità delle medesime.

7. In tutti i casi in cui siano prescritte, dal presente Regolamento o da altre norme, larghezze minime per i collegamenti pedonali comuni (orizzontali, inclinati o verticali che essi siano), le eventuali porte, sportelli e simili che si aprano sul collegamento non dovranno mai comportare riduzione della larghezza minima prescritta. Nel caso di serramenti che si aprano sul collegamento la larghezza di quest'ultimo dovrà essere pari almeno a quella minima prescritta con una maggiorazione pari al massimo ingombro del serramento aperto. Ove non sia possibile conseguire detta maggiore larghezza, i serramenti dovranno aprirsi verso l'interno dei vani latitanti il collegamento oppure essere del tipo scorrevole.

8. Le porte collocate in corrispondenza di un cambiamento di livello del collegamento pedonale comune dovranno avere il senso di apertura verso l'interno del livello superiore.

9. Gli spazi di collegamento destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

10. Gli spazi privati di uso comune, in condizioni meteorologiche normali, non devono presentare superfici di calpestio sdruciolevoli.

#### Altri requisiti

11. Ogni edificio deve essere munito di almeno un agevole e sicuro accesso alla copertura. Quando la conformazione di quest'ultima sia tale da non consentirne la completa ispezione da un unico punto, dovrà essere previsto un numero di accessi sufficiente a garantire un'agevole ispezione di tutta la copertura.

12. La manutenzione dei vari elementi costitutivi degli edifici, ivi comprese le coperture, deve poter essere effettuata agevolmente ed in condizioni di sicurezza. Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati degli accorgimenti tecnici necessari a garantire tali condizioni.

13. Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie d'accesso.

14. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni di normale funzionamento, esalazioni, fumi o vibrazioni.

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

Applicabilità agli interventi sul patrimonio edilizio esistente

16. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

**Art. 229**  
**Impianti igienici**

1. I locali destinati a servizi igienici debbono avere le dimensioni minime prescritte dal presente Regolamento a seconda del tipo di attività cui è destinata l'unità immobiliare.

2. Non è consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti all'uso di cucina o dagli spazi di cottura nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande. In tali casi l'accesso deve avvenire attraverso un apposito spazio di disimpegno (antibagno) in cui possono essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso wc e dal bidet.

3. Il pavimento dei servizi igienici deve essere di materiale facilmente lavabile e disinfettabile. Le pareti devono essere rivestite con analogo materiale fino all'altezza di almeno ml. 2,00.

4. Ogni apparecchio sanitario deve essere di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile.

5. I vasi wc devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a litri sei. E' ammessa l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per gli orinatoi.

6. Tutti gli apparecchi sanitari devono essere forniti di sifone idraulico atto ad evitare esalazioni moleste.

7. La camera del sifone di ciascun apparecchio deve essere ventilata mediante una condotta di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una condotta verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto.

8. Ai sensi della legge regionale n° 6/2008 ed ove compatibile con le ulteriori disposizioni del presente Regolamento e delle vigenti disposizioni di legge in materia, al fine di favorire l'impiego di energia solare termica e la diminuzione degli sprechi idrici negli edifici pubblici e privati di nuova costruzione o interessati da interventi di ristrutturazione urbanistica o edilizia devono essere :

- a) utilizzate cassette d'acqua per water con scarichi residenziali ;
- b) devono essere installate rubinetterie dotate di miscelatore aria e acqua ;
- c) installati pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria .

9. Le disposizioni del presente articolo, salvo quella di cui al precedente comma 7, si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

**Art. 230**  
**Scale**

1. Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, debbono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari.

2. Quando la superficie coperta di un piano sia superiore a mq. 400, le scale devono essere in numero tale che ciascuna di esse non serva superfici superiori a mq. 400.

3. Nel caso di edifici per abitazione, il limite di cui al comma precedente può essere elevato a mq. 600 limitatamente ai primi due piani fuori terra (piani terreno e primo).

4. Le unità immobiliari di edifici per abitazione con più di due piani fuori terra, fatta eccezione per gli alloggi su due piani (duplex) , devono avere almeno un accesso da una scala del tipo chiuso.

5. In tutti i tipi di intervento, compresi quelli sul patrimonio edilizio esistente, si applicano inoltre le ulteriori norme di cui ai commi seguenti.

6. Le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare le seguenti caratteristiche :

- a) larghezza non inferiore a ml. 1,20;
- b) andamento regolare, con rampe rettilinee, prive di ventagli o altri artifici suscettibili di renderne disagiata l'uso;
- c) gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- d) pedata non inferiore a cm. 30 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia compresa tra cm. 62 e cm. 64;
- e) pianerottoli intermedi di profondità non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli di arrivo mai inferiori a ml. 1,30;
- f) parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00 (misurata al centro della pedata) e di conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm. 10;
- g) corrimano su almeno un lato della scala, nel caso di rampe di larghezza fino a ml. 1,80, e su ambedue i lati per rampe di larghezza superiore.

Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui sopra solo nel caso di scale in esubero rispetto alla dotazione minima comunque prescritta. In tutti i casi in cui l'intervento sia soggetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, le scale dovranno inoltre rispettare le ulteriori prescrizioni impartite dalle relative norme tecniche.

7. Le scale comuni di tipo chiuso devono, in genere, essere dotate di areazione naturale diretta. Esse possono esserne prive solo nei casi in cui ciò sia ammesso dalla normativa vigente in funzione del tipo o della dimensione dell'edificio, nonché della sua destinazione.

8. Non è mai ammesso conseguire i livelli di areazione ed illuminazione prescritti dal presente Regolamento per i vari tipi di locali mediante aperture realizzate su pozzi scale comuni di tipo chiuso, anche quando questi risultino areati ed illuminati direttamente.

9. Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare le seguenti caratteristiche :

- a) larghezza non inferiore a ml. 0,80;
- b) gradini regolari, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- c) pedata non inferiore a cm. 25 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
- d) pianerottoli intermedi e di arrivo di profondità non inferiore alla larghezza della rampa;
- e) parapetti di altezza non inferiore a ml. 0,90 (misurata al centro della pedata).
- f) Le prescrizioni del presente comma non si applicano alle scale per l'accesso a vani tecnici o a locali non abitabili come definiti dal presente Regolamento .



**Art. 231  
Cortili**DEFINIZIONE

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce come cortile lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla presenza continuativa di persone.

DIMENSIONAMENTO DEI CORTILI

2. Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, i cortili dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non dovrà essere inferiore a ml. 10,00;
- b) la distanza minima di cui alla precedente lettera "a" potrà essere ridotta a ml. 8,00 quando sia la parete finestrata che quella opposta presentino altezza non superiore a ml. 10,00 ed il cortile sia previsto da un progetto unitario che riguardi l'edificio nella sua interezza (è pertanto vietato avvalersi di detta distanza ridotta nel caso di cortili che vengano a formarsi nel tempo per successive edificazioni contigue o contrapposte).

3. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, la realizzazione o la modifica di cortili è soggetta alle seguenti prescrizioni :

- a) la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non dovrà essere inferiore alla più bassa tra le due pareti, con un minimo assoluto di ml. 6,00; quando la parete più bassa ecceda i ml 10,00 di altezza si applicano i disposti di cui al precedente comma 2 ;
- b) ai cortili di edifici esistenti che, nel loro stato attuale, soddisfino i requisiti previsti per i cortili degli edifici di nuova costruzione, si applicano le norme di cui al precedente comma 2 .

4. Nel caso di cortili di forma irregolare le norme di cui ai commi precedenti si applicano limitatamente ai tratti di pareti da considerarsi finestrate secondo i criteri di cui all'art. 32 del presente Regolamento i cui valori, per gli interventi di cui al precedente comma 3, sono ridotti alla metà.

5. Gli interventi su cortili esistenti che presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento dovranno, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti. Quando il miglioramento non risulti possibile od opportuno, gli interventi sui locali che prospettano sul cortile irregolare saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto. Ai fini del presente comma si precisa che , ferme restando le prescrizioni del presente Regolamento in materia di rapporti aero-illuminanti, si consideri peggioramento il passaggio da un uso che non prevede la presenza continuativa di persone ad altro uso che invece preveda detta presenza continuativa, risultando invece sempre ammesso sia il passaggio inverso che quello tra usi che comunque già prevedano presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente, ambienti di lavoro, ambienti di ufficio, ecc.).

SPAZI SCOPERTI CLASSIFICABILI SOLO IN PARTE COME CORTILI.

6. Quando il cortile abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione. In tal caso sono considerate cortile - e pertanto suscettibili di consentire l'apertura di finestre di vani abitabili - le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

7. Analogo procedimento di verifica è ammesso nel caso di cortili che soddisfino i requisiti richiesti solo per la porzione superiore anziché per l'intero loro sviluppo in altezza. In tali casi è ammesso considerare tali spazi scoperti come cortili limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

#### APERTURA DI FINESTRE ED IMMISSIONI DI ARIA NEI DEI CORTILI.

8. Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitare attività che possono essere causa di insalubrità.

9. L'espulsione nei cortili di aria calda o viziata, proveniente da impianti di condizionamento o trattamento aria, è ammissibile solo quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni :

- a) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 4 tra la bocca di espulsione e la parete direttamente antistante;
- b) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 6 tra la bocca di espulsione ed il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante;
- c) vi sia una distanza, misurata in verticale, non inferiore a ml. 2 tra la sommità dalla bocca di espulsione ed il davanzale delle finestra direttamente soprastante.
- d) la velocità dell'aria espulsa, ad una distanza di ml. 2,00 dalla bocca di espulsione, non sia superiore a ml./sec. 0,20.

### **Art. 232 Chiostrine**

#### DEFINIZIONE

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce come chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali rispondano alle prescrizioni del presente articolo ma siano insufficienti a qualificarlo come cortile.

#### DIMENSIONAMENTO DELLE CHIOSTRINE

2. Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, le chiostrine dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) la superficie della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a mq. 12,00
- b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a ml. 3,00

3. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, la realizzazione o la modifica di chiostrine è soggetta alle seguenti prescrizioni :

- a) la superficie della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a mq. 10,50
- b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a ml. 3,00
- c) le norme di cui alle precedenti lettere "a" e "b" non si applicano alle chiostrine di edifici esistenti che, nel loro stato attuale, soddisfino i requisiti previsti per le chiostrine degli edifici di nuova costruzione, per le quali si applicano le norme di cui al precedente comma 2.

4. Gli interventi su chiostrine esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, dovranno, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti. Quando il miglioramento non risulti possibile od opportuno, gli interventi sui locali che prospettano

sulla chiostrina irregolare saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto. Ai fini del presente comma si precisa come (ferme restando le prescrizioni del presente Regolamento in materia di rapporti aeroilluminanti) si consideri peggioramento il passaggio da un uso che prevede la presenza saltuaria di persone ad altro uso che invece ne preveda la presenza continuativa, risultando invece sempre ammesso sia il passaggio inverso che quello tra usi che comunque già prevedano presenza saltuaria di persone (locali di abitazione non permanente, ambienti di supporto, ambienti di servizio, ecc.).

SPAZI SCOPERTI CLASSIFICABILI SOLO IN PARTE COME CHIOSTRINE.

5. Quando la chiostrina abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione. In tal caso sono considerate chiostrina - e pertanto suscettibili di consentire l'apertura di finestre di vani di abitazione non permanente - le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

6. Analogo procedimento di verifica è ammesso nel caso di chiostrine che soddisfino i requisiti richiesti solo per la porzione superiore anziché per l'intero loro sviluppo in altezza. In tali casi è ammesso considerare tali spazi scoperti come chiostrine limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

APERTURA DI FINESTRE ED IMMISSIONI DI ARIA NELLE CHIOSTRINE.

7. Sulle chiostrine possono essere aperte finestre di locali di abitazione non permanente o di locali inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali di abitazione permanente, salvo che il locale sia dotato di altra finestratura (prospettante su spazio aperto o su cortile regolamentare) di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente Regolamento.

8. Per quanto riguarda finestre o bocche d'aria di locali che ospitano attività che possono essere causa di insalubrità nonché per l'espulsione di aria calda o viziata, si applicano le stesse norme già dettate per i cortili al comma 7.

**Art. 233**  
**Cavedi**

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

2. I cavedi sono di regola riservati al passaggio ed alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali abitabili.

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

4. Il piano di fondo dei cavedi, a qualsiasi quota posizionato, dovrà essere facilmente accessibile per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione. Esso dovrà inoltre essere convenientemente

## **COMUNE DI CARPINETO ROMANO**

(Provincia di Roma)

impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane.

## **TITOLO XV REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE**

### **Art. 234 Alloggi inabitabili**

1. Un alloggio è da ritenersi inabitabile :
  - a) quando è in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - b) quando è alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche topologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione quali, ad esempio, garage, stalle, cantine e simili);
  - c) quando manca di aere - illuminazione;
  - d) quando manca la disponibilità di servizi igienici e/o di acqua potabile.
  
2. Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere nuovamente occupato se non previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento.

### **Art. 235 Classificazione dei locali di abitazione**

1. In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, i locali ad uso abitativo si distinguono come indicato nel presente articolo.

#### LOCALI ABITABILI

2. Sono locali abitabili quelli che soddisfano le caratteristiche minime stabilite dal D.M. 05/07/1975 e successive modifiche, integrazioni ed aggiornamenti, e dal presente Regolamento

3. I locali abitabili si distinguono in locali di abitazione permanente e locali di abitazione non permanente.

#### LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

4. Sono locali di abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali :

- a) camere da letto;
- b) soggiorni e sale da pranzo;
- c) cucine abitabili;
- d) studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati

#### LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE.

5. Sono locali di abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali :

- a) spazi di cottura;
- b) servizi igienici;
- c) spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare;
- d) dispense, guardaroba, lavanderie e simili.

LOCALI NON ABITABILI

6. Sono locali non abitabili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali abitabili e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali:

- a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
- b) cantine, ripostigli e simili.

7. Non costituiscono locale, ai sensi del presente Regolamento, i volumi tecnici nonché gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).

**Art. 236****Locali fuori terra, interrati e seminterrati**

1. In funzione della loro posizione rispetto al terreno circostante, i locali di abitazione si distinguono in locali fuori terra, locali interrati e locali seminterrati.

2. Sono locali fuori terra quelli il cui piano di calpestio risulti in ogni sua parte superiore alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

3. Sono locali interrati quelli che presentano l'intradosso del solaio di copertura a quota inferiore, in ogni sua parte, alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

4. Sono locali seminterrati tutti quelli che non rientrano nelle due categorie precedenti.

**Art. 237****Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno**

1. I locali di abitazione permanente o di abitazione non permanente devono, di norma, essere del tipo fuori terra.

2. Possono essere locali di abitazione permanente e/o locali di abitazione non permanente i locali seminterrati dotati di certificato di agibilità che soddisfino a tutte le seguenti condizioni :

- a) abbiano le parti contro terra protette da scannafosso areato ed ispezionabile;
- b) abbiano il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerati;
- c) abbiano il soffitto, in ogni sua parte, rialzato di almeno ml. 1,50 rispetto alla quota media del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
- d) rispondano alle altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui sono adibiti.

In difetto del requisito di cui alla precedente lettera "c", i locali seminterrati possono essere locali di abitazione non permanente ma non locali di abitazione permanente.

3. I locali interrati possono essere adibiti ad abitazione non permanente quando rispettino le prescrizioni di cui alle lettere "a", "b" e "d" del comma precedente. E' sempre vietato adibire i locali interrati ad abitazione permanente.

4. Nel caso di interventi su edifici esistenti le disposizioni del presente articolo non trovano applicazione qualora sia dimostrata l'impossibilità di adottare le soluzioni tecniche prescritte ai commi precedenti in rap-

porto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, architettoniche, strutturali, funzionali e tecnologiche preesistenti. In tal caso il progetto dovrà prevedere idonee soluzioni alternative che consentano di conseguire comunque un analogo grado di impermeabilità e secchezza degli ambienti, fermo restando che non possono comunque essere adibiti ad abitazione permanente locali interrati e che gli interventi non debbono in ogni caso comportare peggioramento igienico rispetto alla situazione in atto.

**Art. 238****Requisiti relativi all'illuminazione dei locali residenziali**REQUISITI ILLUMINOTECNICI GENERALI

1. Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di illuminazione.

2. Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'illuminazione dei singoli locali deve essere adeguata agli impegni visivi richiesti per l'uso previsto.

ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

3. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di illuminazione naturale diretta.

4. Ciascun vano di abitazione permanente deve avere superfici finestrate, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestre, con esclusione delle sole parti non vetrate, in misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio, calcolato con riferimento alla norma UNI 10840/2007 e successivi aggiornamenti, non inferiore al 2% .

5. Nel caso in cui la profondità del locale superi 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra (o la maggiore di esse nel caso di più finestre), la superficie finestrata deve essere aumentata di una quota pari ad 1/10 della superficie della porzione di locale posta oltre detta profondità. Non sono ammessi locali di abitazione permanente che presentino profondità oltre 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra. Le norme di cui al presente comma si applicano ai locali d'angolo ed ai locali con finestre contrapposte soltanto quando l'eccesso di profondità si riscontri nei confronti di tutte le finestre presenti.

6. Le finestrate dei locali di abitazione permanente devono essere dotate di idonei dispositivi che ne consentano la schermatura e/o l'oscuramento.

ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

7. Per i locali di abitazione non permanente non è richiesta illuminazione naturale diretta e per i medesimi è ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale.

ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

8. Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.

9. E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico

e per quelli ubicati nel Centro Storico per i quali l'adeguamento non è richiesto ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, fermo restando che anche in tali edifici gli interventi non possono comunque comportare peggioramento igienico sanitario.

#### ILLUMINAZIONE DEI LOCALI NON ABITABILI E DEI VOLUMI TECNICI

10. I locali non abitabili ricavati a livello del sottotetto (quali ad esempio : soffitte, cantine, rispostigli, locali di sgombero, volumi tecnici e simili) possono disporre solamente di aperture di illuminazione naturale aventi superficie non superiore a  $m^2$  0,40 . Quando tali aperture non siano ricavate sulle falde del tetto (lucernai) ma su pareti perimetrali, l'altezza del davanzale dal pavimento non può essere inferiore a m 1,60.

### **Art. 239**

#### **Requisiti relativi all'aerazione**

##### REQUISITI DI AREAZIONE GENERALI

1. Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di areazione dei locali.

2. Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'areazione dei singoli locali deve essere adeguata all'uso previsto, in modo che l'aria viziata sia evacuata e non possa costituire pregiudizio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi.

3. Ciascun alloggio dovrà essere areato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione trasversale (e cioè mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti) o la ventilazione d'angolo (e cioè mediante aperture ubicate su fronti ortogonali o comunque inclinati non meno di 45° l'uno rispetto all'altro). Il requisito si considera soddisfatto anche se la ventilazione è conseguita mediante aperture prospettanti su cortili o su chiostrine.

4. Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano in caso di alloggi di superficie inferiore a mq. 40, i quali potranno pertanto essere aerati anche mediante aperture ubicate su un solo fronte dell'edificio.

##### AREAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

5. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di areazione naturale e diretta.

6. Le finestre di detti locali debbono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di dimensioni regolamentari.

7. Le superfici finestrate apribili, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento.

8. Nel caso in cui le caratteristiche tipologiche degli alloggi non consentano di fruire di areazione naturale diretta nella misura prescritta dal presente articolo, l'areazione dovrà essere garantita da un adeguato impianto che provveda sia all'immissione che all'estrazione di aria. Anche in tale caso dovrà comunque



essere assicurata ventilazione naturale diretta in misura non inferiore alla metà di quella prescritta al comma precedente.

#### AREAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

9. Negli edifici di nuova costruzione deve essere garantita l'areazione dei locali di abitazione non permanente, limitatamente a quelli adibiti a servizi igienici ed a spazi di cottura. Per detti locali l'areazione può essere sia naturale diretta che meccanizzata.

10. Nel caso di areazione esclusivamente naturale diretta, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento.

11. Nel caso in cui il locale presenti finestrate insufficienti o ne sia del tutto privo, il locale deve essere dotato di adeguato impianto di areazione meccanica che provveda sia all'immissione che all'estrazione dell'aria, assicurandone un ricambio :

- a) non inferiore a 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua;
- b) non inferiore a 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia ad estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato.

12. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante :

- a) condotti di areazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione,
- b) un unico condotto collettivo ramificato, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua.

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'AREAZIONE DEGLI AMBIENTI DESTINATI ALLA COTTURA DEI CIBI

13. Gli apparecchi di cottura dei cibi devono scaricare i prodotti della combustione in apposite cappe che comunque devono essere collegate a condotti specificamente dedicati, oppure scaricare direttamente all'esterno (a parete). Nei condotti dove scaricano le cappe degli apparecchi di cottura non è consentito convogliare lo scarico di qualsiasi altro apparecchio. In alternativa allo scarico per mezzo della cappa è consentito adottare uno dei requisiti specificati in seguito .

14. Nei locali in cui sono installati solo apparecchi di cottura privi della cappa per lo scarico dei prodotti della combustione, l'aerazione del locale si ritiene soddisfatta in presenza di almeno uno dei seguenti requisiti:

- a) un elettroventilatore (estrattore) applicato alla parete esterna o alla finestra, oppure collegato ad un apposito condotto di scarico verso l'esterno, da mettere in funzione durante tutto il tempo di funzionamento dell'apparecchio di cottura. In questo caso devono essere rispettate le seguenti condizioni : il ventilatore non può tassativamente essere collegato a canne fumarie destinate allo scarico di apparecchi diversi da quelli di cottura, quali caldaie, scaldabagni e stufe, anche se installati su altri piani; nel locale non deve esserci alcun condotto di scarico funzionante o fuori servizio, a meno che non sia tappato o sigillato ; l'elettroventilatore deve avere una portata d'aria di almeno 2,00 mc/h ogni 2000 kcal/h di potenza termica installata;
- b) un apposito foro, verso l'esterno, nella parte alta della parete o dell'infisso con una superficie netta non minore di 100 cm<sup>2</sup>. Tale foro non concorre al calcolo della superficie di ventilazione prevista dalle vigenti norme nel caso di presenza di apparecchi a gas . Tuttavia l'apertura di ventilazione necessaria per apparecchi a gas può essere coincidente con quella di aerazione sopradescritta (con esclusione degli

## COMUNE DI CARPINETO ROMANO

(Provincia di Roma)

impianti alimentati a GPL, appendice D) purché sia ubicata necessariamente nella parte alta del locale ed abbia una superficie netta non minore di 250 cm<sup>2</sup>.

15. In conseguenza della presenza di impianti termici ad uso domestico alimentati a gas, di bombole di gas combustibile o di tubazioni di adduzione del gas, devono essere soddisfatte le prescrizioni normative dettate dalle norme UNI e UNI-CIG in funzione della potenza termica installata e delle caratteristiche dell'ambiente.

### ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

16. Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.

17. E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e per gli edifici ubicati nel Centro Storico, per i quali l'adeguamento delle superfici aeroilluminanti non è richiesto ogni qualvolta risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, sempre che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente.

18. E' inoltre fatta eccezione per le modalità di ventilazione artificiale, non essendo richiesto che i condotti di areazione sfocino sulla copertura ma essendo invece sufficiente che i medesimi conducano all'esterno, su spazi liberi o su cortili e chiostrine di dimensioni regolamentari.

19. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che, a seguito di frazionamenti o mutamenti di destinazione d'uso, comportino la formazione di nuovi alloggi, la superficie minima di cui al precedente comma 4 è elevata a mq. 50.

### AREAZIONE DEI LOCALI NON ABITABILI E DEI VOLUMI TECNICI

20. I locali non abitabili ricavati a livello del sottotetto (quali ad esempio: soffitte, cantine, rispostigli, locali di sgombero, volumi tecnici e simili) possono disporre di aperture di aerazione naturale aventi superficie non superiore a m<sup>2</sup> 0,40. Quando tali aperture non siano ricavate sulle falde del tetto (lucernai) ma su pareti perimetrali, l'altezza del davanzale dal pavimento non può essere inferiore a m 1,60.

## **Art. 240**

### **Altezza dei locali ad uso residenziale**

#### MODALITÀ DI MISURA DELL'ALTEZZA LIBERA DI UN LOCALE

1. Con riferimento alle disposizioni del precedente art. 30, per **altezza utile** (o altezza libera) di un locale si intende l'altezza del medesimo misurata dal pavimento al soffitto (nel caso di solai) o al piano di imposta dell'orditura minuta (nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili). Nel caso di soffitti non piani (inclinati, curvi o comunque di forma irregolare) si assume la media tra le diverse altezze presenti nel locale riferite alle rispettive superfici di influenza.

#### ALTEZZA DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

2. L'altezza utile dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di ml. 2,70.

## COMUNE DI CARPINETO ROMANO

(Provincia di Roma)

3. Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 1,80, purché l'altezza media del locale non sia inferiore a m 2,70 .

4. Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2,40 e comunque l'altezza media del locale non può essere inferiore a m 2,70.

### ALTEZZA DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

5. L'altezza utile dei locali di abitazione non permanente non deve essere minore di ml. 2,40.

6. Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 1,80.

7. Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2,20. L'altezza non può essere comunque inferiore a ml. 2,40 per una superficie superiore ad 1/3 di quella totale del vano.

8. Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per i soppalchi adibiti a locali di abitazione non permanente.

### ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

9. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione delle altezze preesistenti.

10. Le altezze minime previste nell'art. 1, commi 1 e 2, del D.M. 05.07.2005 possono essere derogate entro i limiti già esistenti e documentati per i locali di abitazione di edifici sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione ed a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili, ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria.

## **Art. 241**

### **Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali**

#### MODALITÀ DI MISURA DELLA SUPERFICIE DI UN LOCALE

1. Per superficie di un locale o di un alloggio si intende la superficie calpestabile del medesimo con altezza media non inferiore a quella minima ammessa per il locale interessato, al netto di pilastri, cassetture ed in genere di ogni opera muraria che riduca le dimensioni del vano.

#### DIMENSIONAMENTO DEGLI ALLOGGI

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

3. I vari spazi costituenti l'alloggio non devono necessariamente essere delimitati da pareti. E' però necessario che i medesimi siano progettati e realizzati in modo tale che, qualora fossero delimitati da pareti, siano comunque integralmente rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

4. A prescindere dal numero di vani che lo compongono, ciascun alloggio dovrà comunque garantire una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi.

5. E' fatta eccezione per gli alloggi per una sola persona, che dovranno avere superficie non inferiore a mq. 28, e per quelli per due persone, che dovranno avere superficie non inferiore a mq. 38. Detti alloggi potranno essere anche del tipo monostanza, senza obbligo di dimostrarne la possibile suddivisione secondo quanto prescritto dal precedente comma 3 .

6. In tutti i tipi di alloggio devono, in ogni caso, essere delimitati da pareti i vani da adibire ai servizi igienici.

#### DIMENSIONAMENTO DEGLI SINGOLI VANI

7. Le stanze da letto debbono avere superficie non inferiore a di mq. 9,00 , se per una persona, ed a mq. 14,00 , se per due persone.

8. La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, non dovrà avere superficie inferiore a mq. 9,00 ed essere dotata di propria finestratura. Quando la cucina non raggiunga detta superficie minima o non sia dotata di finestra propria, esse dovrà essere collegata al locale di soggiorno mediante un vano, privo di infissi, di superficie non inferiore a mq. 4,00. In tal caso la superficie finestrata (compresa quella della cucina se presente) dovrà essere tale da soddisfare i rapporti aereo - illuminanti prescritti dal presente Regolamento in funzione alla superficie di pavimento complessiva dei due vani.

9. Qualora la funzione di cucina consista in un semplice spazio di cottura ricavato nel soggiorno (e non sia quindi autonoma e distinta dal medesimo) non è richiesto il rispetto di alcun specifico parametro dimensionale, fermi restando quelli prescritti per il locale di soggiorno. Quando lo spazio di cottura sia posizionato in nicchie di profondità limitata a quella strettamente necessaria al collocamento degli apparecchi ed arredi di cucina è consentito che la nicchia abbia altezza inferiore a quella prescritta per i locali abitabili, con un minimo assoluto di ml. 2,00.

10. E' inoltre ammesso realizzare spazi di cottura ubicati in locale autonomo, separato e distinto dal soggiorno, quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni :

- a) la superficie del locale sia non inferiore a mq. 4,00 e non superiore a mq. 8,00;
- b) siano garantite l'aerazione e l'illuminazione in misura non inferiore a quella prescritta all'art.238, ed all'art. 239 del presente Regolamento ;
- c) il locale sia adibito alla sola funzione di cottura dei cibi e non anche di regolare consumazione dei medesimi.

11. La stanza di soggiorno non dovrà avere superficie inferiore a mq. 14,00 . Qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente nella stanza di soggiorno la superficie minima della medesima dovrà essere incrementata di mq. 1,50.

12. Ogni altro locale adibito ad abitazione permanente non può comunque avere superficie inferiore a mq. 9,00.

SERVIZI IGIENICI

13. La dotazione minima di impianti igienici a servizio di un alloggio è costituita da : vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia.

14. Detta dotazione minima può essere soddisfatta tramite uno o più locali, sempre che essi siano riservati esclusivamente ai servizi igienici.

15. I servizi igienici non possono avere accesso direttamente dalla cucina o dallo spazio di cottura. L'eventuale spazio di disimpegno non può avere superficie inferiore a mq. 1,20 e deve essere interamente delimitato da pareti.

16. I locali adibiti a servizio igienico non possono avere superficie inferiore a mq. 2,50 e larghezza inferiore a ml. 1,20. Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità immobiliare detti valori minimi sono riferiti al solo servizio igienico principale mentre per gli altri servizi i valori minimi di superficie e larghezza sono ridotti rispettivamente a mq. 1,20 ed a ml. 0,80.

ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

17. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di superfici inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non ne comporti la riduzione e comunque a condizione che eventuali mutazioni dell'uso non comportino peggioramento della situazione preesistente.

**Art. 242  
Soppalchi**

1. Con riferimento alle disposizioni dell'art. 29, comma 10, del presente Regolamento, si definisce come soppalco il locale ricavato nell'altezza di un vano principale, con almeno un lato aperto sul vano medesimo.

2. La formazione di soppalchi è ammissibile soltanto ove la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga le caratteristiche di abitabilità prescritte dal presente Regolamento.

3. I soppalchi che siano destinati ad abitazione permanente debbono rispondere alle caratteristiche prescritte dal presente Regolamento per tale tipo di locali. In tal caso la verifica dei requisiti di areazione ed illuminazione può essere operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.

4. I soppalchi che siano destinati ad abitazione non permanente debbono avere altezza minima non inferiore a ml. 1,70 ed altezza media non inferiore a ml. 2,20.

5. Lo spazio sottostante i soppalchi non deve presentare mai altezza inferiore a ml. 2,40.

6. I soppalchi devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a ml. 0,90.

7. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di soppalchi con caratteristiche diverse a quelle prescritte nei commi precedenti, a condizione che l'intervento non ne

## **COMUNE DI CARPINETO ROMANO**

(Provincia di Roma)

preveda l'ampliamento e che comunque non comporti peggioramento della situazione preesistente.

## **TITOLO XVI** **REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO**

### **Art. 243** **Classificazione dei luoghi di lavoro**

1. I luoghi in cui viene svolta attività lavorativa, qualsiasi sia il ramo di attività o la forma di azienda, si distinguono come indicato nel presente articolo.

#### AMBIENTI DI LAVORO

2. Sono ambienti di lavoro i 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.

#### AMBIENTI DI VENDITA

3. Sono ambienti di vendita i 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.

#### AMBIENTI DI UFFICIO

4. Sono ambienti di ufficio i locali chiusi in cui vengono svolte attività di carattere amministrativo, dirigenziale o libero professionale, siano esse svolte autonomamente che a servizio di prevalenti attività produttive o commerciali, quali :

- a) uffici amministrativi e direzionali, studi professionali e simili ;
- b) sale riunioni, sale di attesa, sale consultazione e simili .

#### AMBIENTI DI SUPPORTO

5. Sono ambienti di supporto i 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 :

- a) refettori, mense ed altri locali aziendali di uso comune;
- b) ambulatori, camere di medicazione e simili;
- c) locali destinati al riposo degli addetti e simili.

#### AMBIENTI DI SERVIZIO

6. Sono ambienti di servizio i locali chiusi adibiti a funzioni accessorie di quelle indicate ai commi precedenti che, per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti, quali :

- a) spogliatoi, servizi igienici, wc, docce e simili;
- b) spazi di distribuzione e disimpegno in genere;
- c) magazzini e archivi che non comportano la permanenza continuativa di persone;

#### AMBIENTI NON AGIBILI

7. Sono ambienti non agibili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali di cui ai commi precedenti del presente articolo e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni

accessorie che comportino un accesso solo saltuario di persone, quali :

- a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
- b) cantine, ripostigli e simili.

#### **Art. 244**

### **Norme generali sulla areazione dei luoghi di lavoro**

#### AREAZIONE NATURALE

1. Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i luoghi di lavoro devono essere aerati mediante superfici apribili prospettanti direttamente all'esterno.

2. Di norma le aperture di areazione devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne e comunque in modo tale da evitare sacche di ristagno. Devono essere favoriti sia i moti convettivi per la circolazione dell'aria interna sia i ricambi naturali, se del caso mediante appositi dispositivi quali gli evacuatori statici.

3. La superficie minima di areazione richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata nel presente Regolamento, fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività.

4. Ai fini della verifica della superficie di areazione sono computati anche i portoni e le porte prospettanti direttamente all'esterno. Tali aperture non possono in ogni caso rappresentare l'unico sistema di areazione e la loro incidenza non può essere computata oltre il 75% della superficie minima prescritta.

#### AREAZIONE FORZATA

5. Potrà farsi ricorso alla areazione forzata dei luoghi di lavoro nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento nonché nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente.

6. I flussi di areazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno.

7. L'aria di rinnovo deve essere prelevata da zona non inquinata e, prima di essere immessa nel locale, deve essere tratta idoneamente in modo tale da non arrecare pregiudizio al comfort degli addetti, se del caso previa umidificazione e riscaldamento.

8. Di norma l'impianto di areazione forzata non può essere utilizzato per la rimozione degli agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni. In tali casi dovrà essere previsto un impianto di aspirazione localizzato coordinato con l'impianto di areazione del locale.

#### **Art. 245**

### **Norme generali sulla illuminazione dei luoghi di lavoro**

#### ILLUMINAZIONE NATURALE

1. Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i luoghi di lavoro devono usufruire di illuminazione naturale e diretta.

2. La superficie illuminante minima richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata nel



presente Regolamento, fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività.

3. Ai fini della verifica della superficie illuminate sono computate tutte le parti trasparenti, ivi compresi porte e portoni (ad eccezione delle parti poste ad altezza inferiore a cm. 80 da terra), finestrate a shed, lucernari, lanterne e simili.

4. Di norma le superfici illuminanti devono essere distribuite in modo tale da garantire una illuminazione uniforme e congruente con la capacità illuminate di ogni singola apertura.

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

a) Aperture a parete. La capacità illuminante delle aperture a parete si considera limitata ad una profondità pari a 2,5 volte l'altezza dell'architrave dell'apertura (o la maggiore di esse nel caso di più aperture su una stessa parete). Per maggiori profondità la superficie illuminante deve essere aumentata proporzionalmente fino ad un massimo del 25% in corrispondenza di una profondità pari a 3,5 volte l'altezza dell'architrave. Oltre detta profondità la capacità illuminante dell'apertura a parete si considera esaurita e l'illuminazione deve essere garantita da altre aperture collocate sulla parete contrapposta o sulla copertura.

b) Aperture sulla copertura. La capacità illuminante delle aperture collocate sulla copertura si considera limitata ad un tronco di piramide con la base superiore coincidente con l'apertura illuminante e base inferiore data dalla proiezione, sul piano di calpestio del locale da illuminare, della base superiore secondo un angolo di diffusione di 45°.

6. La superficie illuminante deve tener conto del coefficiente di trasmissione della luce del materiale trasparente utilizzato in rapporto al coefficiente di trasmissione della luce del vetro naturale.

#### ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE

7. Potrà farsi ricorso alla illuminazione artificiale, in sostituzione di quella naturale, solo nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento o nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali illuminati artificialmente.

8. L'impianto di illuminazione artificiale di ogni locale deve presentare caratteristiche (per intensità e qualità della luce nonché per la distribuzione ed il tipo delle sorgenti luminose) tali da garantire un comfort visivo adeguato alle operazioni che vi si svolgono.

9. La collocazione dei corpi illuminanti deve essere tale da evitare abbagliamenti diretto e/o riflessi nonché la proiezione di ombre che ostacolino il compito visivo.

10. Il presente Regolamento prescrive per quale tipo di locali deve inoltre essere prevista una illuminazione d'emergenza che intervenga in assenza di tensione di rete, dimensionato e distribuito in modo tale da garantire un sicuro movimento nell'ambiente lavorativo e l'eventuale esodo dal medesimo.

#### ILLUMINAZIONE DEGLI SPAZI COMUNI

11. In tutti i luoghi di lavoro devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna, anche temporizzato, le rampe, gli accessi ed in genere tutti gli spazi comuni di circolazione, sia interna che esterna.

**Art. 246**

**Dotazione di servizi igienico-assistenziali dei luoghi di lavoro**

1. Quando non diversamente disposto da normative specifiche, i luoghi di lavoro, qualsiasi sia l'attività e la dimensione dell'azienda, devono essere dotati di :

- a) lavabi, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio;
- b) wc, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio.

2. I luoghi di lavoro devono inoltre essere dotati degli ulteriori servizi igienico - assistenziali (quali docce, spogliatoi, ambulatori o camere di medicazione, refettori e locali di riposo) che risultino necessari per il disposto dalla vigente normativa in materia di igiene del lavoro. Per il dimensionamento e le caratteristiche di tali spazi valgono le disposizioni della normativa che li prescrive nonché, per quanto non in contrasto con la medesima, le ulteriori prescrizioni di cui al presente Regolamento.

3. I locali spogliatoio ed i servizi igienico-assistenziali, di norma, devono essere separati per sesso, fatte salve le possibilità di deroga previste dalla vigente legislazione in materia .

**Art. 247**

**Luoghi di lavoro in edifici esistenti**

1. Le prescrizioni impartite al presente titolo per i luoghi di lavoro in generale nonché quelle specifiche per i diversi tipi di ambienti secondo la classificazione di cui all'art. 243, si applicano, senza eccezione alcuna, agli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica.

2. 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.

3. 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 N.T.A. 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.

**Art. 248**

**Caratteristiche degli ambienti di lavoro**

DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI LAVORO

1. Gli ambienti di lavoro delle aziende industriali che occupano più di cinque lavoratori e delle altre aziende industriali rientranti nell'ambito di applicazione del D. Lgs. n° 81/2008 , devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie indicati nelle norme di igiene e sicurezza relative alla specifica attività . Altezze inferiori, fino ad un minimo inderogabile di ml. 2,70 , potranno essere ammesse previa autorizzazione dall'organo di vigilanza competente per territorio.

2. Gli ambienti di lavoro diversi da quelli di cui al precedente comma 1, devono avere altezza libera non inferiore a ml. 2,70. Per ogni lavoratore devono inoltre essere assicurate una cubatura non inferiore a mc. 10,00 ed una superficie non inferiore a mq. 2,00 .

## COMUNE DI CARPINETO ROMANO

(Provincia di Roma)

3. La superficie di ciascun ambiente di lavoro non dovrà comunque essere inferiore a mq. 9,00, fatti i salvi i casi in cui la minore superficie sia necessaria per speciali esigenze di lavorazione.

### POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI LAVORO RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

4. Gli ambienti di lavoro devono essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici od in locali che siano equiparabili a quelli fuori terra.

5. Si considerano equiparati a quelli fuori terra, i locali che presentino un interrimento medio non superiore a ml. 1,20. Per interrimento medio si intende la media aritmetica del dislivello tra il piano di calpestio del locale e la quota del terreno in corrispondenza di ogni parete che delimita il locale. Per la determinazione dell'interrimento medio valgono i seguenti criteri :

a) le pareti si considerano completamente fuori terra quando risultano attestate su altri locali, a qualsiasi uso destinati;

b) le pareti si considerano completamente fuori terra quando la quota del terreno è pari od inferiore a quella del piano di calpestio per almeno 5 metri perpendicolarmente alla parete.

6. I locali equiparati a quelli fuori terra devono in ogni caso avere le parti contro terra protette da scannafosso aerato ispezionabile ed il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerati.

7. Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica è vietato adibire ad ambienti di lavoro locali interrati e locali seminterrati che non siano equiparabili a quelli fuori terra secondo quanto disposto al comma precedente. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, l'utilizzo dei medesimi locali quali ambienti di lavoro potrà essere ammesso solo quando sia stata preventivamente conseguita deroga se prevista dalle specifiche normative di igiene e sicurezza negli ambienti di lavoro .

### AREAZIONE DEGLI AMBIENTI DI LAVORO

8. Gli ambienti di lavoro degli edifici di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, devono essere aerati mediante infissi apribili, prospettanti direttamente su spazi liberi o cortili di dimensioni regolamentari.

9. Gli infissi che garantiscono l'areazione ad un ambiente di lavoro devono essere dotati di comandi ad altezza d'uomo e presentare superficie non inferiore a :

a) 1/8 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 100;

b) 1/16 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie oltre mq. 100 e fino a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 12,50;

c) 1/24 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 62,50.

10. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri sopra riportati. Qualora ciò non risulti possibile, per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto, i valori minimi di cui al precedente comma 9 possono essere ridotti a 2/3, e pertanto rispettivamente a 1/12, 1/24 ed 1/36.

11. E' ammessa deroga alle presenti prescrizioni nel caso di lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedano particolari condizioni ambientali. In tali casi la peculiarità della lavorazione dovrà essere

adeguatamente documentata nel progetto e l'idoneità del locale sarà limitata alla speciale attività dichiarata.

#### ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI LAVORO

12. Gli ambienti di lavoro devono essere illuminati con luce naturale.

13. Nel caso di edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica le superfici illuminanti devono risultare non inferiori a :

- a) 1/8 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 100;
- b) 1/10 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie oltre mq. 100 e fino a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 12,50;
- c) 1/12 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 100.

14. Almeno il 50% delle superfici illuminanti di ogni singolo locale deve provenire da aperture prospettanti su spazi esterni.

15. Nel caso di illuminazione proveniente da più elementi costitutivi dell'edificio (pareti e copertura) le superfici illuminanti collocate a parete devono risultare :

- a) almeno il 50% se la restante parte è costituita da lucernari;
- b) almeno il 25% se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna.

16. Nei casi in cui l'attività che viene svolta e/o la protezione dei lavoratori dall'irraggiamento solare lo richiedano, i locali devono essere dotati di dispositivi che ne consentano l'oscuramento totale o parziale.

17. Parametri diversi da quelli prescritti ai commi precedenti potranno essere ammessi esclusivamente ove ricorrano particolari esigenze tecniche, le quali dovranno essere adeguatamente illustrate e documentate nel progetto. In tali casi l'idoneità del locale quale ambiente di lavoro sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata.

18. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri soprariportati. Quando ciò non sia possibile, per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto, è ammesso integrare l'illuminazione naturale con illuminazione artificiale idonea per intensità e qualità e che non dia luogo a fenomeni di abbagliamento (Norme UNI 10380). Anche in tale eventualità le aperture di illuminazione diretta non potranno comunque essere inferiori al 50% di quelle prescritte al precedente comma 13.

#### SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI LAVORO

19. I soppalchi, come definiti dal presente Regolamento, possono essere adibiti ad ambienti di lavoro quando presentino le seguenti caratteristiche :

- a) strutture portanti adeguate al carico che devono sostenere;
- b) la superficie del soppalco non sia superiore a 2/3 di quella del locale su cui il soppalco prospetta;
- c) le altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non devono risultare inferiori a ml. 2,70 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un'altezza minima assoluta di ml. 2,20);
- d) la profondità del soppalco non deve risultare superiore a 2,5 volte la minore tra le altezze di cui alla lettera precedente.

20. Non è ammessa, nei soppalchi e negli ambienti su cui essi prospettano, la contemporanea presenza

di lavorazioni nocive, pericolose o insalubri con altre lavorazioni.

21. I parapetti, le protezioni contro il vuoto, le scale, gli accessi e le uscite dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per i normali ambienti di lavoro.

22. Sui soppalchi dovranno essere esposti in punti ben visibili cartelli riportanti il carico massimo ammissibile in condizioni di normale esercizio (espresso in kg./mq.), così come questo risulta dal progetto strutturale. La distribuzione dei carichi dovrà avvenire in modo razionale e sempre rispondente alle ipotesi assunte nel progetto strutturale.

### **Art. 249** **Caratteristiche degli ambienti di vendita**

#### DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI VENDITA

1. Per il dimensionamento degli ambienti di vendita si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.

2. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di vendita deve essere non inferiore a :

- a) ml. 3,00 per i locali di nuova costruzione adibiti ad attività commerciali di grande distribuzione (supermercati e simili);
- b) ml. 2,70 per le altre attività commerciali ed in genere per i locali adibiti alla commercializzazione di prodotti o servizi, anche quando facenti parte di edifici destinati a diversa prevalente attività.

#### POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI VENDITA RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

3. Per la posizione degli ambienti di vendita rispetto al terreno circostante valgono le stesse prescrizioni impartite per gli ambienti di lavoro al precedente art. 248 .

#### AREAZIONE DEGLI AMBIENTI DI VENDITA

4. Gli ambienti di vendita devono usufruire di areazione naturale diretta o di adeguato impianto di ventilazione forzata.

5. Nel caso di areazione naturale diretta, le aperture di areazione devono presentare superficie non inferiore a quella già prescritta per gli ambienti di lavoro al precedente art. 248 .

6. Nel caso di areazione forzata dovrà essere installato un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norma UNI 10339 o altra norma vigente.

#### ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI VENDITA

7. Gli ambienti di vendita possono essere illuminati con luce naturale o luce artificiale.

8. Anche quando usufruiscano di illuminazione naturale, gli ambienti di vendita devono comunque essere dotati di adeguati impianti di illuminazione artificiale, idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento (norma UNI 10380).

SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI VENDITA

9. I soppalchi, come definiti dal presente Regolamento, possono essere adibiti ad ambienti di vendita quando presentino le seguenti caratteristiche :

- a) la superficie del soppalco non sia superiore a 2/3 di quella del locale su cui il soppalco prospetta;
- b) le altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non devono risultare inferiori a ml. 2,40 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un'altezza minima assoluta di ml. 2,20);
- c) la profondità del soppalco non deve risultare superiore a 2,5 volte la minore tra le altezze di cui alla lettera precedente.

10. I parapetti, le protezioni contro il vuoto, le scale, gli accessi e le uscite dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per i normali ambienti di vendita.

**Art. 250****Caratteristiche degli ambienti di ufficio**DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO

1. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di ufficio non deve essere inferiore a ml. 2,70 e la loro superficie non inferiore a mq. 9,00 , con un minimo assoluto di mq. 5,00 per addetto.

POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

2. Per la posizione degli ambienti di ufficio rispetto al terreno circostante valgono le stesse prescrizioni impartite per gli ambienti di lavoro al precedente art. 248 .

AREAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO

3. Gli ambienti di ufficio devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di areazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti lavorativi.

4. In assenza di detti requisiti, per gli ambienti di ufficio sono ammessi :

- a) l'areazione forzata mediante un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norma UNI 10339 o altra norma vigente .
- b) l'illuminazione artificiale mediante un impianto che assicuri livelli luminosi idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento in conformità alla norma UNI 10380 o altra norma vigente .

5. Anche quando integrate dagli impianti di areazione e/o illuminazione di cui sopra, l'areazione ed illuminazione naturali devono in ogni caso essere assicurate nei seguenti limiti :

- a) per i locali di superficie fino a mq. 100 : nella misura del 50% dei minimi prescritti al precedente art. 248;
- b) per i locali di superficie oltre mq. 100 : nella misura del 25% dei minimi prescritti al precedente art. 248, con un minimo assoluto di mq. 6,25

SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI UFFICIO

6. I soppalchi, come definiti dal presente Regolamento, possono essere adibiti ad ambienti di ufficio quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita al precedente art. 249.

**Art. 251**

**Caratteristiche degli ambienti di supporto**

DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI SUPPORTO

1. Per il dimensionamento degli ambienti di supporto si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.
2. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di supporto è stabilita in ml. 2,70.
3. Le camere di medicazione, ambulatori e simili devono avere superficie non inferiore a mq. 12,00 .
4. I refettori, le mense aziendali ed i locali di riposo, devono avere superficie non inferiore a mq. 9 e comunque tale da assicurare una superficie di almeno mq. 1,00 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.

POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI SUPPORTO RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

5. Gli ambienti di supporto devono, in genere, essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici od in locali equiparati a quelli fuori terra secondo quanto disposto dal precedente art. 248 .
6. Potranno inoltre essere adibiti ad ambienti di supporto i locali seminterrati che soddisfino tutte le caratteristiche richieste dal presente Regolamento per i locali di abitazione non permanente.

AREAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI SUPPORTO

7. Gli ambienti di supporto devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di areazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti di lavoro.
8. Quando l'illuminazione e/o l'areazione naturali non raggiungano i minimi di cui al comma precedente, per gli ambienti di supporto sono ammesse l'areazione forzata e l'illuminazione artificiale secondo quanto già indicato al precedente art. 250 per gli ambienti di ufficio, con i valori minimi di areazione ed illuminazione naturali ivi prescritti.

SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI SUPPORTO

9. I soppalchi, come definiti dal presente Regolamento, possono essere adibiti ad ambienti di supporto quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita al precedente art. 249.

**Art. 252**

**Caratteristiche degli ambienti di servizio**

DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI SERVIZIO

1. Per il dimensionamento degli ambienti di servizio si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.
2. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di

servizio è stabilita in ml. 2,40.

3. La superficie degli spogliatoi non deve essere inferiore a mq. 1,20 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.

4. I locali adibiti ad uso doccia o wc devono rispondere ai seguenti requisiti :

- a) superficie non inferiore a mq. 1,00 per i vani riservati al solo uso di doccia;
- c) superficie non inferiore a mq. 1,00 per i locali riservati al solo wc, con lato minimo comunque non inferiore a ml. 0,90;
- b) superficie non inferiore a mq. 1,20 per i locali dotati sia di wc che di altri apparecchi igienici.

5. I locali adibiti alle funzioni di cui sopra non possono avere accesso diretto da ambienti di lavoro o di vendita, se non attraverso apposito spazio di disimpegno. Qualora nel disimpegno sia previsto il lavabo, la superficie del medesimo non deve essere inferiore a mq. 1,50.

#### POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI SERVIZIO RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

6. Gli ambienti di servizio possono essere ricavati sia in locali fuori terra che in locali seminterrati o interrati.

#### AREAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI SERVIZIO

7. Gli ambienti di servizio possono essere aerati sia in modo naturale diretto che mediante idoneo impianto di ventilazione forzata.

8. I servizi igienici, nel caso di areazione naturale e diretta, devono avere fenestrature non inferiori ad 1/8 della superficie di pavimento, con un minimo assoluto di mq. 0,40. Quando i servizi igienici siano privi di fenestrature o le medesime abbiano dimensioni inferiori a quelle prescritte, l'areazione deve essere assicurata in uno dei seguenti modi :

- a) mediante impianto in espulsione continua, con coefficiente di ricambio non inferiore a 6 volumi/ora;
- b) mediante impianto con funzionamento intermittente a comando automatico, in grado di garantire almeno 1 ricambio in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione.

9. Gli spogliati, sia che siano dotati di aperture di areazione naturale che di impianto di ventilazione forzata, devono comunque garantire un ricambio d'aria sufficiente in relazione allo specifico utilizzo ed alla massimo numero di persone presenti contemporaneamente .

10. In tutti altri locali di servizio (disimpegni, depositi, archivi senza permanenza di persone, ecc.), anche quando privi di proprio sistema di ventilazione, devono essere garantiti la circolazione dell'aria e l'evacuazione dei fumi in caso di incendio.

#### SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI SERVIZIO

10. I soppalchi possono essere adibiti ad ambienti di servizio quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita al precedente art. 249 . E' fatta eccezione per gli ambienti adibiti alla sola funzione di magazzino senza permanenza continuativa di addetti, per i quali l'altezza media può essere ridotto a ml. 2,20 con una altezza minima comunque non inferiore a ml. 2,00.



**TITOLO XVII**  
**REQUISITI DEI LUOGHI ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE**

**Art. 253**

**Funzioni regolate da norme specifiche**

1. I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni per le quali vigano normative specifiche (scuole, alberghi, ospedali, impianti sportivi, ecc.) devono essere progettati e realizzati in conformità a dette specifiche normative.

2. Nei confronti di detti luoghi, le prescrizioni del presente Regolamento si applicano limitatamente alle prescrizioni che non risultino in contrasto con quelle della specifica normativa di riferimento, che deve in ogni caso ritenersi esplicitamente prevalente.

**Art. 254**

**Funzioni non regolate da norme specifiche**

1. I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle di cui ai precedenti Titoli XV e XVI, ma per le quali non vigano normative specifiche, devono essere progettati e realizzati con criteri tali da garantire in ogni caso una qualità edilizia di livello non inferiore a quello prescritto per le funzioni direttamente regolate dal presente Regolamento.

2. A tal fine di si assumerà a riferimento l'attività che, tra quelle regolamentate, risulti maggiormente assimilabile a quella in progetto. Ove la funzione in progetto non sia ragionevolmente assimilabile per intero ad una singola attività regolamentata, potrà essere assunta a riferimento più di una attività, applicando le prescrizioni di ciascuna a specifici aspetti del progetto.

## **TITOLO XVIII SMALTIMENTO DEI LIQUAMI**

### **Art. 255**

#### **Acque pluviali ed acque reflue**

1. In funzione della loro natura, le acque provenienti dagli edifici si distinguono in :

- a) acque pluviali ( o acque bianche o acque meteoriche ) ;
- b) acque reflue ( domestiche o nere ) .

2. Sono acque pluviali quelle di natura meteorica, di infiltrazione o di falda, provenienti da coperture, terrazze, cortili, chiostrine, scannafossi, drenaggi, superfici scoperte e simili non intezionalmente contaminate .

3. Sono acque reflue le acque provenienti da insediamenti di tipo residenziale e dai relativi servizi , derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche nonché , in generale, tutte le acque di risulta da una qualsiasi forma di utilizzazione civile che comporti compromissione della loro naturale purezza.

4. In funzione della loro provenienza, le acque reflue si distinguono in :

- a) acque nere ;
- b) acque saponose (o acque grigie) .

5. Sono acque nere le acque di rifiuto provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri apparecchi sanitari con analoga funzione.

6. Sono acque saponose (o acque grigie) quelle provenienti dalle cucine, dai lavabi ed in genere da tutti quegli apparecchi sanitari od elettrodomestici la cui funzione presuppone l'impiego di saponi, detersivi, tensioattivi e simili e, comunque, le acque reflue non contaminate da materie fecali o urine .

### **Art. 256**

#### **Corpi ricettori finali**

1. I corpi ricettori finali cui possono essere condotte le acque reflue si distinguono in :

- pubblica fognatura
- corpo d'acqua superficiale
- suolo
- sottosuolo.

2. Si definisce come **pubblica fognatura** il complesso di canalizzazioni, servite o meno da impianto di depurazione, specificatamente destinate a raccogliere e portare a recapito le acque meteoriche e/o di lavaggio provenienti da aree urbanizzate e quelle di rifiuto provenienti dalle diverse attività.

3. Si definisce come **corpo d'acqua superficiale** qualsiasi massa d'acqua che, indipendentemente dalla sua entità, presenti proprie caratteristiche idrologiche, fisiche, chimiche e biologiche (laghi e corsi d'acqua, sia naturali che artificiali, falde sotterranee e simili).

4. Si definisce come **suolo** l'insieme degli strati superficiali del terreno, quando utilizzati non come semplice scarico di acque reflue ma bensì come mezzo di trattamento che sfrutti la naturale capacità

depurante del terreno.

5. Si definisce come **sottosuolo** l'insieme delle unità geologiche atte a conferire agli scarichi il massimo confinamento possibile, bloccandoli in strutture porose isolate dalla circolazione idrica sotterranea mediante appropriate barriere geologiche impermeabili.

### **Art. 257** **Pubbliche fognature**

1. Le pubbliche fognature, in funzione del tipo di acque che vi possono essere condotte e del loro recapito, si distinguono in :

- fognatura nera
- fognatura bianca
- fognatura mista.

#### PUBBLICA FOGNATURA NERA

2. Le fognature nere sono quelle che adducono ad un depuratore comunale ad ossidazione totale e che sono riservate all'immissione di acque nere ed acque saponose.

3. E' vietato immettere acque pluviali nella pubblica fognatura nera.

#### PUBBLICA FOGNATURA BIANCA

4. Le fognature bianche sono quelle che di norma affiancano le fognature nere e che sono riservate all'immissione di acque pluviali.

5. E' vietato immettere acque nere o saponose nella pubblica fognatura bianca.

#### PUBBLICA FOGNATURA MISTA

6. Le fognature miste sono quelle prive di depuratore ad ossidazione totale ed in cui è ammessa l'immissione di tutte le acque reflue (nere, saponose, pluviali).

7. Il trattamento delle acque e le modalità della loro immissione nella pubblica fognatura variano in funzione del tipo di fognatura secondo quanto prescritto dal presente Regolamento, dalla vigente legislazione in materia e/o dalle indicazioni e disposizioni impartite dal soggetto gestore del servizio idrico integrato .

### **Art. 258** **Abitanti equivalenti**

1. I dispositivi di depurazione delle acque nere e delle acque saponose sono dimensionati in funzione del numero di abitanti equivalenti.

2. Salvo diverse disposizioni delle vigenti normative nazionali e regionali in materia o disposizioni impartite dal soggetto gestore del servizio idrico integrato, il numero di abitanti equivalenti si determina come segue :

- un abitante equivalente ogni mq. 35 di superficie utile lorda (o frazione) negli edifici di civile abitazione
- un abitante equivalente ogni due posti letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;

- un abitante equivalente ogni cinque posti mensa in ristoranti e trattorie;
- un abitante equivalente ogni due posti letto in attrezzature ospedaliere;
- un abitante equivalente ogni cinque addetti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
- un abitante equivalente ogni cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna;
- quattro abitanti equivalenti ogni wc installato per musei, teatri, impianti sportivi ed in genere per tutti gli edifici adibiti ad uso diverso da quelli in precedenza indicati.

**Art. 259****Raccolta e smaltimento delle acque pluviali**CARATTERI COSTRUTTIVI DELL'IMPIANTO

1. Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento o dalla vigente legislazione in materia .

2. Le condutture costituenti l'impianto devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque piovane fino al recapito finale.

3. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.

4. Le condutture verticali di scarico devono essere collocate di preferenza esteriormente all'edificio. Salvo diverse disposizioni per gli edifici oggetto di particolari norme di tutela e/o ubicati nel Centro Storico, nel caso di facciate direttamente fronteggianti spazi pubblici il tratto terminale (da terra fino ad un'altezza di ml. 4,00) delle condutture deve essere incassato nella muratura.

5. All'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Pozzetti d'ispezione devono inoltre essere installati lungo le condutture interrato nei punti in cui si verifici un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.

6. Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre ad un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale.

SEPARAZIONE DA ALTRI TIPI DI ACQUE REFLUE

7. L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura. E' tassativamente vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque reflue di qualsiasi altra provenienza.

8. La confluenza di acque piovane con le altre acque reflue potrà essere consentita solo al livello del pozzetto finale d'ispezione nel caso di recapito in pubblica fognatura di tipo misto.

RECAPITO FINALE

9. Fatto salvo l'obbligo di rispetto delle vigenti disposizioni di legge, le acque pluviali possono essere smaltite mediante :

- convogliamento in pubblica fognatura bianca o mista;
- convogliamento in acque superficiali;
- dispersione nel suolo;
- accumulo in cisterna per uso irriguo, antincendio e simili (fermo restando che le eventuali tubazioni di troppo pieno devono comunque condurre ad una delle altre destinazioni ammesse).

10. Quando possibile ed opportuno, deve essere privilegiato il reimpiego delle acque pluviali per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, ecc.) oppure la dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi. Ai sensi della legge regionale n. 6/2008 e successivi aggiornamenti, ed ove compatibile con le ulteriori disposizioni del presente Regolamento e le vigenti disposizioni di legge in materia, al fine di favorire la diminuzione degli sprechi idrici negli edifici pubblici e privati di nuova costruzione o interessati da interventi di ristrutturazione urbanistica o edilizia devono essere realizzati sistemi di recupero delle acque piovane al fine del loro riutilizzo per gli scarichi dei water .

### **Art. 260**

## **Raccolta e smaltimento delle acque reflue**

### PRESCRIZIONI GENERALI

1. Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque reflue ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento e dalla vigente normativa in materia .

2. L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque reflue deve essere realizzato in conformità alle vigenti disposizioni normative ed alla buona "regola dell'arte" e secondo le prescrizioni eventualmente impartite dal soggetto gestore del servizio idrico integrato . Le colonne di scarico devono , generalmente, confluire nei collettori attraverso condotte munite di pezzi speciali a tenuta stagna in modo che il regime idraulico non risulti mai interrotto . I pozzetti di ispezione disposti lungo la rete devono contenere , pertanto, i pezzi speciali per le confluenze, le necessarie ispezioni e quanto altro necessario senza soluzione di continuità della rete fognaria .

3. Le condutture delle acque reflue devono essere rispondenti ai requisiti imposti dalle vigenti normative. Esse devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed sezione sufficienti per ricevere e convogliare le acque medesime .

4. Salvo quanto diversamente disposto dalle vigenti disposizioni normative, per dette condutture valgono le seguenti prescrizioni generali :

a) le tubazioni verticali devono essere poste in opera incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino dagli ambienti interni; la collocazione esterna alle murature (tubazioni a vista) è ammessa solo in cavedi od in altri spazi riservati al passaggio degli impianti tecnologici;

b) le tubazioni verticali devono essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio, in modo tale da garantire la ventilazione delle medesime, ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti;

c) negli edifici di nuova costruzione, deve essere comunque realizzato un sistema di ventilazione, primaria o secondaria, rispondente alle disposizioni normative e realizzato secondo la buona "regola dell'arte"

d) le tubazioni orizzontali interrato devono essere provviste di pozzetti di ispezione senza interruzione del transito nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione, una variazione di livello o la confluenza di più condutture .

5. L'impianto di raccolta e scarico delle acque reflue deve essere progettato e realizzato in modo da ridurre il livello di emissione delle emissioni acustiche con riferimento alle vigenti disposizioni normative con particolare riguardo alle norme UNI ed al D.P.C.M. 05.12.1997 recante "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" .

6. Prima di essere condotte al recapito finale, le acque reflue devono essere condotte ad uno dei dispositivi di depurazione ammessi dal presente Regolamento e/o previsti dalle vigenti normative in materia o dai regolamenti del soggetto gestore del servizio idrico integrato , in funzione del tipo di acque e del recapito finale medesimo.

7. Lo scarico delle acque reflue nel recapito finale deve essere specificamente autorizzato secondo le vigenti disposizioni di legge .

#### RECAPITO IN PUBBLICA FOGNATURA

8. Le caratteristiche degli impianti di trattamento delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura si differenziano in funzione del tipo di fognatura e del tipo di acque.

9. Salvo diverse disposizioni legislative e regolamentari, prima del recapito nella pubblica fognatura l'impianto di raccolta e scarico delle acque reflue deve essere adeguatamente sifonato . Il sifone è , generalmente, disposto in corrispondenza del limite della proprietà . Immediatamente prima del sifone , l'impianto di scarico deve disporre di un pozzetto che consenta il prelievo delle acque da parte dei soggetti deputati ai controlli ed alle ispezioni .

10. Il recapito dell'impianto di scarico delle acque reflue nella pubblica fognatura deve essere realizzato in conformità alle norme , alle prescrizioni ed alle indicazioni del Comune o dell'Ente gestore del servizio idrico integrato secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari .

#### RECAPITO IN FOGNATURA MISTA

11. Salvo diverse disposizioni legislative e regolamentari, nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque nere, prima di essere recapitate in fognature, devono essere condotte ad una fossa settica bicamerale conforme a quanto prescritto dal presente Regolamento o, comunque, ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

12. Salvo diverse disposizioni legislative e regolamentari, nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque saponose, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti. Qualora si ricorra al pozzetto ad interruzione idraulica, questo dovrà presentare capacità utile complessiva pari a mc. 0,05 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mc. 0,50.

#### RECAPITO IN FOGNATURA NERA

13. Salvo diverse disposizioni legislative e regolamentari, nelle zone servite da pubblica fognatura nera le acque reflue potranno essere collegate alla fognatura anche senza alcun tipo di trattamento preventivo, secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dal competente ufficio comunale.

14. Salvo diverse disposizioni legislative e regolamentari, nelle zone servite da pubblica fognatura nera le acque saponose, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un reflu con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

#### RECAPITI DIVERSI DALLA PUBBLICA FOGNATURA

15. Salvo diverse disposizioni legislative e regolamentari, nelle zone sprovviste di pubblica fognatura tutte le calate delle acque nere devono terminare in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili. Tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione conforme a quanto previsto dal presente Regolamento e comunque atto a dare un reflu con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti. Devono inoltre essere installati due pozzetti di prelievo, uno a monte ed uno a valle del sistema di depurazione, per la consentire verifica dei limiti imposti dalle norme vigenti.

#### RECAPITO NEL SUOLO

16. Salvo diverse disposizioni legislative e regolamentari, le acque nere che debbano essere smaltite nel suolo devono essere preventivamente condotte ad una vasca settica di tipo Imhoff conforme a quanto prescritto dal presente Regolamento . Alla stessa vasca debbono essere condotte anche le acque saponose, previo pretrattamento in un pozzetto ad interruzione idraulica. I liquidi in uscita dalla vasca settica Imhoff devono essere condotti con una unica tubazione al recapito finale nel suolo, che potrà avvenire mediante pozzo disperdente o subirrigazione a pettine.

#### RECAPITO IN ACQUE SUPERFICIALI

17. Salvo diverse disposizioni legislative e regolamentari, le acque reflue che debbano essere smaltite in acque superficiali devono essere preventivamente trattate in un impianto ad ossidazione totale conforme a quanto prescritto dal presente Regolamento .

#### RECAPITO IN IMPIANTI A FITODEPURAZIONE

18. Salvo diverse disposizioni legislative e regolamentari, quando non risulti possibile od economicamente conveniente condurre le acque reflue trattate ad uno dei recapiti finali in precedenza indicati, è ammesso condurre le medesime ad un impianto di fitodepurazione con le caratteristiche di cui al presente Regolamento .

#### RIUTILIZZO DELLE ACQUE IN IMPIANTI A FITODEPURAZIONE

19. Ai sensi della legge regionale n°6/2008, ed ove compatibile con le ulteriori disposizioni del presente Regolamento e le vigenti disposizioni di legge in materia, al fine di favorire la diminuzione degli sprechi idrici negli edifici pubblici e privati di nuova costruzione o interessati da interventi di ristrutturazione urbanistica o edilizia devono essere realizzati sistemi di recupero delle acque saponose, adeguatamente depurate, al fine del loro riutilizzo per gli scarichi dei water .

**Art. 261  
Fosse biologiche**PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Le fosse biologiche, o vasche settiche di tipo tradizionale, sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame ed il fango.
2. Esse devono essere adottate per il trattamento delle acque nere in tutti i casi in cui siano prescritte dal presente Regolamento o dalle vigenti disposizioni legislative e/o regolamentari .
3. Alle fosse biologiche non possono essere mai condotte acque saponose o acque pluviali.

POSIZIONAMENTO DELLE FOSSE BIOLOGICHE

4. Le fosse biologiche dovranno, di norma, essere collocate nell'area esterna di pertinenza dell'edificio, all'interno della proprietà ed a ridosso dell'edificio stesso ad una distanza non inferiore a ml.1,00 dalle fondazioni del medesimo.

5. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove non sia possibile il rispetto delle distanze sopradette, è ammessa la collocazione ad una distanza inferiore purché si dimostri che sono stati adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare che la rottura accidentale della fossa possa provocare infiltrazioni al di sotto delle fondazioni dell'edificio o nei locali ai piani interrati.

6. Nei soli casi in cui non sia possibile alcuna conveniente collocazione esterna all'edificio, e comunque esclusivamente per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è ammessa la realizzazione della fossa biologica all'interno di un vano riservato esclusivamente a tale scopo oppure, ove anche ciò non risulti possibile, nel vano scala.

7. In tutti i casi di collocazione interna all'edificio la fossa biologica dovrà rispettare le seguenti ulteriori condizioni :

- essere separata dal solaio di calpestio del vano soprastante da una camera d'aria di altezza non inferiore a cm. 40, adeguatamente aerata con condotti di ventilazione sfocianti direttamente all'esterno;
- presentare gli accorgimenti già prescritti per le fosse a ridosso degli edifici ;
- essere dotata di idoneo passaggio o condotto che ne consenta la vuotatura meccanica senza interessare locali abitabili o nei quali è comunque ammessa la presenza continuativa di persone.

8. Le fosse biologiche, ovunque posizionate, devono essere accessibili ed ispezionabili.

DIMENSIONAMENTO DELLE FOSSE BIOLOGICHE

9. Le fosse biologiche devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.

10. Ciascuna fossa biologica deve essere costituita da due camere distinte e presentare una capacità utile complessiva (volume interno delle camere), pari ad almeno 225 litri per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di 3000 litri (mc. 3,00) complessivi.

11. Le due camere devono avere, di norma, pianta quadrata ed uguale capacità. Sono comunque



ammesse :

- camere a pianta rettangolare con lunghezza non superiore a due volte la larghezza;
- camere di capacità diversa tra loro quando siano assicurate una capacità non inferiore al 50% del totale per la prima camera ed al 40% del totale per la seconda (ferma restando, in ogni caso, la capacità complessiva minima stabilita dal presente articolo).

#### CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE FOSSE BIOLOGICHE

12. Le fosse biologiche bicamerali, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali :

- la profondità del liquido, in ciascuna camera, deve risultare compresa tra ml. 1,50 e ml. 1,70;
- in ciascuna camera deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
- le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono immergersi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;
- il dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra (sella) deve essere realizzato con tubazioni di diametro non inferiore a cm. 10, poste ad "H" o ad "U" rovesciato, prolungate in alto sino al cielo della fossa (in diretto contatto con le relative lapidi) ed in basso sino ad immergersi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;

13. Le fosse biologiche devono essere dotate di chiusini a doppia lapide di materiale e fattura tali da garantire la chiusura ermetica. Analoghi chiusini devono essere previsti in corrispondenza dei punti di ispezione posizionati sul dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra (sella).

#### VENTILAZIONE DELLE FOSSE BIOLOGICHE

14. Ogni fossa biologica dovrà essere dotata di propria tubazione di ventilazione posizionata in prossimità del cielo della fossa, di diametro non inferiore a cm. 10 e sfociante sopra la copertura dell'edificio o comunque in posizione tale da non disperdere cattivi odori in prossimità di locali abitabili. L'estremità superiore della tubazione di ventilazione dovrà essere dotata di reticella antinsetto di materiale inossidabile .

15. Nella parete che divide le due camere dovranno essere realizzati, al di sopra del livello del liquido, idonei fori di ventilazione in modo da mantenere uniforme la pressione ed assicurare la ventilazione di entrambe le camere. In mancanza di tale requisito dovranno essere previste tubazioni di ventilazione per entrambe le camere.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE FOSSE BIOLOGICHE

16. Le fosse biologiche possono essere costruite in opera o mediante l'impiego di elementi prefabbricati.

#### FOSSE BIOLOGICHE COSTRUITE IN OPERA

17. Le fosse biologiche costruite in calcestruzzo armato dovranno avere pareti e soletta di fondo di spessore non inferiore a cm. 15, mentre la soletta di copertura dovrà essere dimensionata in funzione dei massimi carichi che possono gravare sulla medesima in ragione della sua ubicazione, con un minimo assoluto di cm. 8. Le fosse biologiche costruite con muratura di mattoni dovranno avere il fondo costituito da una soletta in calcestruzzo armato dello spessore non inferiore a cm. 25, con sovrapposto uno strato di malta di cemento dello spessore di cm. 5. Le pareti saranno costituite da pareti in mattoni pieni murati con malta cementizia dello spessore non inferiore di cm. 26, protette sul lato esterno da un rinfiacco di calcestruzzo

dello spessore di almeno cm. 15, cosicché lo spessore complessivo risulti non inferiore a cm. 45. Tutte le facce interne della fossa dovranno essere intonacate e lisciate con malta di cemento ed avere tutti gli angoli arrotondati e il fondo concavo per la facile estrazione delle materie. Le pareti che rimanessero fuori terra dovranno avere anch'esse spessore non inferiore a cm. 45 ed essere intonacate anche sulle faccia esterna.

#### FOSSE BIOLOGICHE DI TIPO PREFABBRICATO

18. Gli elementi prefabbricati utilizzabili per la costruzione delle fosse biologiche possono essere sia di tipo monoblocco che di tipo ad elementi separati da comporre in opera (cosiddette ad anelli). Gli elementi monoblocco possono essere realizzati sia in calcestruzzo che in altri materiali con idonee caratteristiche di impermeabilità (vetroresina e simili). Le fosse costituite da elementi prefabbricati composti in opera (anelli) dovranno essere accuratamente stuccate in tutti i punti di giunzione al fine di garantirne la migliore tenuta idraulica. Per tutte le fosse di tipo prefabbricato valgono le seguenti prescrizioni :

- dovranno essere protette da un idoneo rinfiacco di calcestruzzo di spessore tale che lo spessore complessivo (parete della fossa più rinfiacco) non sia mai inferiore a cm. 15;
- il fondo dello scavo dovrà essere privo di asperità e ben livellato con un getto di calcestruzzo in modo tale da garantire la stabilità del manufatto;
- la soletta di copertura dovrà essere dimensionata in funzione dei massimi carichi che possono gravare sulla medesima in ragione della sua ubicazione.

### **Art. 262**

#### **Fosse settiche tipo Imhoff**

##### PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Le fosse settiche tipo Imhoff sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti distinti per il liquame e il fango e devono essere adottate per il trattamento congiunto delle acque saponose e delle acque nere in tutti i casi in cui esse siano prescritte dal presente Regolamento.

2. Alle fosse settiche Imhoff non possono essere mai condotte acque pluviali.

##### DIMENSIONAMENTO DELLE FOSSE SETTICHE IMHOFF

3. Le fosse settiche Imhoff devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.

4. Il comparto di sedimentazione dovrà avere capacità pari a 40-50 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 250 litri. Il compartimento del fango dovrà avere capacità pari a 150-160 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 900 litri. E' ammesso ridurre la capacità del compartimento del fango fino a 100-120 litri per abitante equivalente a condizione che l'estrazione del fango sia eseguita due volte l'anno.

##### CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE FOSSE SETTICHE IMHOFF

5. Le fosse settiche Imhoff, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali :

- deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
- le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono costituire idonea interruzione idraulica sia in ingresso che in uscita, immergendosi almeno 30 cm. sotto il

livello del liquido;

POSIZIONAMENTO, VENTILAZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE FOSSE SETTICHE IMHOFF

6. Per quanto attiene il posizionamento, la ventilazione e le caratteristiche costruttive, le fosse settiche Imhoff devono rispondere alle stesse prescrizioni già dettate per le fosse biologiche di cui all'articolo precedente del presente Regolamento .

**Art. 263**

**Depuratori ad ossidazione totale**

1. L'utilizzo dei depuratori ad ossidazione totale, nella varie forme in cui i medesimi si trovano in commercio, è richiesto ogni volta che, per il tipo di ricettore finale cui si intende convogliare le acque trattate, si debba conseguire un livello di depurazione molto spinto, con degradazione pressoché totale delle sostanze organiche biodegradabili e nitrificazione delle parti azotate.

2. I depuratori ad ossidazione totale sono solitamente costituiti da elementi monoblocco prefabbricati, in genere suddivisi in più vasche o scomparti, ed utilizzano un sistema di depurazione a fanghi attivi ad ossidazione totale, basato sull'azione dei batteri presenti nel liquame che, riuniti in colonie, costituiscono il fango attivo. Nell'impianto viene insufflata meccanicamente l'aria necessaria alla sopravvivenza ed alla riproduzione dei batteri, i quali utilizzano per la loro nutrizione le sostanze organiche inquinanti contenute nel liquame, abbattendole.

3. Considerato che in commercio esistono numerose tipologie di impianto ad ossidazione totale, accomunate dal principio di funzionamento ma differenti tra loro per tipo di materiali impiegati, numero e capacità degli scomparti, numero e natura degli ingressi nonché per lo stesso percorso delle acque internamente all'impianto, non vengono impartite prescrizioni e specifiche tecniche vincolanti in merito agli aspetti costruttivi di tale tipo di impianti di depurazione.

4. Il livello di depurazione conseguito da ciascun impianto dovrà risultare da apposita documentazione tecnica o certificazione rilasciata dalla ditta produttrice e l'impianto medesimo potrà essere utilizzato solo per il trattamento di acque reflue destinate a corpi ricettori congruenti con il livello di depurazione garantito.

5. Sia la posa che la manutenzione dell'impianto dovranno avvenire in completa conformità alle specifiche tecniche fornite dal costruttore.

6. Le caratteristiche chimico – fisiche delle acque di scarico deputate devono essere rispondenti alle vigenti disposizioni normative .

**Art. 264**

**Altri tipi di depuratori**

1. Potranno essere ammessi impianti di trattamento e depurazione delle acque reflue diversi da quelli contemplati negli articoli precedenti solo quando venga dimostrato che i medesimi conseguono livelli di depurazione non inferiori a quelli prescritti dal presente Regolamento e dalle altre norme vigenti in materia, in funzione del tipo di ricettore finale cui sono destinate le acque trattate.

**Art. 265****Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione**

1. L'utilizzo del suolo come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue, mediante sub-irrigazione, è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento e dalle vigenti disposizioni normative .

2. Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto e da qui immesso nella condotta o rete disperdente.

3. La condotta disperdente può essere costituita da tubazioni microfessurate continue o da elementi tubolari con estremità tagliate dritte e distanziati di cm. 1-2 l'uno dall'altro. In ogni caso la condotta disperdente deve essere protetta superiormente da tegole (o comunque da elementi semicurvi atti a svolgere analoga funzione protettiva) ed avere pendenza compresa tra lo 0,2% e lo 0,6%.

4. La condotta deve essere posata in una trincea profonda almeno cm. 70, la cui metà inferiore deve essere riempita con pietrisco di varia pezzatura (3-6 cm o superiore) che avvolga completamente la condotta. La parte superiore della trincea deve essere riempita con il terreno proveniente dallo scavo, previa interposizione di uno strato di tessuto-non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco.

5. La trincea deve seguire, approssimativamente, l'andamento delle curve di livello, in modo tale che la condotta disperdente mantenga la pendenza contenuta nei limiti prescritti. Di norma la trincea deve essere posizionata lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno

6. La distanza fra il fondo della trincea ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore ad un metro. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra la condotta disperdente e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 30 metri.

7. L'andamento della trincea e della condotta disperdente può essere lineare e continuo su una sola fila oppure costituito da una condotta centrale con ramificazioni a pettine, a doppio pettine o altro analogo. Lo sviluppo lineare complessivo della condotta disperdente deve essere determinato in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti secondo in seguenti parametri :

<b><i>tipo di terreno</i></b>	<b><i>sviluppo lineare per abitante equivalente</i></b>
sabbia sottile, materiale leggero di riporto	2 ml/abitante
sabbia grossa e pietrisco	3 ml/abitante
sabbia sottile con argilla	5 ml/abitante
argilla con poca di sabbia	10 ml/abitante
argilla compatta	non adatta

Potranno essere ammessi valori diversi da quelli sopraindicati nei casi in cui le caratteristiche del terreno siano preventivamente accertate mediante apposite prove di percolazione.

8. La distanza tra due diverse condotte disperdenti non deve essere mai inferiore a 25 metri.

9. Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento del pietrisco o del terreno sottostante, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che livello della falda rimanga compreso entro valori compatibili.

### **Art. 266**

#### **Recapito dei liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti**

1. L'utilizzo del suolo come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue, mediante pozzo assorbente, è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento e dalle vigenti disposizioni normative .

2. Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nel pozzo assorbente.

3. Il pozzo deve avere forma cilindrica e diametro interno di almeno un metro. Esso può essere costruito in muratura (pietrame o mattoni) oppure in calcestruzzo, e deve essere privo di platea. Nella parte inferiore, in corrispondenza del terreno permeabile, le pareti devono essere permeabili (praticandovi feritoie o realizzandole in muratura a secco o con altra idonea tecnica costruttiva). Sul fondo del pozzo, in luogo della platea, deve essere realizzato uno strato di pietrame e pietrisco dello spessore di circa mezzo metro. Analogo anello di pietrame e pietrisco (sempre dello spessore di circa mezzo metro) deve essere formato esternamente alla porzione permeabile delle pareti del pozzo. In entrambi i casi, in prossimità del fondo e della parete permeabile, il pietrame deve essere di pezzatura maggiore rispetto al pietrisco soprastante o retrostante.

4. La copertura del pozzo deve trovarsi ad una profondità di almeno cm. 60. Il pozzetto di cui al precedente comma 2 deve essere collocato sulla copertura del pozzo e dotato di adeguati chiusini. Lo spazio residuo soprastante la copertura del pozzo e l'anello di pietrisco circostante, deve essere reinterrato mediante terreno ordinario con soprassesto per evitare ogni avvallamento e previa interposizione di uno strato di tessuto-non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco. Per la ventilazione dello strato drenante devono essere poste in opera tubazioni di aerazione di opportuno diametro, che interessino lo strato di pietrisco per una profondità di almeno un metro.

5. Di norma i pozzi assorbenti debbono essere posizionati lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno

6. La differenza di quota tra il fondo del pozzo ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore a 2 metri. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra il pozzo e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 50 metri.

7. La superficie della parete perimetrale del pozzo, deve essere determinata in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti secondo in seguenti parametri:

## COMUNE DI CARPINETO ROMANO

(Provincia di Roma)

<i>tipo di terreno</i>	<i>superficie per abitante equivalente</i>
sabbia grossa e pietrisco	1,0 mq/abitante
sabbia fine	1,5 mq/abitante
argilla sabbiosa o riporto	2,5 mq/abitante
argilla con molta sabbia o pietrisco	4,0 mq/abitante
argilla con poca sabbia o pietrisco	8,0 mq/abitante
argilla compatta impermeabile	non adatta

Potranno essere ammessi valori diversi da quelli sopraindicati nei casi in cui le caratteristiche del terreno siano preventivamente accertate mediante apposite prove di percolazione. In ogni caso la capacità del pozzo non deve essere inferiore a quella della vasca di chiarificazione che precede il pozzo stesso.

8. Per l'esercizio si controllerà periodicamente : che non vi sia accumulo di sedimenti o di fanghiglia nel pozzo od intasamento del pietrisco e del terreno circostante, che non si verifichino impantanamenti nel terreno circostante; che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che livello della falda rimanga in valori compatibili.

### Art. 267

#### Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio

1. Il sistema di percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio deve essere adottato in tutti i casi in cui sia ammessa la sub-irrigazione normale ma ci si trovi in presenza di terreni impermeabili.

2. Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta o rete disperdente.

3. Il sistema consiste in una trincea, profonda da ml. 1,00 a ml.1,50 con il fondo costituito da uno strato di argilla, sul quale si posa la condotta drenante sovrastata in senso verticale da strati di pietrisco grosso, minuto e grosso. Nello spessore dell'ultimo strato si colloca la condotta disperdente.

4. Tubi di aerazione di adeguato diametro devono essere collocati verticalmente, dal piano di campagna fino allo strato di pietrisco grosso inferiore, disposti alternativamente a destra e a sinistra delle condotte e distanziate da 2 a 4 metri l'uno dall'altro.

5. La condotta drenante sbocca in un idoneo ricettore (rivolo, alveo, impluvio, ecc.), mentre la condotta disperdente termina chiusa 5 metri prima dello sbocco della condotta drenante.

6. Lo sviluppo lineare delle condotte si dimensiona assumendo come parametro minimo ml. 2,00 per abitante equivalente.

7. Per quanto attiene le caratteristiche costruttive e di posa delle condotte, il loro posizionamento, le distanze di rispetto e quanto altro non espressamente trattato nel presente articolo, si applicano le prescrizioni già impartite all'art. 265 per le normali condotte di sub - irrigazione.

8. Per l'esercizio si controllerà periodicamente il regolare funzionamento del sistema, dal sifone del pozzetto di alimentazione, allo sbocco del liquame, ai tubi di aerazione e si verificherà nel tempo che non si abbia aumento del numero degli abitanti equivalenti e che livello della falda rimanga in valori compatibili.

**Art. 268**  
**Fitodepurazione**

1. L'utilizzo di impianti a fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento e dalle vigenti disposizioni normative .

2. L'impianto a fitodepurazione (impianto fitodepurativo assorbente) sfrutta il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione ed è costituito sostanzialmente da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante.

3. I letti assorbenti sono costituiti da vassoi di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta (calcestruzzo, resina poliesteri od altro idoneo materiale). Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaietto (pezzatura mm. 8-15 ) dello spessore di almeno cm. 30. Al di sopra del ghiaietto viene riportato uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm. 40. Il terreno vegetale viene quindi adeguatamente piantumato con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila.

4. Il liquame chiarificato in uscita dal dispositivo di trattamento (tipicamente, ma non necessariamente, una fossa settica tipo Imhoff) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente. Detta condotta corre sul fondo del letto assorbente, immersa dalla strato di ghiaietto, ed è costituita da tubazioni microfessurate continue, posate con pendenza non superiore allo 0,4%.

5. Il livello del liquame nell'impianto sarà determinato dal livello del pozzetto di distribuzione e dovrà corrispondere alla strato di ghiaietto posato sul fondo del letto assorbente. Da qui i liquidi saranno assorbiti, per capillarità, dall'apparato radicale delle piante collocate nel soprastante strato di terreno vegetale.

6. In uscita dall'impianto, sul lato opposto a quello di ingresso del liquame, deve essere posto un secondo pozzetto di ispezione e da questo deve dipartirsi una tubazione di troppo pieno di sicurezza che consente il celere deflusso di improvvisi ed eccessivi apporti meteorici, mantenendo il liquido nell'impianto ai livelli di progetto. La tubazione di troppo pieno smaltirà l'eccesso di acqua nel suolo mediante un breve tratto di tubazione disperdente per sub-irrigazione.

7. Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata dovranno essere tali da garantire sufficienti livelli di depurazione ed evitare la formazione di reflui effluenti. A tal fine l'impianto dovrà presentare una estensione (superficie della faccia superiore dello strato di ghiaietto) di almeno mq. 1,50 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mq. 6.

8. La vegetazione da piantumare dovrà essere costituita da arbusti o fiori con spiccate caratteristiche idrofile, quali ad esempio :

<b>Arbusti</b>	<b>Fiori</b>
Aucuba Japonica	Auruncus Sylvester
Bambù	Astilbe
Calycantus Florindus	Elymus Arenarius
Cornus Alba	Felci
Cornus Florida	Iris Pseudoacorus

## COMUNE DI CARPINETO ROMANO

(Provincia di Roma)

<i>Arbusti</i>	<i>Fiori</i>
Cornus Stolonifera	Iris Kaempferi
Cotoneaster Salicifolia	Lythrum Officinalis
Kalmia Latifolia	Nepeta Musini
Laurus Cesusus	Petasites Officinalis
Sambucus Nigra	Thuya Canadensis

9. Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento della tubazione disperdente, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso.

### **Art. 269**

#### **Pozzi a tenuta**

1. E' consentita l'installazione di pozzi a tenuta solo nei casi in cui è prevista la fertirrigazione con le limitazioni previste dalla vigente normativa. Il pozzo dovrà raccogliere esclusivamente reflui di tipo organico (liquame animale ed acque di vegetazione) privi di ogni altra contaminazione chimica ed avere caratteristiche di perfetta tenuta e capacità adeguate allo scopo, oltre che essere munito di colonna di ventilazione sul tetto.

### **Art. 270**

#### **Autorizzazione per lo scarico delle acque reflue**

1. Lo scarico delle acque reflue deve essere in ogni caso oggetto di apposita ed idonea autorizzazione amministrativa rilasciata dai soggetti competenti in base alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari sia nazionali che regionali .

2. Lo scarico di acque reflue in assenza della prescritta autorizzazione, oltre agli eventuali illeciti penalmente rilevanti, è punito con le sanzioni previste dalla legge e dal presente Regolamento .



## **TITOLO XIX OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI**

### **Art. 271**

#### **Opere esteriori ai fabbricati**

1. Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente Titolo le opere esteriori agli edifici, con particolare riferimento agli elementi aggettanti da realizzarsi su facciate che prospettino sulla pubblica via, o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le zone non urbanizzate.

2. Il rispetto di dette norme è condizione necessaria ma non sufficiente per l'ammissibilità dell'opera, la quale rimane sempre subordinata al rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio su cui deve inserirsi, con particolare riferimento agli edifici ricadenti nella zona omogenea "A".

3. Sono inoltre fatte salve le prescrizioni impartite dal presente Regolamento al successivo Titolo XX in materia di edifici di interesse storico-architettonico, tipologico o documentario nonché le eventuali diverse e specifiche previsioni degli strumenti urbanistici attuativi.

### **Art. 272**

#### **Terrazze a sbalzo sulla pubblica via**

1. La realizzazione di terrazze a sbalzo e balconi su facciate frontistanti vie ed altri spazi pubblici è ammessa esclusivamente quando dette vie o spazi presentino una larghezza di almeno di ml. 6,00 , misurati ortogonalmente alla facciata interessata, dalla medesima sino alla facciata frontistante o, quando l'edificio contrapposto non esista o sia arretrato rispetto al filo stradale, sino al filo retromarciapiede del lato opposto della via.

2. Nelle strade o spazi di larghezza maggiore, le terrazze a sbalzo non dovranno aggettare oltre ml. 1,20 dal piano verticale della facciata e dovranno essere impostati a quota tale da lasciare una altezza libera non inferiore a ml. 4,50 dal filo retromarciapiede all'intradosso del terrazzo ; in assenza di marciapiede la suddetta quota si misura dal piano stradale .

3. Le mensole, travi od altri elementi a sostegno o decorazione del terrazzo non potranno in nessun caso essere impostate a quota inferiore di oltre un metro rispetto a quella prescritta per il terrazzo medesimo.

4. E' ammessa la possibilità di deroga alle disposizioni di cui sopra ai sensi dell'art. 92, 2° comma, del presente Regolamento . Per le strade la cui competenza non sia attribuita al Comune, la deroga è subordinata al preventivo ed obbligatorio rilascio di specifico ed esplicito atto di assenso da parte dell'Ente e/o Amministrazione competente .

### **Art. 273**

#### **Elementi decorativi a rilievo**

1. Gli elementi decorativi a rilievo e gli altri elementi sporgenti dal piano verticale della facciata, fino ad una altezza di ml. 2,10 da terra, non dovranno presentare sporgenza superiore a cm. 6 rispetto al filo dello zoccolo del fabbricato o, in assenza del medesimo, rispetto al piano verticale passante per il filo retromarciapiede.

2. Gli elementi decorativi posti ad altezza superiore potranno avere aggetti superiori a quello di cui al comma precedente, a condizione che ben si armonizzino sia con il resto della facciata che, quando si tratti di edifici ricadenti nella zona omogenea "A", con quelle contigue ed i caratteri tipologici ed architettonici del contesto.

**Art. 274**  
**Cornicioni e gronde**

1. Nell'ambito della zona omogenea "A", i cornicioni di coronamento degli edifici e gli aggetti di gronda dei medesimi non potranno avere sporgenze superiori a ml. 0,90 rispetto al piano verticale passante per il filo retromarcia piede.

2. E' fatta eccezione per casi particolari ed elementi di particolare pregio, per i quali, quando eccedenti i limiti di cui al comma precedente, giudicherà caso per caso la Commissione Edilizia.

**Art. 275**  
**Zoccoli**

1. Gli zoccoli, ed in genere tutte le parti basamentali degli edifici, non potranno mai occupare il suolo pubblico.

2. Potrà derogarsi alla disposizione di cui al comma precedente solo nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti privi di zoccolatura e ricadenti nella zona omogenea "A", quando venga dimostrato come la realizzazione dello zoccolo sia elemento utile al miglior inserimento nel contesto di un edificio privo di proprio valore storico ed architettonico.

3. Ferme restando le limitazioni di cui ai commi precedenti, gli zoccoli da realizzarsi su pareti di edifici e muri di cinta confinanti con spazi pubblici dovranno avere altezza non minore di cm. 60 ed essere realizzati in pietra od altro materiale resistente ed impermeabile.

4. Nell'ambito della zona omogenea "A", gli zoccoli formati con intonaco saranno ammessi solo quando tipici della zona o comunque già presenti negli edifici contigui.

**Art. 276**  
**Stemmi ed emblemi araldici**

1. E' vietato apporre sulle facciate degli edifici prospettanti su spazi pubblici, ed in altro luogo esposto al pubblico, stemmi ed emblemi araldici senza che sia stata preventivamente conseguita apposita autorizzazione.

2. L'autorizzazione di cui al comma precedente viene concessa previa dimostrazione del legittimo possesso degli stemmi ed emblemi che si intende porre in opera.

**Art. 277**  
**Muri di cinta**

1. I muri di cinta, quando non siano in materiale originariamente previsto a faccia vista, dovranno essere intonacati al civile e tinteggiati con colori idonei a non produrre disarmonia con l'ambiente circostante.

2. Muri di cinta e recinzioni in genere non potranno avere altezza superiore a ml. 3,00. Eventuali eccezioni debbono essere adeguatamente motivate e sulle medesime si esprimerà caso per caso la Commissione Edilizia.

### **Art. 278 Tettoie a sbalzo**

1. Le tettoie a sbalzo da realizzare su facciate prospicienti spazi pubblici sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale dell'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico.

2. Dette tettoie, qualsiasi sia la loro sporgenza, dovranno in ogni caso mantenere una altezza libera non inferiore a ml. 2,50 misurata dal filo retromarcia piede al punto più basso della tettoia, riducibili a ml. 2,30 per le sole mensole, travi ed elementi decorativi ancorati alla facciata.

3. Per le tettoie impostate alla minima altezza ammessa, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non dovrà essere superiore a ml. 1,00. Per le tettoie poste ad altezza di almeno ml. 4,00, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non potrà superare ml. 1,50. Per le tettoie poste a quota intermedia la sporgenza massima ammessa varierà proporzionalmente all'altezza delle medesime dal filo retromarcia piede, con riferimento ai valori minimo e massimo precedentemente indicati.

4. In nessun caso sono ammesse tettoie a sbalzo di sporgenza superiore alla larghezza del marcia piede o comunque a ml. 1,50.

5. Dette tettoie dovranno essere munite di appositi sistemi per la raccolta ed il convogliamento alla fognatura delle acque piovane. Le calate dovranno essere incassate nella muratura secondo quanto prescritto dal presente Regolamento .

6. Tutte le tettoie, di qualsiasi altezza e sporgenza, dovranno essere collocate in modo tale da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie od altri elementi di interesse pubblico.

### **Art. 279 Infissi ed affissi**

1. Tutte le porte che prospettino sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio.

2. Quando ciò non sia possibile e, per assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte debbano aprirsi verso l'esterno, queste dovranno essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.

3. Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere ed altri simili affissi potranno aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno m. 2,30 dal filo retromarcia piede.

4. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 possono essere derogate solamente per gli edifici esistenti per motivi di sicurezza ove sia dimostrata la materiale impossibilità del rispetto di quanto ivi previsto ed a condizione che vengano adottate idonee misure per garantire la pubblica sicurezza e l'incolumità delle persone .

**Art. 280**

**Modifica di logge o porticati e terrazze**

1. Qualsiasi intervento che interessi logge o porticati e terrazze, anche quando ammissibile in funzione della capacità edificatoria dell'edificio e del tipo di intervento ammesso dal P.R.G., non potrà in nessun caso comportare alterazione dell'equilibrio architettonico e dei valori formali dell'edificio.

2. A tal fine, in linea generale, non sono ammessi interventi parziali che prevedano la chiusura, parziale o totale, delle logge o porticati e terrazze di pertinenza di singole unità immobiliari che siano parte di edifici pluripiano o comunque costituiti da una pluralità di unità immobiliari.

3. Sono, viceversa, ammessi nei limiti delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti interventi estesi all'intero edificio che, mediante un progetto unitario, assicurino l'equilibrio architettonico ed il rispetto dei valori formali dell'immobile, finanche a giungere all'organico ridisegno delle facciate interessate.

4. In casi del tutto eccezionali potranno essere ammessi progetti riguardanti singole unità immobiliari (o comunque non l'edificio nella sua interezza) a condizione che la rappresentazione grafica sia estesa all'intero edificio e dimostri come l'intervento progettato, pur nella sua parzialità, ben si inserisca nel contesto e non arrechi turbativa alcuna ai caratteri architettonici dell'immobile. Detti progetti parziali sono sottoposti obbligatoriamente al parere della Commissione Edilizia, il cui eventuale parere contrario è vincolante.

5. In tutti i casi di intervento su logge e porticati rimangono ferme le disposizioni di cui all'art. 59 del presente Regolamento .

**Art. 281**

**Mostre ed insegne**

1. Le facciate dei fabbricati di nuova costruzione o derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, quando i fabbricati medesimi prevedano locali a destinazione commerciale o esercizi pubblici, dovranno essere predisposte per le relative mostre ed insegne.

2. Le mostre ed insegne dovranno essere collocate esclusivamente nei vani e spazi prestabiliti, senza alterare le linee architettoniche dell'edificio, ed il loro oggetto non potrà superare i cm 5 rispetto al piano verticale passante per il filo retromarcia piede. Le cornici superiori delle mostre e delle vetrine che si trovino poste almeno a ml. 2,50 dalla quota del retromarcia piede potranno aggettare fino a cm 15 oltre la sporgenza ordinaria, per una sporgenza totale di cm 20 (cm 5 + 15) .

**Art. 282**

**Numeri civici**

1. In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di apertura di nuove porte di accesso ai fabbricati esistenti, il proprietario deve richiedere ai competenti Uffici Comunali il numero civico da applicarsi alle porte.

2. Tale numerazione sarà eseguita, di regola, con elementi di forma, dimensioni e colori uguali a quelle adottate dal Comune o, comunque, da questo approvati e sarà a carico dei rispettivi proprietari.

3. In caso di demolizione di fabbricati che non debbano essere più ricostruiti o nel caso di soppressione di porte esterne di accesso, i proprietari devono notificare al Comune i numeri soppressi.

**Art. 283**

**Cartelli indicatori e corpi illuminanti**

1. E' riservato al Comune, senza corresponsione di alcuna indennità o compenso, il diritto di collocare sulle facciate degli stabili di proprietà privata i cartelli indicatori delle vie o piazze e quelli portanti indicazioni di pubblica utilità.

2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere detti cartelli, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

3. E' riservato al Comune, senza corresponsione di alcuna indennità o compenso, il diritto di collocare sulle facciate degli stabili di proprietà privata le mensole di sostegno degli apparecchi destinati alla pubblica illuminazione (lampioni, lampade, eccetera) , nonché i relativi cavi elettrici di alimentazione e le apparecchiature elettriche necessarie ad assicurare il corretto funzionamento degli impianti in conformità alle vigenti disposizioni normative .

**TITOLO XX**  
**TUTELA DELLA ZONA OMOGENEA “A” – CENTRO STORICO – DEL**  
**TERRITORIO CONTERMINE AL CENTRO STORICO E DELLA ZONA**  
**OMOGENEA “B” PER EDIFICI EDIFICATI PRIMA DEL 17 AGOSTO 1942**

**Art. 284**  
**Norme speciali di tutela**

1. Nell’ambito della zona omogenea “A” (Centro Storico) , del Territorio contermini al Centro Storico come individuato dal P.T.P.R. e della zona omogenea “B” , limitatamente agli edifici edificati prima del 17 agosto 1942, è prescritta la conservazione ed il mantenimento dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari dell’esistente patrimonio edilizio - urbanistico e del relativo tessuto viario.

2. La prescrizione di cui al comma precedente trova attuazione mediante l’integrale rispetto delle disposizioni impartite per tali zone dalle N.T.A. del P.R.G. e dagli strumenti urbanistici attuativi , nonché dal presente Regolamento.

3. Gli interventi sugli edifici di cui al primo comma devono essere oggetto di specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento, con particolare riguardo a quanto indicato nel presente Titolo e nel successivo Titolo XXI . La suddetta progettazione deve essere rispondente ai criteri e requisiti che seguono :

- a) l’attività di progettazione e di recupero deve basarsi su una rigorosa “**Analisi dei luoghi**” in cui si intende intervenire , al fine di un corretto inserimento del manufatto edilizio nel contesto ambientale ;
- b) il progetto dovrà essere corredato dall’ “**Inquadramento storico urbanistico**” comprendente almeno la seguente documentazione :
  - stralcio catastale con evidenziazione dell’unità catastale oggetto di intervento ed indicazione dei proprietari delle unità edilizie o degli immobili confinanti ;
  - stralcio dello strumento urbanistico vigente ;
  - altra documentazione di tipo storico , vincolistico , paesistico che riguardi l’immobile o l’isolato oggetto dell’intervento .
- c) dovrà essere svolto ( e rappresentato graficamente ) il “ **Rilievo dello stato di fatto** “ dell’immobile (unità edilizia o intero edificio) interessato dai lavori . Il rilievo dovrà , se possibile , essere esteso alle unità edilizie immediatamente confinanti e dovrà contenere le seguenti informazioni :
  - destinazione d’uso attuale dei diversi ambienti
  - dimensioni dei diversi ambienti e dei componenti edilizi significativi , quali : strutture portanti , porte , finestre , scale , canne fumarie eccetera , nonché le quote altimetriche nei diversi piani allo stato attuale ;

Il rilievo dovrà comprendere , almeno :

- **sezioni significative** in scala 1:100 dell’unità edilizia , dove si riporteranno le altezze utili dei diversi ambienti e lo spessore dei solai ;
- **prospetti** in scala 1:100 dell’immobile comprendente l’unità edilizia oggetto di intervento , estesi fino a comprendere almeno due unità catastali su entrambi i lati , allo scopo di individuare la configurazione stilistica e formale della facciata ; detti prospetti dovranno contenere le seguenti informazioni :
  - c.1) tipologia della facciata ;
  - c.2) stato di conservazione ed evidenziazione delle zone di degrado e degli eventuali quadri fessurativi significativi ;
  - c.3) eventuali superfetazioni , aggetti o aggiunte successive ( esempio : canne fumarie, tubi di scarico , pluviali , gruppi per contatori servizi a rete , scale , ringhiere e parapetti , corpi

illuminanti , eccetera ) evidenziando quelli in palese contrasto con l'intorno e con l'unità stilistica della facciata ;

c.4) gli elementi caratteristici significativi ( esempio : modanature , epigrafi , stemmi , portali , eccetera ) nonché gli elementi aggiuntivi ( esempio : aggetti , ringhiere , pluviali , corpi illuminanti , eccetera) qualora non in contrasto con l'intorno e con l'unità stilistica della facciata e , quindi, oggetto di recupero ;

c.5) la configurazione delle aperture con indicazione della forma e delle caratteristiche dell'infisso , nonché l'evidenziazione di eventuali altre aperture murate successivamente .

- documentazione fotografica composta da almeno quattro fotografie recenti, in formato 13x18, dell'immobile interessato dai lavori e di quelli adiacenti , corredata da una planimetria con indicati i punti di vista .

d) Il “ **Progetto delle modifiche** “ dovrà comprendere almeno :

- **planimetrie** in scala 1:100 ai diversi piani del progetto ; su tali planimetrie dovranno essere riportate le seguenti informazioni :

d.1) indicazione delle demolizioni e delle ricostruzioni di partizioni murarie ;

d.2) destinazione d'uso prevista dei diversi ambienti , evidenziando l'inserimento di locali tecnici o di servizio ;

d.3) dimensionamento dei diversi ambienti in progetto e dei componenti edilizi significativi preesistenti o in progetto ( esempio : muri portanti , pilastri , porte , finestre , scale, canne fumarie, eccetera ) nonché le quote altimetriche di progetto nei diversi piani ;

- **sezioni significative** in scala 1:100 dell'unità edilizia dove si riporteranno le seguenti informazioni:

d.4) evidenziazione delle ricostruzioni rispetto alle demolizioni di componenti edilizi significativi quali , ad esempio , solai , coperture , corpi scala , murature , eccetera ;

d.5) altezze utili dei diversi ambienti previste in progetto e spessore dei solai ;

- **prospetti di progetto** in scala 1:100 dell'immobile in cui è compresa l'unità edilizia oggetto dell'intervento estesi fino a comprendere almeno due edifici adiacenti su entrambe i lati allo scopo di riconoscere la ricomposizione stilistica e formale delle facciate . I prospetti devono contenere le seguenti informazioni .

d.6) modalità di recupero della facciata , con preferenza per gli interventi di pulitura e recupero del paramento in pietra calcarea o dell'intonaco, quando è preesistente . Il progetto dovrà chiaramente indicare le caratteristiche delle malte ed i colori dei materiali di finitura (malte, intonaci, tinte, eccetera)

d.7) modalità di recupero degli elementi caratteristici significativi quali , ad esempio , modanature , epigrafi , stemmi , portali , eccetera ;

d.8) rimozione di superfetazioni o aggiunte successive ( canne fumarie , tubi di scarico, pluviali, gruppi di contatori per servizi a rete , scale , ringhiere , parapetti , corpi illuminanti , eccetera) in contrasto con l'unità stilistica della facciata ;

d.9) inserimento di componenti architettoniche o di dispositivi tecnologici ( pluviali , gruppi per contatori di servizi a rete , canne fumarie , eccetera ) necessari all'adeguamento funzionale dell'immobile . Potranno essere considerati ammissibili solo quegli interventi e per quei materiali che, per morfologia , colore e stile , non contrastano con la tipologia storica del luogo e con il contesto ambientale ( esempio : pietra calcarea , legno , rame , ferro battuto , eccetera)

d.10) modalità di adeguamento funzionale delle aperture preesistenti o di progetto, con indicazione della forma e delle caratteristiche dell'infisso adottato che dovrà necessariamente recuperare materiali , trattamenti di finitura e dispositivi di oscuramento caratteristici dell'edilizia storica ;

- e) Qualora il progetto preveda l'inserimento di “ **componenti architettonici significativi** “ (quali, ad esempio : aggetti , gronde , ringhiere , lucernari , portali , pensiline , eccetera ) questi debbono essere adeguatamente progettati in scala adeguata ( non inferiore ad 1:20 ). Tali progetti di dettaglio devono contenere informazioni inerenti i materiali utilizzati , gli spessori , i colori , i trattamenti di finitura e le tecniche costruttive ( con preferenza per le tecniche di tipo artigianale ).

## COMUNE DI CARPINETO ROMANO

(Provincia di Roma)

- f) La “ **Relazione illustrativa** “ dovrà contenere il resoconto di tutti i parametri tecnici e normativi utilizzati per la progettazione , nonché tutti i riferimenti storici e documentali significativi per il progetto. Essa dovrà essere il più possibile descrittiva degli intendimenti progettuali e dovrà contenere dati e descrizioni su :
- riferimenti storici ,
  - riferimenti catastali ,
  - vincoli paesistici ed ambientali ,
  - descrizione dello stato di degrado tecnologico e funzionale ,
  - descrizione della tipologia d'intervento con riferimento alle categorie previste negli strumenti urbanistici approvati o adottati ,
  - dati tecnologici e costruttivi inerenti le opere di consolidamento statico e gli impianti tecnici ,
  - dati ed informazioni operative inerenti le modalità di recupero di orditure murarie di componenti architettoniche significative ,
  - elenco allegati progettuali .
- g) Qualora l'intervento edilizio preveda la realizzazione e/o il rifacimento totale dell'intonaco delle facciate e la coloritura delle stesse con uso di materiali , finiture e colori diversi da quelli esistenti, il progetto dovrà contenere una completa ed circostanziata descrizione dei materiali che verranno utilizzati e del grado di finitura superficiale nonché delle colorazioni che si intendono realizzare , meglio se dimostrati con l'invio di campionature . Non saranno considerati ammissibili interventi che prevedano l'uso di materiali a finitura plastica (esempio: quarzo plastico , graffiati , spatolati o simili ) e con colorazioni assolutamente diverse da quelle degli edifici circostanti o del contesto urbano in cui l'edificio è inserito .
- h) In ogni caso gli interventi di recupero, le colorazioni e le finiture superficiali delle facciate nonché gli interventi di inserimento dei componenti architettonici significativi di cui alla precedente lettera e) dovranno essere oggetto di specifica approvazione da parte del competente ufficio tecnico comunale. Tale approvazione sarà rilasciata in corso d'opera a seguito di specifico sopralluogo in cantiere da effettuare prima dell'inizio dei relativi lavori ; la richiesta di sopralluogo deve essere avanzata tempestivamente a cura del proprietario e/o del direttore dei lavori . L'esecuzione degli interventi su indicati in assenza della suddetta specifica approvazione è soggetta all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 324 del presente Regolamento nella misura massima ivi prevista .

4. Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento , si ritiene che i sottoelencati interventi recepiscano il concetto di preesistenza contenuto nelle N.T.A. del Piano particolareggiato del Centro Storico :

- a) Tutti gli interventi devono armonizzarsi , dal punto di vista estetico, con l'aspetto architettonico della struttura preesistente mediante l'uso di materiali tipici ( pietra bianca calcarea, legno scuro, ferro battuto, coppi antichi ed antichizzati ) ;
- b) Per gli interventi strutturali sugli edifici esistenti dovranno essere applicati i criteri di intervento previsti nella vigente normativa tecnica ed in particolare nelle norme per le costruzioni in zona sismica .
- c) I manti di copertura vanno realizzati esclusivamente con coppi in laterizio , antichi o antichizzati . I canali di gronda ed i discendenti dovranno essere in rame di forma geometrica simile a quella degli elementi esistenti .
- d) I cornicioni ed in genere gli sporti dei tetti devono essere realizzati esclusivamente con tavolato di legno di castagno sostenuto da palombelli lavorati in castagno .
- e) Le facciate in pietra devono essere necessariamente preservate , anche con utilizzo di tecniche e metodi di intervento appropriati . Nel caso di interventi di stilatura dei giunti tra gli elementi lapidei delle murature le malte vanno scelte con particolare cura , specialmente riguardo al colore ed alla tonalità . Nel recupero vanno salvaguardati e valorizzati i portali ed i relativi archi , spesso caratterizzati da stemmi gentilizi .
- f) Generalmente gli edifici ubicati nel centro storico sono privi di intonaco sulle facciate .; fanno eccezione alcuni palazzi gentilizi o quelli di maggiore importanza . Per questi , nel caso di interventi di manutenzione delle facciate , vanno di norma conservati gli intonaci antichi esistenti eseguendo , se necessario , le riprese ed i rappezzi con la stessa malta e con la medesima finitura superficiale . Gli



intonaci esterni devono essere tinteggiati con tinte a base di calce o simili , evitando l'uso di tinte a base di quarzo plastico o resine sintetiche . Le colorazioni dovranno quelle tipiche locali con tonalità tenui .

- g) Gli interventi sugli infissi esterni dovranno preferibilmente tendere al recupero dell'esistente . Nel caso ciò non fosse possibile e si rendesse necessaria la sostituzione, i nuovi infissi dovranno essere in legno scuro , tipo castagno , o rivestiti in legno . Dovranno essere mantenute invariate le modalità di oscuramento delle finestre (persiane , sportelloni interni , eccetera).
- h) Gli elementi accessori degli impianti ( plafoniere dei citofoni o dei campanelli , sportelli delle nicchie per i contatori degli impianti a rete , eccetera ) dovranno essere scelti in modo da uniformarsi all'ambiente circostante ed all'aspetto della facciata ; eventualmente devono essere verniciati con colorazioni indicate dagli Uffici comunali . Le caldaie a servizio degli impianti termici o le apparecchiature di qualsiasi tipo a servizio degli impianti di climatizzazione potranno essere installate esclusivamente all'interno degli edifici .
- i) La pavimentazione degli spazi esterni dovrà essere realizzata con materiali tipici del luogo , preferibilmente selci bianchi di pietra calcarea .
- j) Le recinzioni dovranno essere realizzate in ferro battuto o in pali di legno (staccionate) . Nel caso di interventi di realizzazione o sistemazione di aree verdi , dovranno essere piantumate essenze vegetali autoctone .

5. Fino all'emanazione di specifica disciplina sui contenuti della progettazione e/o di normativa sulle modalità di intervento, emanate anche ai sensi dell'art. 3 – comma 10 – del Regolamento Edilizio, si considera correttamente redatta la progettazione che preveda l'esecuzione di interventi conformi ai contenuti dell'Allegato "A" alla Delibera della Giunta Regionale del Lazio 22 settembre 2003 n°894 , pubblicata sul S.O. n°5 al B.U.R. n°30 del 30.10.2003, che si riporta no nell'allegato "A" al presente Regolamento , per quanto compatibili con le norme e disposizioni del presente Regolamento.

### **Art. 285**

#### **Criteria generali di tutela per la zona omogenea "A"**

##### LIMITAZIONI ALLE VARIAZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

1. Nell'ambito della zona omogenea "A" è di norma favorito il mantenimento e/o il recupero della funzione residenziale e delle attività tradizionali, migliorando il livello qualitativo della funzione abitativa e la dotazione di servizi pubblici e sociali.

2. A tal fine, in assenza di specifica ed organica disciplina delle funzioni ordinarie, si distinguono i seguenti raggruppamenti di funzioni :

- "funzioni privilegiate",
- "funzioni vietate",
- "funzioni tollerate",

3. Si definiscono come "**funzioni privilegiate**" il complesso della funzione residenziale, delle attività tradizionali e dei servizi primari alla residenza, precisandosi come si intenda :

- per **funzione residenziale** : le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo;
- per **attività tradizionali** : le funzione diverse dalla residenza che presentano un elevato livello di compatibilità con la medesima e che sono caratteristiche del centro urbano (artigianato artistico o di servizio, attività turistico-ricettive nei limiti previsti dall'eventuale specifico Piano di Settore, attività direzionali pubbliche, le attività culturali e le attività didattiche e scientifiche pubbliche o di pubblico interesse,ecc.)
- per **servizi primari alla residenza** : le attività che si pongono in stretta correlazione con la funzione

residenziale, da un lato fornendo i servizi necessari al permanere della medesima e dall'altro trovando nella natura residenziale dell'insediamento il presupposto stesso della propria esistenza (piccole e medie attività commerciali, servizi pubblici e privati, pubblici esercizi, circoli ricreativi, studi professionali ed uffici privati in genere, ecc.).

4. Si definiscono come "**funzioni vietate**" le destinazioni d'uso incompatibili con la funzione residenziale, quali :

- attività commerciali di grande distribuzione ed attività commerciali all'ingrosso;
- attività industriali ed attività artigianali di superficie complessiva superiore a mq. 250 per ogni unità, compresi i magazzini e depositi;
- ospedali, caserme, istituti di pena e simili;
- attività nocive, dannose o comunque non ammesse da norme vigenti nelle zone residenziali,
- depositi, anche a cielo aperto, di materiali infiammabili, nocivi o maleodoranti,
- allevamenti di animali, impianti sportivi ed ogni attività rumorosa;
- ogni altra funzione comunque incompatibile con la residenza.

5. Si definiscono come "**funzioni tollerate**" le destinazioni d'uso diverse da quelle privilegiate e da quelle vietate.

6. Per conseguire i fini di tutela previsti dal presente Regolamento, e salvo diverse disposizioni degli strumenti urbanistici, nella zona omogenea "A" valgono le seguenti disposizioni in materia di variazione di destinazione d'uso :

- sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso da una funzione vietata verso una funzione tollerata o una funzione privilegiata;
- sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso una funzione vietata e ciò anche quando la destinazione in atto già rientri tra quelle vietate;
- sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso da una funzione tollerata verso un'altra funzione tollerata o una funzione privilegiata;
- sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso tra l'una e l'altra delle funzioni privilegiate; non è invece mai ammesso sostituire una funzione privilegiata con funzioni tollerate o vietate.

7. Le limitazioni di cui al comma precedente, previo parere obbligatorio della Commissione Edilizia, possono non applicarsi nel caso di edifici di rilevante valore storico-architettonico che, seppur già adibiti ad una delle funzioni tutelate, per le loro peculiari caratteristiche architettoniche o decorative si rivelino incompatibili con la funzione in atto, ritenendosi in tal caso prevalente l'esplicita prescrizione delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici attuativi .

#### PRESCRIZIONI DI CARATTERE EDILIZIO

8. Nel caso di demolizioni e ricostruzioni ovvero di ristrutturazioni, la pendenza delle falde del tetto non potrà superare il 30%, salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti.

9. Non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non nel caso di corpi edilizi minori, estranei al tessuto più antico ed ubicati a quota nettamente inferiore rispetto a quella della gronda dell'edificio principale e sempre che non prospettino sulla pubblica via.

10. Nel caso di realizzazione di volumi tecnici ed impianti tecnologici in copertura, qualsiasi sia la categoria di intervento prevista per l'edificio, i progetti dovranno prevedere posizioni e tecniche esecutive tali da minimizzare l'alterazione delle coperture, fermo restando che gli interventi medesimi non sono ammessi

quando l'alterazione introdotta risulti particolarmente pregiudizievole o comunque incompatibile con il valore architettonico, ambientale o tipologico del contesto in cui dovrebbero inserirsi.

11. E' sempre ammessa la sostituzione delle coperture piane o semipiane con coperture a falde inclinate, di pendenza contenuta nei limiti prescritti dal presente articolo. In tali casi la sostituzione si ritiene ininfluenza ai fini della determinazione della sagoma planivolumetrica dell'edificio .

12. L'utilizzazione dei sottotetti è ammessa con le eventuali limitazioni previste dal presente Regolamento, dalle N.T.A. del P.R.G. e degli strumenti attuativi per le singole classi di intervento. Gli eventuali locali sottotetto così ricavati potranno essere adibiti ad abitazione solo quando rispettino le prescrizioni del D.M. 05.07.1975, come recepite dal presente Regolamento, fatto salvo quanto altro disposto dalla legge regionale n. 13/2009.

13. Fatte salve le maggiori restrizioni per edifici di interesse storico - architettonico, tipologico e documentario, qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente suscettibile di modificare l'aspetto esteriore degli edifici dovrà prevedere l'impiego di materiali, colori e tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto e con quelle della tradizione locale in genere.

14. Nel caso di nuove edificazioni, di interventi di ristrutturazione urbanistica o, in genere, di interventi su edifici di recente costruzione, la compatibilità di cui al comma precedente non è necessariamente conseguita mediante il ricorso a materiali, colori o tecniche tradizionali ma può essere assicurata anche mediante un progettazione particolarmente accurata che, pur ricorrendo a tecniche e materiali contemporanei, assicuri comunque il corretto inserimento, nel contesto sottoposto a tutela, di edifici che possono anche qualificarsi apertamente come prodotti dell'architettura contemporanea.

**TITOLO XXI**  
**NORME SUL COLORE, SUI MATERIALI E SUGLI ALTRI ELEMENTI**  
**CHE INTERESSANO L'ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI SOGGETTI**  
**A TUTELA E/O UBICATI NEL CENTRO STORICO E/O EDIFICATI PRIMA**  
**DEL 17 AGOSTO 1942 E/O COMPRESI NEL TERRITORIO CONTERMINE**  
**DEL CENTRO STORICO COME DEFINITO DAL P.T.P.R.**

**Art. 286**  
**Criteria di tutela specifici**

FINALITÀ DEI CRITERI DI TUTELA SPECIFICI.

1. Al fine di tutelare e conservare i caratteri architettonici tipici del territorio, sia per quanto riguarda il tessuto urbano storicizzato che per quanto attiene il territorio aperto, qualsiasi intervento su edifici di rilevanza storico - architettonico, tipologica ed anche semplicemente documentaria, è soggetto all'applicazione degli ulteriori criteri di tutela di cui agli articoli che seguono.

AMBITO DI APPLICAZIONE

2. Il complesso di edifici soggetti all'applicazione delle misure di tutela di cui al comma precedente è costituito da :

- gli edifici sottoposti a particolari disposizioni di tutela in quanto soggetti a vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. n°42/2004 ;
- gli edifici ubicati nel Centro Storico ;
- gli edifici edificati prima del 17 agosto 1942;
- gli edifici soggetti a particolari norme di tutela ai sensi delle disposizioni degli strumenti urbanistici generali o attuativi quali gli edifici compresi nel territorio contermine al Centro Storico come individuato dal P.T.P.R.

3. Tali misure di tutela si applicano a qualsiasi intervento sugli elementi di detti edifici che contribuiscono a formare l'immagine complessiva della città e del territorio aperto, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria.

ARTICOLAZIONE DELLE PRESCRIZIONI

4. Per conseguire i fini di cui al primo comma, il presente Regolamento prescrive criteri progettuali, materiali e tecniche di intervento, distinguendo tra le varie parti omogenee dell'edificio e tra i singoli elementi che le costituiscono, secondo la seguente articolazione :

- a) Coperture
  - conformazione delle coperture
  - manti di copertura
  - abbaini e lucernari
  - canne fumarie, comignoli e torrini esalatori
  - aggetti di gronda
  - canali di gronda e pluviali
  - antenne e parabole televisive
  - pannelli solari ed impianti tecnologici

- b) Superfici di facciata
  - composizione architettonica delle facciate
  - intonaci
  - elementi architettonici o decorativi in pietra naturale
  - elementi architettonici o decorativi in finta pietra
  - murature a faccia vista
  - tinteggiature
  - serramenti esterni
  - impianti tecnologici di facciata
  - altri elementi di facciata
- c) Elementi apposti sulle facciate
  - insegne
  - tende frangisole
- d) Aree scoperte

5. Le prescrizioni in merito a ciascuna di dette parti omogenee e per i singoli elementi sono riportate negli articoli che seguono .

6. Per gli edifici disciplinati dal presente Titolo si applicano le disposizioni di cui all'art. 284, comma 3, del presente Regolamento .

#### ECCEZIONI E DEROGHE

7. Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di interventi su edifici, o porzioni dei medesimi, notificati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 a condizione che l'intervento difforme sia stato esplicitamente autorizzato dall'Ente preposto alla tutela del vincolo.

8. Fatta salva l'eccezione di cui al comma precedente, potrà derogarsi da dette prescrizioni solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione .

9. Nei casi di cui al precedente comma 8, dovrà essere avanzata richiesta di permesso di costruire corredata da un progetto completo dell'intervento, redatto secondo quanto prescritto dal presente Regolamento, e nel quale siano esaurientemente illustrate le motivazioni dell'intervento difforme e le tecniche che si intendono adottare per conseguire comunque i fini di tutela prescritti. Detto progetto deve essere obbligatoriamente sottoposto all'esame della Commissione Edilizia Integrata che valuterà la compatibilità dell'opera progettata con i caratteri dell'edificio e del contesto in coerenza con i criteri di tutela contenuti nel presente Regolamento.

### **Art. 287**

#### **Conformazione delle coperture**

1. Fermi restando i criteri generali di tutela di cui al presente regolamento, negli edifici soggetti all'applicazione delle disposizioni di cui al presente Titolo si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.

2. In linea generale è prescritto il mantenimento delle coperture esistenti ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria, salvo quanto previsto al precedente Titolo XX per i soli edifici ubicati nel centro Storico . Qualora necessiti procedere al rifacimento della copertura, questa dovrà essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale.

3. Le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di coperture che già siano state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni incompatibili con il carattere dell'edificio o del contesto. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione della copertura più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

4. Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di abbaini, lucernari o simili) saranno ammesse solo quando (per dimensione, ubicazione e conformazione) non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto.

5. Le eventuali finestre da realizzare sulle coperture inclinate sotto forma di abbaini o lucernari dovranno rispondere, per dimensioni, tipologia e caratteri costruttivi, alle specifiche prescrizioni di cui al presente Regolamento .

### **Art. 288** **Manti di copertura**

#### MANTI TIPICI DELLA TRADIZIONE

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

- a) coppi e sottocoppi , esclusivamente in cotto, disposti in file parallele ;
- b) tegole marsigliesi, limitatamente alle tipologie paleoindustriali ed all'architettura del primo Novecento;
- c) coppi antichizzati .

2. I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere mantenuti e conservati.

3. Nel caso di rimaneggiamento di tali manti di copertura è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire :

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

Negli interventi di conservazione è fatto obbligo di utilizzare la tecnica di cui alla lettera "a".

4. Nel caso di manti già parzialmente reintegrati con materiale incongruo (tratti di tegole marsigliesi su manti in embrici e coppi o simili) è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui al comma precedente.

5. Per la realizzazione di sfiati è in genere da evitare l'impiego di tubi che fuoriescono dal manto di copertura. In tali casi deve privilegiarsi l'impiego di tegole speciali della tradizione, opportunamente sagomate (fraticini). Ove ciò non risulti possibile la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura con finitura ad intonaco civile.

6. Gli strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda e ai profili delle falde.

7. Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui ai commi precedenti solo in casi del tutto particolari

e sempre che la previsione di progetto sia adeguatamente motivata.

#### ALTRI TIPI DI MANTI

8. Nel caso di edifici di recente costruzione e privi di interesse storico - architettonico o documentario, i manti di copertura che, per quanto originari, siano realizzati con materiali e tecniche estranee alla tradizione locale potranno essere modificati e sostituiti con il tradizionale manto in coppi od altro tipo manto che, per materiale e colore, ben si inserisca nel contesto.

9. I manti degli edifici con copertura piana, quando vengano mantenuti, devono intonarsi cromaticamente con il manto tradizionale in cotto delle coperture inclinate.

### **Art. 289**

#### **Abbaini e lucernari**

#### ABBAINI

1. E' obbligatoria la conservazione ed il restauro degli abbaini e lucernari esistenti negli edifici di interesse storico - architettonico, tipologico e documentario e coevi con i medesimi. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

2. La costruzione di nuovi abbaini e lucernari è di norma vietata . Lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e sempre a condizione che non contrastino con altre norme del presente Regolamento e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.

3. Per i fini del comma precedente si considerano, in linea generale, realizzati con carattere tradizionale gli abbaini del tipo a due falde o ad una falda compluviata, realizzati in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono.

4. Sempre ai fini del comma 2, si considerano motivati da reali esigenze funzionali gli abbaini necessari per l'areazione ed illuminazione di locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente nonché quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura . Nel primo caso la dimensione della finestra deve essere proporzionata alla superficie di pavimento del locale sottotetto con riferimento ai rapporti minimi di cui al presente Regolamento , con una superficie massima assoluta di mq. 1,20 ed una lunghezza massima di ml. 1,50 per ciascun abbaino. Nel secondo caso la superficie della finestra non deve essere superiore a mq. 0,80 con la dimensione minore non inferiore alla metà del lato più lungo.

5. Ove il sottotetto non sia adibito ad abitazione (e non sia pertanto possibile avvalersi della possibilità di cui al comma precedente), al fine di garantire comunque la ventilazione del piano sottotetto, è ammessa la realizzazione, per ogni unità immobiliare, di un abbaino di superficie non superiore a mq. 0,40 con la dimensione minore non inferiore alla metà del lato più lungo, fatti salvi i limiti di cui al precedente art. 16 relativamente al calcolo del volume.

6. Lo spostamento di abbaini e lucernari esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo quando questi non presentino autonomo interesse architettonico o storico - artistico e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi precedenti.

7. Nel caso di abbaini o lucernari che presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico (non

## COMUNE DI CARPINETO ROMANO

(Provincia di Roma)

necessariamente sottoposti a diretta tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004) sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.

### LUCERNARI

8. Per i lucernari emergenti dalla falda del tetto, qualsiasi sia la loro tipologica, valgono le stesse norme di tutela già dettate per gli abbaini.

9. Per quanto attiene i lucernari giacenti sul piano della falda, è prescritto il mantenimento di quelli di carattere tradizionale (tipicamente di grandi dimensioni, fissi e finalizzati all'illuminazione di pozzi scala) mentre potranno essere oggetto di modifiche i lucernari che non presentino caratteri riconducibili a tecniche tradizionali.

### TERRAZZE A TASCA SULLE COPERTURE

10. Dove espressamente consentito dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici e ferme restando le eccezioni e deroghe di cui al presente Regolamento, è ammessa la realizzazione di terrazze sulle coperture a condizione che le modifiche per la realizzazione delle stesse non comportino una pregiudizievole alterazione della conformazione e della geometria della copertura e che siano comunque verificate le seguenti condizioni:

- Sarà ammessa la realizzazione di una sola terrazza per unità immobiliare.
- La terrazza dovrà essere di norma completamente incassata, non potrà interessare più di una falda e dovrà essere mantenuta ad almeno ml 1,00 dal filo esterno della facciata e ml 1,00 dal colmo.
- Sarà ammessa la realizzazione di parapetti solamente se realizzati in metallo con tipologie tradizionali.
- La terrazza dovrà avere dimensione massima di 1/10 della porzione di copertura che proietta sull'unità immobiliare o sulla porzione di essa, immediatamente sottostante, con un minimo comunque ammesso di mq 3,00.
- Nel caso che per garantire l'accesso alla terrazza sia necessaria la formazione di un abbaino, questo non potrà avere larghezza netta superiore a mt. 1.00.
- Eventuali elementi di finitura dei bordi dovranno essere realizzati con lo stesso materiale della copertura.

11. Si dovranno rispettare le ulteriori prescrizioni:

- La possibilità di realizzare terrazze è vietata dove non sia espressamente consentita dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici.
- La distanza della terrazza dal confine non potrà essere inferiore a mt. 1.50; terrazze contigue potranno essere ammesse solo tramite progetti unitari.

## **Art. 290**

### **Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori**

#### COMIGNOLI E TORRINI ESALATORI

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

2. Negli edifici riconducibili agli stili dell'architettura dei primi del Novecento, sono oggetto di tutela formale gli originali comignoli in laterizio e/o in muratura locale. Nel caso di nuovi posizionamenti dovranno



essere impiegati comignoli che sappiano riallacciarsi al messaggio formale e materico - cromatico del tempo.

3. La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata, o in muratura locale ed aventi copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici del tessuto storico.

4. Nel caso di più comignoli deve privilegiarsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.

5. Ove, per i caratteri dell'edificio e del contesto, sia opportuno ridurre al minimo le dimensioni del manufatto, può essere ammessa la realizzazione dei nuovi comignoli utilizzando condotte in metallo capaci di invecchiare con i tempi e i ritmi propri dei materiali storici (rame).

6. Per i torrini esalatori valgono, in generale, le stesse norme già prescritte per i comignoli, dei quali devono riproporre le forme ed i materiali. E' in ogni caso vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento od altro materiale estraneo alla tradizione nonché di torrini con forma ad H di qualsiasi materiale essi siano.

#### CANNE FUMARIE

7. Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli ed i torrini esalatori.

8. Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse quando posizionate sulla parete tergale dell'edificio o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.

9. Nei casi di cui al comma precedente, le dimensioni dovranno essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione dovrà tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo arrecando la minor turbativa possibile. A tal fine si intende generalmente accettabile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata tergale dell'edificio. Le eventuali soluzioni alternative dovranno essere tali da garantire analogo o minore impatto visivo.

10. In linea generale la canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa dovrà inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.

11. In alternativa a quanto sopra, nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame con le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali.

12. Canne fumarie costituite dal solo condotto in acciaio od altro materiale nonché con caratteri costruttivi difforni da quelli prescritti ai commi precedenti, saranno ammesse nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto non visibili da spazi pubblici; in tali casi le canne fumarie dovranno comunque essere tinteggiate del medesimo colore della facciata.

13. E' in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti la pubblica via o

comunque spazi di uso pubblico.

### **Art. 291** **Aggetti di gronda**

1. Gli aggetti di gronda dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti.

2. Nel caso di aggetti di gronda di rilevante ed autonomo interesse storico - artistico sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.

3. Ogni qualvolta l'aggetto di gronda si presenti parzialmente compromesso per l'inserimento di parti incongrue, ne è prescritto il ripristino impiegando forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali.

4. La modifica di aggetti di gronda è consentita solo in corrispondenza di soprelevazioni o superfetazioni oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o, ove ciò non fosse possibile, a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

5. E' in ogni caso vietata la sostituzione di elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione locale, quali, ad esempio, travetti in cemento in luogo dei tipici correnti lignei sagomati, scempiati di laterizio forato in luogo dei tradizionali elementi in laterizio pieno trattenuti da seggiola lignea, perlinati in luogo di tavolati e altre simili incongrue sostituzioni.

7. E' vietato intonacare o verniciare a corpo scempiati in cotto o tavolati.

8. Nel caso di aggetti di gronda che presentino mensole, cornici od altri elementi a rilievo, si applicano le specifiche norme di tutela previste dagli articoli che seguono in funzione del materiale che li costituisce.

### **Art. 292** **Canali di gronda e pluviali**

1. I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno generalmente essere realizzati in rame. Potrà essere ammesso l'impiego della lamiera solo quando questa sia verniciata in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio, osservando la gamma dei marroni e dei grigi. E' categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.

2. I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno sempre avere sezioni rispettivamente semicircolare e circolare, escludendosi l'impiego di sezioni quadrate o rettangolari.

3. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o

decorativi.

4. In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale).

5. La parte terminale dei discendenti pluviali collocati su pareti prospettanti sulla pubblica via, dovrà essere posizionata sotto traccia per tre metri dalla quota del marciapiede. Quando ciò non fosse possibile (per la presenza di paramenti a faccia vista, decorazioni od altri elementi che non consentano di procedere alla collocazione sotto traccia senza pregiudizio per la facciata) la parte terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzata in ghisa per una altezza di almeno cm. 150 da terra.

6. Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali dovranno essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione locale quali cicogne, rosoni, gocciolatoi, sifoni, antefisse decorative e simili.

### **Art. 293**

#### **Antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile**

1. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.

2. Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.

3. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

4. Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

5. Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

6. Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere installate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico.

7. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti dell'art. 149 del D. Lgs. n°42/2004 e, per tanto, per le medesime, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004. La loro installazione richiede l'obbligo della preventiva comunicazione all'Ufficio comunale competente in materia di edilizia ed urbanistica con l'indicazione esatta della posizione di installazione ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dal D.M. n. 37/2008. Qualora, avvalendosi della possibilità di cui al presente Regolamento, la parabola od antenna sia installata su falde prospicienti la pubblica via, l'attestazione di conformità dovrà contenere anche documentata dimostrazione tecnica dell'impossibilità di una delle collocazioni privilegiate dal presente Regolamento.

8. Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione. Alle eventuali istanze in deroga si applicano le prescrizioni di cui al comma 9 del precedente art. 286 del presente Regolamento. Nel caso in cui l'opera ricada in zona sottoposta a tutela paesaggistica non trova inoltre applicazione quanto disposto dal comma precedente e deve conseguirsi regolare autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004.

9. Per quanto attiene le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni del presente Regolamento (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di opere di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura.

10. L'installazione di nuovi impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile sarà ammessa solo a seguito della presentazione all'Amministrazione Comunale, da parte dei soggetti gestori interessati, di un piano complessivo da sottoporre al parere della Commissione Edilizia e/o della Commissione Edilizia Integrata che preveda l'indicazione generale dei nuovi punti di installazione e sia corredato da atti e certificazioni rilasciati dagli enti preposti alla tutela della salute dei cittadini. La progettazione, installazione e collaudo di detti impianti o antenne dovrà in ogni caso risultare conforme alle prescrizioni tecniche di cui all'ALLEGATO "D" del presente Regolamento; l'approvazione da parte dell'ARPA relativa ad ogni singolo sito costituisce condizione indispensabile perché l'atto abilitante alla costruzione possa essere rilasciato.

11. La normativa di cui ai commi precedenti è da intendersi riferita all'intero territorio comunale

#### **Art. 294**

#### **Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici**

1. Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate.

2. Simili installazioni potranno essere ammesse solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.

3. La collocazione di detti impianti sulle coperture sarà in genere ammissibile :

- quando posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti (in muratura od in metallo) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità;

tali manufatti dovranno essere addossati alle murature eventuali emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore delle medesime; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità e di garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante;

- quando collocati sulla copertura di corpi edilizi minori, nel caso questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio;
- quando collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;
- quando collocati in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura ed arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso, a condizione che siano schermati da appositi manufatti (in muratura o in metallo) tinteggiati nello stesso colore della muratura cui sono addossati e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità.

4. Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione. Alle eventuali istanze in deroga si applicano le prescrizioni di cui al comma 9 dell'art. 286 del presente Regolamento .

5. Le installazioni di pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici che rispettino le prescrizioni di cui al presente Regolamento sono subordinate ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti e la conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dal D.M. n. 37/2008.

## **Art. 295**

### **Composizione architettonica delle facciate**

#### PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario.

2. Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.

3. La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di terrazzi e balconi ed ogni altra variazione che interessi la facciata potrà essere ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima.

#### LIMITAZIONI PER GLI INTERVENTI INTERNI

4. Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non potranno interessare (né direttamente né indirettamente) le aperture di facciata prospicienti spazi pubblici con tramezzi, solai od altri elementi che possano pregiudicare i caratteri architettonici del prospetto.

5. A tal fine valgono le seguenti prescrizioni : i solai che venissero realizzati in un locale finestrato, sia ex novo che modificando la quota di imposta di elementi orizzontali preesistenti, dovranno essere mantenuti

ad una quota di imposta (misurata dal pavimento finito) tale che la misura tra l'intradosso finito del solaio e l'intradosso finito degli architravi e/o delle piattabande delle aperture finestrate (sommità della finestra o porta-finestra) non sia mai inferiore allo spessore del relativo muro esterno, misurato quest'ultimo tra il filo della facciata esterna finita ed il filo della parete interna finita (ossia comprensivo di eventuali intercapedini e contropareti interne di tamponatura) ; quote inferiori saranno ammissibili solamente quando il solaio sia discostato di almeno ml 2,40 dalla parete finestrata.

### **Art. 296 Intonaci**

#### PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce.
2. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.
3. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati (tipicamente mediante iniezione di miscele aggreganti a tergo dei medesimi) e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.

#### MODALITÀ DI ESECUZIONE ED INTERVENTO

4. In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci, questi dovranno essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie.
5. Quando l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto (sempre che non sia diversamente dimostrato da una approfondita analisi storico - tipologica), a seconda del tipo di edificio, si considerano eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria :
  - a) l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura al civile,
  - b) l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature.
6. E' tollerata l'utilizzazione della malta bastarda in luogo della malta di calce. In qualsiasi caso di rifacimento parziale o totale di intonaci è invece categoricamente vietato l'uso di malta cementizia o di miscele a prevalente contenuto di cemento. E' inoltre vietata la realizzazione di intonaci plastici di qualsiasi genere.
7. In ogni caso l'esecuzione dei nuovi intonaci dovrà avvenire previa bagnatura della superficie da intonacare sino a rifiuto.
8. In nessun caso sarà consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (archi, piattabande, travi in legno e simili) che non fossero originariamente a vista.
9. In linea generale è invece prescritto il ripristino dell'intonaco su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a faccia vista. A tale prescrizione di carattere generale potrà farsi

eccezione nel caso di edifici che, a seguito della modifica subita, abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto.

10. Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, comprese le canne fumarie, i comignoli, le porzioni emergenti dalla copertura ed in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate. Detti interventi dovranno essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 300, non essendo mai consentito il mantenimento a vista della superficie parietale intonacata.

11. Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si dovrà avere cura di conservare ed evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative ed indicative, ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio. In occasione dei medesimi interventi si dovrà inoltre procedere obbligatoriamente alla rimozione delle balze e zoccolature (in pietra, marmo od altro materiale) che fossero state aggiunte in tempi recenti all'edificio e che risultino non pertinenti con l'impianto originale della facciata.

### **Art. 297**

#### **Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale**

##### PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.

2. A tal fine è prescritto che detti elementi siano oggetto :

- di periodica manutenzione, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a prevenirne o rallentarne il degrado;
- di restauro, ogni qualvolta detto degrado si evidenzi in misura non più controllabile con la semplice manutenzione.

3. Senza pregiudizio per l'impiego di nuovi materiali o di tecniche non contemplate dal presente Regolamento, per tali operazioni valgono i criteri generali di intervento di cui ai commi seguenti.

##### PULITURA DEL MATERIALE LAPIDEO

4. La pulitura degli elementi in pietra naturale lavorata è in genere finalizzata alla rimozione di incrostazioni e degli altri depositi, di varia natura e consistenza, che inevitabilmente si formano sulle parti esterne degli edifici, specie se a rilievo ed in ambiente urbano.

5. Qualsiasi operazione di pulitura su elementi in pietra di valore storico - architettonico o tipologico deve rispondere ai seguenti requisiti :

- a) il processo deve essere controllabile in ogni sua fase, graduale e selettivo;
- b) non deve produrre materiali dannosi per la conservazione della pietra (quali, ad esempio, i sali solubili);
- c) non deve produrre microfratture, abrasioni od aumento della porosità superficiale del materiale pulito.

6. Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni del presente Regolamento si intendono soddisfatte adottando le tecniche di pulitura indicate nell'Allegato "A".

CONSOLIDAMENTO SUPERFICIALE DEL MATERIALE LAPIDEO

7. Deve precedersi al consolidamento superficiale del materiale lapideo ogni qualvolta siano evidenti fenomeni di degrado superficiale quali scagliature, esfoliazioni, piccoli distacchi, sfarinamenti e simili.

8. L'operazione di consolidamento superficiale degli elementi in pietra di valore storico - architettonico o tipologico deve rispondere ai seguenti requisiti :

- a) il processo deve migliorarne le proprietà meccaniche degli strati superficiali della pietra ed arrestarne il degrado;
- b) non deve comportare la formazione di prodotti dannosi per la conservazione della pietra;
- c) non deve indurre discontinuità nella struttura del materiale lapideo, né aumento della sua porosità superficiale.

9. Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni del presente Regolamento si intendono soddisfatte adottando le tecniche di consolidamento superficiale indicate nell'Allegato "A".

CONSOLIDAMENTO DI PROFONDITÀ DEL MATERIALE LAPIDEO

10. Dovrà essere eseguito un consolidamento di profondità sugli elementi in pietra naturale di valore storico-architettonico o tipologico che, per l'avanzato stato di degrado, risultino mobili, suscettibili di divenire tali o che comunque si presentino in precarie condizioni di stabilità.

11. Il consolidamento di profondità degli elementi in pietra di valore storico - architettonico o tipologico dovrà garantire la stabilità e la conservazione dell'elemento senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.

12. Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni del presente Regolamento si intendono soddisfatte adottando le tecniche di consolidamento di profondità indicate nell'Allegato "A".

STUCCATURA DEL MATERIALE LAPIDEO

13. Dovrà procedersi alla stuccatura superficiale del materiale lapideo ogni qualvolta il medesimo presenti lacune o discontinuità superficiali che possano favorire la penetrazione di acqua o l'adesione di depositi aggressivi. E' sempre prescritta la stuccatura superficiale quando siano stati eseguiti incollaggi o consolidamenti di profondità.

14. La stuccatura degli elementi in pietra di valore storico - architettonico o tipologico dovrà consentire il ripristino della continuità superficiale del materiale lapideo senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.

15. Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni del presente Regolamento si intendono soddisfatte adottando le tecniche di stuccatura indicate nell'Allegato "A".



TRATTAMENTI PROTETTIVI DEL MATERIALE LAPIDEO

16. Dovrà procedersi a trattamenti protettivi sulla superficie esterna del materiale lapideo ogni qualvolta la medesima presenti assorbimenti di acqua eccessivi e pregiudizievoli per la buona conservazione della pietra.

17. Il trattamento protettivo degli elementi in pietra di valore storico - architettonico o tipologico sarà finalizzato a ridurre la penetrazione di acqua nella struttura porosa della pietra, riducendo l'entità dei numerosi fenomeni alterativi legati alla presenza di acqua nel materiale lapideo, senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.

18. Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni del presente Regolamento si intendono soddisfatte adottando le tecniche di protezione superficiale indicate nell'Allegato "A".

PROTEZIONE DI ELEMENTI LAPIDEI AGGETTANTI

19. Nel caso di elementi lapidei con disposizione aggettante (davanzali, cornicioni e simili) è prescritta la regolarizzazione delle facce superiori che presentino discontinuità, avvallamenti ed irregolarità superficiali suscettibili di favorire il ristagno di acqua ed il suo assorbimento da parte della pietra.

20. Nel caso in cui la posizione e conformazione dell'elemento in pietra, od il suo stato di conservazione, siano tali da far ragionevolmente ritenere che la semplice regolarizzazione non sia sufficiente a garantire la conservazione del materiale lapideo, è prescritto che la faccia superiore della pietra sia protetta da lamine metalliche appositamente sagomate e lavorate.

21. Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni del presente Regolamento si intendono soddisfatte adottando le modalità esecutive di cui all'Allegato "A".

REINTEGRAZIONI, RIPRESA DI LACUNE E SOSTITUZIONI

22. Nel caso di elementi lapidei con caratteristiche scultoree o con lavorazione particolarmente complessa non è consentito reintegrare le eventuali parti che siano andate perdute, né mediante tassellatura né mediante ricostruzione con altri materiali, anche se nelle esatte forme originarie.

23. E' inoltre categoricamente vietato procedere alla sostituzione di detti elementi, qualsiasi sia il loro stato, con altri di nuova lavorazione o di recupero.

24. Reintegrazioni, ripresa di lacune ed anche integrali sostituzioni sono invece ammissibili per elementi lapidei di lavorazione elementare e che non presentino specifico ed autonomo valore storico-artistico.

25. Le eventuali sostituzioni dovranno essere eseguite impiegando elementi in pietra dello stesso tipo, finitura e lavorazione dell'elemento sostituito.

**Art. 298****Elementi architettonici e decorativi in finta pietra**PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Gli elementi architettonici e decorativi in finta pietra devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.

2. Ai fini del presente Regolamento si identificano con la generica dizione di "finta pietra" tutti gli elementi architettonici e decorativi, solitamente a rilievo, realizzati mediante riporti di malta opportunamente sagomata e lavorata per riproporre profili, tessiture e finiture proprie degli elementi in pietra naturale nonché gli altri tipi di intonaco lavorato ad essi assimilabili (bozzati, bugnati, cornici, modanature, cornicioni, fasce marcapiano, lesene, stipiti, capitelli, mensole, zoccolature, intonaci incisi o decorati, ecc.).

3. Detti elementi sono soggetti alle stesse prescrizioni in materia di manutenzione periodica e, ove necessario, di restauro secondo quanto disposto dal precedente art. 297 per gli elementi in pietra naturale.

PULITURA E CONSOLIDAMENTO DI ELEMENTI IN FINTA PIETRA

4. Per le operazioni di pulitura, stuccatura e protezione superficiale degli elementi in finta pietra valgono, in linea generale, le stesse prescrizioni già impartite per le corrispondenti operazioni da eseguirsi su elementi in pietra naturale. Analogo rimando può farsi per le eventuali operazioni di consolidamento superficiale (ferma restando la diversa natura degli eventuali prodotti chimici da impiegare).

5. Qualora gli elementi in finta pietra abbiano perduto aderenza con la muratura sottostante dovranno essere consolidati in profondità, ripristinando l'aderenza tra la malta lavorata ed il supporto murario. Detta operazione dovrà, in genere, essere eseguita mediante iniezioni di miscele leganti a tergo dell'intonaco, se del caso aiutando il ripristino dell'aderenza mediante da una accurata opera di puntellatura a forzatura controllata.

6. In caso di distacchi netti localizzati (derivati da atti vandalici od altri eventi traumatici che abbiano comportato la rottura di elementi altrimenti integri e ben conservati) potranno inoltre essere adottate le tecniche di consolidamento di profondità od incollaggio già descritte per gli elementi in pietra naturale.

RIFACIMENTO DI ELEMENTI IN FINTA PIETRA

7. Quando lo stato di stato di degrado di un elemento decorativo in finta pietra sia talmente avanzato da non consentire alcuna ragionevole forma di consolidamento o restauro, ne è prescritto il rifacimento. In tal caso la demolizione dovrà essere particolarmente accurata al fine di non arrecare danno agli elementi contigui da mantenere e le parti ricostruite dovranno riprendere esattamente, per forma, tessitura, finitura superficiale e colore, quelle preesistenti, in modo da non indurre alcuna alterazione della veste architettonica della facciata. La malta da impiegarsi, eventualmente addittivate con idonee resine ancoranti, dovrà presentare composizione, granulometrie e cromatismo analoghi a quella delle parti rimosse. La ricostruzione dovrà avvenire tirando la malta a modine secondo un profilo del tutto uguale a quello dell'elemento preesistente.

8. Adottando le tecniche di cui al comma precedente è inoltre consentito procedere a reintegrazioni, ripresa di lacune e ed altri simili interventi parziali.

**Art. 299**  
**Murature a faccia vista**PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. I paramenti murari in pietra a faccia vista devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.

2. Detti paramenti sono soggetti alle stesse prescrizioni in materia di manutenzione periodica e, ove necessario, di restauro secondo quanto disposto dal precedente art. 297 per gli elementi in pietra naturale.

3. In occasione dei prescritti interventi di manutenzione e restauro dei paramenti murari a vista è fatto obbligo di estendere l'intervento di recupero a tutti gli elementi decorativi e particolari architettonici che facciano parte integrante della facciata .

PULITURA E CONSOLIDAMENTO DI MURATURE A FACCIA VISTA

4. Per le operazioni di pulitura, protezione superficiale e consolidamento dei paramenti murari a faccia vista valgono, in linea generale, le stesse prescrizioni già impartite per le corrispondenti operazioni da eseguirsi su elementi architettonici in pietra naturale.

STUCCATURA DI MURATURE A FACCIA VISTA

5. Dovrà procedersi al rifacimento delle stucature di un paramento murario a faccia vista ogni qualvolta il loro stato di conservazione sia tale da favorire la penetrazione di acqua nella muratura e quindi da pregiudicare la buona conservazione del paramento medesimo.

6. La nuova stuccatura dovrà essere dello stesso tipo, colore e granulometria di quella originaria e non dovrà introdurre alcuna alterazione cromatica .

7. Il rifacimento della stuccatura nei paramenti murari a faccia vista tipici del tessuto urbano, quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato, dovrà essere eseguito adottando le tecniche di cui all'Allegato "A".

8. Nel caso di paramenti murari che presentino la cosiddetta stuccatura "raso sasso" (frequente sulle murature più povere ed irregolari e costituita da un leggero strato di malta di calce che si spinge oltre i giunti della muratura sin quasi a regolarizzare la superficie dei singoli conci) la stuccatura dovrà avvenire a sua volta nel pieno rispetto dei criteri generali prescritti dal presente Regolamento, impiegando gli stessi materiali e tecniche esecutive della stuccatura originaria salvo eccezioni adeguatamente motivate per le quali è possibile proporre soluzioni alternative . Non saranno, pertanto, generalmente consentite né l'eliminazione di dette stucature (e cioè la riduzione ad effettiva faccia vista di murature altrimenti concepite) né la loro sostituzione con veri e propri intonaci (quand'anche di tipo tradizionale).

REINTEGRAZIONI, RIPRISTINI E RICOSTRUZIONI

9. Reintegrazioni di paramenti murari a faccia vista sono ammesse nei soli casi di lacune che evidenzino sicuro carattere degradante o di localizzati stati di degrado talmente accentuati da non consentire alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell'integrità del paramento. In tali casi la reintegrazione dovrà avvenire col metodo cosiddetto "a cucì e scuci", rimuovendo i materiali incongrui o deteriorati e

sostituendoli con nuovi conci dello stesso materiale, pezzatura, lavorazione e colore di quelli originari. Analoga a quelle originali dovranno essere anche la stuccatura e la finitura superficiale della parte sostituita.

10. La stessa tecnica è prescritta, quale che sia loro stato di conservazione superficiale, per gli interventi di ripristino di paramenti murari interessati da dissesti statici ed in particolare in corrispondenza di lesioni e fratture.

11. Non sono, in genere, ammesse integrali demolizioni e ricostruzioni dei paramenti murari a faccia vista oggetto delle prescrizioni di tutela di cui al presente articolo. E' fatta eccezione nei casi di dissesti statici di tale entità e gravità da rendere improponibile qualsiasi ragionevole forma di restauro. In tali casi il paramento potrà essere rimosso e successivamente ricostruito nella esatta forma e tessitura preesistente, impiegando gli stessi materiali rimossi, od altri analoghi, ed adottando i criteri di finitura superficiale già prescritti per altri tipi di lavorazione.

12. Le reintegrazioni di ampiezza significativa e le ricostruzioni filologiche, pur rispettando le prescrizioni generali di cui ai commi precedenti, dovranno in genere denunciare chiaramente la loro natura mediante idonei accorgimenti che, pur senza introdurre alterazioni dell'immagine complessiva della facciata, evidenzino in maniera inequivoca l'epoca di esecuzione successiva al resto del paramento (ad esempio, ma non necessariamente, realizzandole in leggero sottosquadro).

#### PARAMENTI IN MATTONI A FACCIA VISTA

13. Per i paramenti murari in mattoni a faccia vista di valore storico tipologico valgono, in linea generale, gli stessi criteri di tutela già indicati per quelli in pietrame, fatte salve ovviamente le diverse modalità esecutive derivanti dalla diversa natura del materiale e delle muratura.

### **Art. 300 Tinteggiature**

#### PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Tutte parti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere tinteggiate.

2. La tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli alla tradizione locale. La colorazione dovrà essere preventivamente approvata in conformità alle disposizioni dell'art. 284, 3° comma – lettera h), del presente Regolamento. La mancata richiesta della suddetta specifica approvazione è soggetta all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 325 del presente Regolamento nella misura massima ivi prevista.

#### MATERIALI E TECNICHE AMMESSE

3. Si considerano rispondenti alla prescrizione di cui al comma precedente, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura a buon fresco ed a calce. E' consentito l'impiego di coloriture ai silicati, purché stese a velatura e non coprenti.

4. Sono invece categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili (ancorché traspiranti) e gli acrilici in genere nonché i materiali di consistenza plastica da stendere sopra l'intonaco (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituire con

tinteggiature di tipo tradizionale.

5. In linea generale il materiale e la tecnica da impiegare, ovviamente tra quelle ammesse, dovranno essere analoghi a quelli originari o storicizzati. Altrettanto dicasi per i colori ed i toni della tinteggiatura.

#### COLORI E TONI DELLE TINTEGGIATURE

6. Il colore da impiegarsi, di norma, verrà scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata e dovrà essere specificatamente approvato dall'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In linea generale il colore della tinteggiatura sarà quello, non necessariamente originario, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto. E' consentito omettere l'analisi stratigrafica, o comunque discostarsi dalle risultanze della medesima, quando la scelta del colore da impiegare di frutto di ricerche storiche o iconografiche che abbiano prodotto risultati certi ed attendibili.

7. In assenza di riferimenti attendibili in relazione al colore originario o storicizzato di una facciata, i colori ed i toni delle tinteggiature dovranno comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura locale e tali da ben armonizzarsi con il contesto. A tal fine valgono le indicazioni contenute nell'allegato "A" al presente Regolamento .

8. Nel caso di cui al comma precedente, in presenza di edifici accorpati o frazionati, si procederà sulla base dei seguenti criteri:

- a) quando l'edificio accorpati sia costituito da nuclei edilizi che evidenzino ancor oggi la propria originaria autonomia formale (diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc.) si interverrà di norma con più colori distinti, anche se tutti i nuclei risultano essere di un'unica proprietà;
- b) viceversa, anche quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi inequivocabilmente la tipologia originaria di unica unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica.

9. In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate (escluse le parti a faccia vista) dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico - decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, ecc.) e tecnologico - funzionali (canali di gronda, pluviali ecc.).

#### DECORAZIONI PITTORICHE ED APPARATI DECORATIVI

10. Qualsiasi intervento di tinteggiatura dovrà assicurare la conservazione ed il recupero di eventuali decorazioni pittoriche originarie o storicizzate (finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi, cantonate in bozze, lesene, ecc.). Quando tali decorazioni presentino lacune si dovrà, di norma, procedere alla loro integrazione impiegando le stesse tecniche, forme e colori. Quando le lacune siano particolarmente estese ed interessino gran parte dell'apparato decorativo, il rifacimento delle parti mancanti sarà consentito solo quando sia possibile ricostruire con certezza il modulo costitutivo dell'apparato medesimo

11. Nel caso di edifici che non presentino allo stato attuale riquadrature od altre decorazioni pittoriche, ma che per tipologia, epoca di costruzione ed inserimento nel contesto rimandino all'uso di simili decorazioni, potrà essere ammessa la realizzazione di un semplice apparato decorativo costituito da fasce marcapiano, fasce marcadavanzale e riquadri a porte e finestre.

**Art. 301  
Serramenti esterni**SERRAMENTI D'OSCURAMENTO

1. Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione dei serramenti d'oscuramento caratteristici della tradizione locale .

2. Si considerano tipici della tradizione i seguenti tipi di serramento di oscuramento :

- a) persiane, nelle varianti con e senza gelosie, con apertura ad ante o, limitatamente ai piani inferiori, scorrevole;
- b) scuretti apposti direttamente sulla parte interna dell'infisso vetrato (con particolare riferimento agli edifici di più antico impianto);
- c) avvolgibili in legno (limitatamente ad alcune tipologie di edifici del secolo scorso e sempre se la loro presenza era prevista fin dal momento della costruzione).

3. Il materiale ammesso è esclusivamente il legno, con verniciatura a corpo nei colori tradizionali per quanto attiene le persiane, con verniciatura a corpo o trasparente per quanto attiene gli scuretti, con semplice verniciatura trasparente per quanto attiene gli avvolgibili. E' consentito, previa adeguata dimostrazione delle caratteristiche costruttive, utilizzare infissi in alluminio con rivestimento in legno all'esterno .

4. E' vietato l'impiego di serramenti di oscuramento diversi da quelli di cui ai commi precedenti ed estranei alla tradizione locale (quali veneziane, sportelloni, persiane in alluminio verniciato, persiane alla viareggina, avvolgibili in pvc od alluminio, ecc.). E' parimenti vietato sostituire i serramenti di oscuramento originari con altri che, seppur indicati come ammissibili dal presente Regolamento, presentino foggia diversa da quella originaria e risultino incongrui con i caratteri architettonici della facciata (persiane in luogo di scuretti, avvolgibili in luogo di persiane, ecc.)

5. Nel caso necessiti procedere alla sostituzione di serramenti di oscuramento di cui ai commi precedenti, i nuovi serramenti dovranno mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale, uniformandole se di foggia diversa.

6. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà inoltre procedere alla rimozione dei serramenti di oscuramento incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento. Analogo obbligo sussiste anche nel caso in cui i serramenti di oscuramento, seppur di caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari ed incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.

7. Per tutti i tipi di serramenti di oscuramento la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

8. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del verde e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Eccezionalmente potrà essere consentito il colore grigio a condizione che si armonizzi con il contesto architettonico della facciata .

9. In linea generale tutti i serramenti di oscuramento della stessa unità edilizia debbono avere la

medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati valgono inoltre le prescrizioni già impartite al precedente art. 300 per le tinteggiature.

10. Le eventuali eccezioni a quanto disposto dal comma precedente devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nella evoluzione storico - architettonica della costruzione.

11. In linea generale è vietato installare serramenti esterni di oscuramento su edifici di particolare interesse storico - architettonico o documentario che siano stato originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno.

12. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche per quanto attiene la ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiovistelli e ferma-imposta che, quando non riutilizzabili, dovranno riprendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

#### FINESTRE E PORTE FINESTRE

13. In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle finestre (o porte finestre) che presentino i caratteri tipici della tradizione locale .

14. Si considerano tipici della tradizione le finestre in legno, a telaio unico o suddivise in due telai di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più bacchette trasversali anch'esse in legno.

15. Quando la conservazione o riproposizione delle finestre di cui al comma precedente non risulti possibile od opportuna (per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto) saranno ammissibili infissi che seppur non propriamente rispondenti ai criteri della tradizione locale risultino compatibili con la medesima.

16. Si considerano tali gli infissi in ferro, verniciati in color piombaggine od altro colore scuro che ben si armonizzi con la facciata su cui deve inserirsi.

17. Sono invece sempre esclusi gli infissi in alluminio, in pvc o in altri materiali plastici. In casi del tutto particolari potrà essere ammesso il ricorso ad infissi in alluminio elettrocolorato di colore scuro. E' consentito, previa adeguata dimostrazione delle caratteristiche costruttive, utilizzare infissi in alluminio con rivestimento in legno all'esterno .

18. E' vietato l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario.

19. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione degli infissi incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

20. Analogo obbligo sussiste anche nel caso in cui di infissi che, seppur con caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari ed incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.

21. Per tutti i tipi di finestra o porta finestra la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

22. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del bianco e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso potranno essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevedesse espressamente infissi verniciati a corpo in determinato colore.

23. In linea generale tutte le finestre e porte finestre della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati valgono inoltre le prescrizioni già impartite all'art. 300 per le tinteggiature.

24. Le eventuali eccezioni a quanto disposto dal comma precedente devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nella evoluzione storico - architettonica della costruzione.

25. Sono in ogni caso escluse innovazioni che comportino l'installazione di vetri a specchio o la suddivisione delle luci del tipo inglese.

#### PORTE E PORTONI

26. In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni coevi agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Titolo nonché di quelli che, seppur posteriori, siano qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela.

27. Nel caso in cui detti infissi si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, potranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

28. Quando la conservazione o riproposizione delle porte e portoni di cui ai commi precedenti non risulti possibile a causa delle diverse funzioni cui vengono destinati i locali retrostanti, sarà ammissibile la loro sostituzione con infissi che, seppur di diversa fattura, risultino comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata.

29. L'eventuale sostituzione di porte o portoni con infissi vetrati, quando necessaria per consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, sarà ammissibile a condizione che siano rispettati i criteri di compatibilità di cui al comma precedente. Sono in ogni caso esclusi vetri a specchio o suddivisioni del tipo inglese.

30. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, per foggia e materiale, con la facciata medesima, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

31. Per tutti i tipi di porta o portone la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

32. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste dovrà impiegarsi il colore che, tra quelli tradizionali, meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a



## COMUNE DI CARPINETO ROMANO

(Provincia di Roma)

vista la venatura del legno costituente l'infisso potranno essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevedesse espressamente infissi verniciati a corpo in un determinato colore.

33. In linea generale porte e portoni potranno essere di foggia, materiale e colore diversi rispetto alle finestre e porte finestre della stessa unità edilizia.

### SERRANDE E SIMILI

34. In corrispondenza delle aperture di facciata (vetrine, ingressi e simili) sono ammesse esclusivamente serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia, verniciate in colori analoghi a quello dell'infisso retrostante.

35. E' tollerato il mantenimento di serrande difformi da quanto prescritto al comma precedente fino al momento in cui si proceda alla loro sostituzione o ad interventi di manutenzione che interessino la facciata nella sua interezza. In tali casi è sempre obbligatorio sostituirle con altre del tipo ammesso.

36. Cancelli o cancelletti di tipo pieghevole potranno essere impiegati in sostituzione delle serrande quando presentino analogo o migliore livello di compatibilità con la facciata. Sono in ogni caso esclusi i cancelletti estensibili in lega leggera con finitura naturale.

### VETRINE E SIMILI

37. In linea generale è prescritta la conservazione delle vetrine coeve agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Titolo nonché di quelle che, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque siano tipiche di determinati periodi storici.

38. Per dette vetrine sono ammessi i soli interventi necessari alla loro manutenzione e conservazione. In caso di degrado particolarmente accentuato è ammessa la loro sostituzione con nuove vetrine che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

39. Le nuove vetrine dovranno essere arretrate rispetto al filo della facciata di almeno cm. 13 e dovranno impiegare materiali e finiture consone all'immagine storica dell'edificio secondo i criteri già prescritti per gli altri tipi di serramenti esterni.

40. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano a tutti i tipi di serramento che pur non essendo propriamente definibili come vetrine sono comunque assimilabili alle medesime (vetrinette apposte esternamente alla facciata, partiture vetrate a tutta altezza, ecc.).

### ELEMENTI IN FERRO

41. In linea generale è prescritta la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti a completamento e finitura degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Titolo quando coevi con i medesimi nonché quando, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque risultino tipici di determinati periodi storici.

42. Detti elementi (grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, rostre di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta standardi, ferri battuti in genere, ecc.) non potranno essere rimossi e sui medesimi sono ammessi i soli interventi necessari per la loro manutenzione e conservazione. La

loro sostituzione è ammessa solo con nuovi elementi che ne ripropongano fedelmente i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

43. Salvo casi particolari debitamente documentati, la colorazione degli elementi in ferro di cui ai commi precedenti dovrà essere al naturale, con verniciatura opaca di protezione, oppure a corpo con piombaggine.

### **Art. 302** **Impianti tecnologici di facciata**

#### PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile. Per interventi che interessino la facciata nella sua interezza si dovrà procedere alla sistemazione degli impianti di facciata come disposto nel presente articolo .

2. A tal fine, per i singoli impianti tecnologici, valgono le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

#### CAVI ELETTRICI E TELEFONICI

3. I cavi della rete elettrica e telefonica che debbano essere posizionati sulla facciata degli edifici devono essere posati in modo ordinato ed organico, al fine sia da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata che di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista.

4. In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.

5. In linea generale i cavi debbono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei commi precedenti i cavi che risultino :

- a) disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata od in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;
- b) disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi;
- c) disposti al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.

6. Quando, per le caratteristiche dell'edificio, non sia possibile conseguire una delle sistemazioni di cui alle precedenti lettere "a", "b" e "c" è inoltre ammesso disporre i cavi secondo una linea orizzontale immediatamente al di sotto della quota di imposta dell'aggetto di gronda.

7. Salvo che per quanto attiene la sistemazione di cui alla lettera "c", i cavi visibili dall'esterno dovranno essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che li nasconde.

8. In ogni caso i cavi dovranno garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico - artistico in genere.

## COMUNE DI CARPINETO ROMANO

(Provincia di Roma)

### CONDUTTURE DI ACQUA, GAS E SIMILI.

9. Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua, gas e simili debbono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno.

10. Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte ad una estremità della facciata, in genere secondo una linea verticale, e dipinte nello stesso colore della facciata. Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero effettivamente indispensabili dovranno seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata.

11. Quando sia inevitabile la installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla pubblica via, queste devono essere disposte in verticale ad una estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. La tubazione deve, quando possibile, essere installata in una apposita scanalatura.

### CONTATORI

12. In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via.

13. Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata.

14. Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile.

15. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate.

16. La colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durabilità nel tempo.

### POMPE DI CALORE, UNITÀ MOTOCONDENSANTI E SIMILI.

17. Non è consentito apporre sulle facciate prospettanti sulla pubblica via, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.

18. Simili installazioni saranno ammesse, nel rispetto delle altre prescrizioni del presente Regolamento, solo su facciate tergali, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici. Dette installazioni sono inoltre ammesse su balconi e terrazze di copertura, se del caso adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurre la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati).

19. Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, ciò potrà

essere ammesso solo quando il macchinario (perché completamente interno all'edificio o perché appositamente progettato) non arrechi quindi alcuna turbativa all'equilibrio architettonico della facciata o all'apparato decorativo della medesima. Ciò potrà essere conseguito utilizzando aperture che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti dal presente Regolamento per i locali retrostanti (grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse, ecc.).

### **Art. 303** **Altri elementi di facciata**

#### CAMPANELLI, CITOFOINI E VIDEOCITOFOINI.

1. L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, negli sguanci a lato del portone di ingresso.

2. Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi. E' inoltre consentita l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico - artistica del serramento lo consenta.

3. Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.

4. La pulsantiera deve essere unica ed in essa devono essere riuniti ed ordinati tutti i campanelli delle varie unità che hanno accesso dal portone interessato. Potranno essere ammesse due pulsantiere solo ne caso di edifici che, pur con un solo ingresso, siano dotati di due pozzi scala. In tal caso le pulsantiere dovranno essere divise per scala ed andranno collocate contrapposte tra loro , negli sguinci del portone o ai lati , coerentemente con la posizione delle scale interessate.

5. Pulsantiere, citofoni e videocitofoni non devono essere collocati a rilievo e, per quanto compatibile con le loro funzioni, dovranno tendere ad adeguarsi al piano della muratura su cui sono installati. Sono consentite coperture lievemente aggettanti a protezione degli apparecchi installati in facciata e non altrimenti protetti.

6. Le apparecchiature in questione dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine della città storica (quali l'ottone, il bronzo, la pietra locale). Sono in ogni caso esclusi apparecchi con finitura superficiale in alluminio od in materiale plastico.

#### CASSETTE POSTALI

7. Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. Ne è pertanto vietata, in linea generale, l'installazione all'esterno, sia a rilievo sulla facciata che su recinzioni e cancelli.

8. E' ammessa la formazione di buche per lettere, con retrostante cassetta interna, sui portoni di ingresso che non presentino autonomo interesse storico - artistico.

9. Quando non sia possibile adottare la soluzione di cui al comma precedente, può essere ammessa la formazione di buche per lettere direttamente in facciata, a fianco del portone e nella stessa posizione adottata per la campanelliera. In tali casi sull'esterno dell'edificio dovranno essere visibili le sole buche,

ordinatamente posizionate, sia tra loro che rispetto alla campanelliera, e contornate da una cornice adeguata alla facciata su cui si inseriscono. Le relative cassette postali dovranno essere apribili esclusivamente dall'interno dell'edificio.

10. Può, infine, essere ammessa la installazione di apparecchiature che raggruppino varie funzioni (citofono, videocitofono, campanelli e cassetta delle lettere) purché siano realizzati in nicchia nelle stesse posizioni e con gli stessi criteri già disposti per i singoli componenti.

#### TARGHE INDICANTI ARTI, MESTIERI E PROFESSIONI

11. Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, quando apposte in facciata, dovranno avere dimensioni e foggia tali da ben armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio e non comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata.

12. In linea generale dette targhe dovranno essere realizzate in pietra o ottone e presentare dimensioni uniformi tra loro. Per le targhe medesime valgono inoltre i criteri generali già disposti per campanelli e simili.

### **Art. 304 Insegne**

1. In tutti gli edifici interessati dalle speciali norme di tutela di cui al presente Titolo, le insegne, di qualsiasi tipo esse siano, dovranno essere collocate esclusivamente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure, ove compatibile, ai vani di porte e portoni di pertinenza dell'esercizio commerciale interessato.

2. L'insegna dovrà essere collocata nella parte superiore dell'apertura di facciata, seguendone fedelmente l'andamento, e dovrà inoltre essere arretrata di almeno cm. 5 rispetto al filo esterno degli stipiti che delimitano l'apertura medesima.

3. Qualora l'apertura interessata dall'insegna presenti elementi di interesse storico o tipologico (sovrapporta o lunette dotate di inferriata o di altri elementi degni di tutela) l'apposizione di insegne sarà ammissibile solo quando, per la particolare conformazione o dimensione del vano, sia possibile conseguire una soluzione progettuale compatibile con l'elemento di interesse storico o tipologico, garantendone la conservazione e la visibilità.

4. Sono escluse insegne apposte sulla facciata, insegne a bandiera, insegne fisse applicate sugli sguanci laterali ed in genere ogni tipo di insegna difforme dalla prescrizioni di cui ai commi precedenti. Eventuali deroghe dovranno essere puntualmente motivate e potranno essere concesse solo previo parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata .

5. L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico ed architettonico con la medesima.

6. Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce costante ed indiretta. E' categoricamente escluso il ricorso a luci intermittenti o a variazioni di colore.

7. Sono fatte eventuali diverse prescrizioni per le insegne dei negozi di interesse storico individuati in altri atti dell'Amministrazione Comunale.

8. Per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, le insegne sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

### **Art. 305 Tende frangisole**

1. L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici sottoposti alla speciale tutela di cui la presente Titolo è ammessa esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli sporti di esercizi commerciali.

2. Le tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopra- e rostre, ecc. Le tende potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile, del tutto prive di appoggi e chiusure laterali.

3. L'aggetto delle tende non può superare la profondità del marciapiede con un massimo assoluto di cm. 120 dal filo di facciata. Non sono ammesse tende nei tratti di strada privi di marciapiede.

4. Il lembo inferiore della tenda dovrà essere mantenuto ad altezza tale da garantire, in ogni punto, una altezza libera non inferiore a cm. 210 dal piano del marciapiede.

5. Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.

6. La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.

7. Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio. L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, purché sia assicurata la reciproca compatibilità.

8. Per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, le tende sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

### **Art. 306 Aree scoperte**

1. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Titolo, seppur sottoposte a diversa classe di intervento secondo le N.T.A. degli strumenti urbanistici sono soggette alle ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.

2. Non è consentita la pavimentazione delle aree scoperte inerbite che rivestano autonomo valore storico, tipologico o documentario, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti.

3. Le aree scoperte che rivestano valore tipologico o documentario (aie, cortili e simili) non potranno essere frazionate fisicamente, neppure con recinzioni di modesta rilevanza edilizia (quali quella con paletti

metallici e rete a maglia sciolta).

4. Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico - documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.

5. Eccezioni alle norme del presente articolo sono consentite per la realizzazione di interventi pubblici o di pubblica utilità , previo parere della Commissione Edilizia Integrata .

**TITOLO XXII**  
**NORME PER LA RIDUZIONE E PREVENZIONE**  
**DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO**

**Art. 307**

**Disposizioni generali**

1. Su tutto il territorio comunale vige l'obbligo di applicazione della legge regionale n° 23/2000 e del relativo regolamento di attuazione in materia di riduzione e prevenzione dell'inquinamento luminoso .

2. Le norme di cui al comma precedente si applicano, sia agli interventi pubblici che privati , agli impianti di illuminazione esterna di qualsiasi tipo ed a qualsiasi uso adibiti considerati fonte di inquinamento luminoso secondo la definizione di cui all'art. 2 della l. r. 23/2000, con esclusione:

- a) degli impianti installati in gallerie, sottopassi, porticati e tettoie in grado di schermare totalmente l'emissione di luce verso l'emisfero superiore;
- b) degli impianti di segnalazione del trasporto aereo, navale e terrestre, previsti dalla normativa vigente per evidenziare o diramare disposizioni relative alla regolazione del relativo traffico;
- c) degli impianti di illuminazione, a carattere temporaneo e comunque installati per un periodo non superiore a sette giorni, utilizzati in occasioni di pubblica rilevanza e per conto di enti o istituzioni pubblici o religiosi.

**Art. 308**

**Prescrizioni tecniche di emissione degli impianti**

1. Gli impianti di illuminazione esterna devono essere realizzati in conformità ai requisiti tecnici e prestazionali per la limitazione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici di seguito indicati:

- a) **per gli impianti di tipo stradale con impiego di armature stradali o di altro genere** : emissione massima 5 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a 95° e oltre;
- b) **per gli impianti a prevalente carattere ornamentale e di arredo urbano con lanterne, lampare o corpi illuminanti similari dotati di ottica interna** : emissione massima 10 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a 100° e oltre;
- c) **per gli impianti a prevalente carattere ornamentale e di arredo urbano con ottiche aperte di ogni altro tipo** : emissione massima 25 cd/klm a 90°, 5 cd/klm a 100° e 0 cd/klm oltre 110°;
- d) **per gli impianti di qualsiasi altro tipo anche con uso di proiettori e torri-faro** : emissione massima 15 cd/klm a 90° se con ottiche simmetriche, 5 cd/klm a 90° se con ottiche asimmetriche e comunque 0 cd/klm a 100° e oltre per entrambi i tipi.

**Art. 309**

**Prescrizioni particolari**

1. Per gli impianti di illuminazione esterna di facciate con sagoma regolare di edifici pubblici o privati, di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio) ed ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 17 e successive modifiche, o nel caso di illuminazione di particolari degli stessi edifici, il flusso luminoso diretto verso l'emisfero superiore, non intercettato dalle superfici della struttura illuminata, non deve superare il 5 per cento di quello emesso dai corpi illuminanti, con luminanza media delle superfici di 2,00 cd/mq. Tali impianti devono essere spenti o deve essere ridotto il flusso luminoso dalle ore 24,00, nel periodo di ora solare, e dalle ore 1,00, nel periodo di ora legale. La riduzione non può comunque essere inferiore al 30 per cento.



2. Per gli impianti di illuminazione esterna di facciate di sagoma irregolare di edifici pubblici o privati o di altri beni, ivi compresi quelli di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico ai sensi del d.lgs. 42/2004, il flusso luminoso diretto verso l'emisfero superiore, non intercettato dalle superfici della struttura illuminata, non deve superare il 10 per cento di quello emesso dai corpi illuminanti, con luminanza media di 2,00 cd/mq. Tali impianti devono essere spenti o deve essere ridotto il flusso luminoso dalle ore 24,00, nel periodo di ora solare, e dalle ore 1,00, nel periodo di ora legale. La riduzione non può comunque essere inferiore al 30 per cento.

3. Per gli impianti di illuminazione esterna di facciate di capannoni, insediamenti industriali, artigianali, commerciali, abitazioni private e di ogni altro tipo di edificio, è vietato l'uso di sistemi di illuminazione dal basso verso l'alto. Tali impianti devono avere una luminanza media delle superfici non superiore a 1,00 cd/mq, devono essere spenti dalle ore 24,00, nel periodo di ora solare, e dalle ore 1,00, nel periodo di ora legale, o devono essere dotati di riduttore di flusso, emesso per gli stessi orari, con una riduzione del flusso luminoso non inferiore al 30 per cento. Sono altresì fatti salvi i limiti di emissione del flusso luminoso fuori sagoma di cui ai commi 1 e 2.

4. Le insegne luminose di non specifico ed indispensabile uso notturno devono essere spente dalle ore 24,00, nel periodo di ora solare, e dalle ore 1,00, nel periodo di ora legale, e devono avere una luminanza media di 10,00 cd/mq. Per le insegne di esercizi commerciali o altro genere di attività che si svolgano dopo tale orario, lo spegnimento deve coincidere con quello di chiusura degli stessi esercizi o attività. Le insegne non dotate di luce interna devono essere illuminate dall'alto verso il basso.

5. Il contributo ai valori di illuminamento sul piano di calpestio dovuto agli apparecchi privati preposti all'illuminazione delle vetrine e delle zone di accesso ai negozi, ad una distanza di 100 cm dalla vetrina, non deve superare il valore di 100 lux. La luminanza media sulle superfici delle vetrine, misurata da un punto situato sull'asse centrale ad 1 metro di distanza dalla vetrina e ad 1,50 metri da terra, non deve superare il valore di 10,00 cd/mq.

6. In tutti gli impianti di cui all'art. 308, con flusso luminoso complessivo superiore a 150 klm, il flusso medesimo va ridotto dopo le ore 24,00, nel periodo di ora solare, e dopo le ore 1,00, nel periodo di ora legale, in misura non inferiore al 30 per cento e comunque nel rispetto dei limiti minimi fissati dalle normative tecniche relative alla sicurezza stradale.

7. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1, 2, 3, 4 e 6, limitatamente allo spegnimento e alla riduzione del flusso luminoso, non sono obbligatorie per gli impianti di illuminazione delle strutture in cui vengono esercitate attività relative all'ordine pubblico, all'amministrazione della giustizia e della difesa.

### **Art. 310** **Divieti**

1. Su tutto il territorio regionale è vietato:

- a) l'uso di lampade con efficienza luminosa inferiore a 90 lm/W per gli impianti di cui all'art. 308, lettere a) e d), nonché inferiore a 60 lm/W per gli impianti di cui alle lettere b) e c) del medesimo articolo; l'utilizzo di lampade a più bassa efficienza luminosa è possibile per gli impianti di illuminazione pubblica a carattere ornamentale e per gli impianti di illuminazione di beni di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico ai sensi del d.lgs 42/2004, qualora esistano comprovate esigenze di resa dei colori;
- b) l'uso di fasci di luce, roteanti o fissi, per meri fini pubblicitari o di richiamo, quando gli stessi siano rivolti dal basso verso l'alto con diffusione verso l'emisfero superiore; ogni elemento preposto alla riflessione

- direzionale dei fasci luminosi è considerato parte integrante del sistema di illuminazione - sorgente secondaria – ed è quindi soggetto alle limitazioni sull'emissione di flusso;
- c) la proiezione di immagini o messaggi luminosi nel cielo sovrastante il territorio comunale o sul territorio stesso, anche se gli impianti che li generano sono situati al di fuori di esso;
  - d) l' utilizzazione delle superfici di edifici o di altri beni architettonici o naturali per la proiezione o l'emissione di immagini, messaggi o fasci luminosi, fatta salvo quanto previsto dall'art. 309, commi 1, 2, 3 e 7.

### **Art. 311**

#### **Prescrizioni tecniche di emissione degli impianti nelle zone di particolare protezione**

1. Nelle zone di particolare protezione, come definite dalle disposizioni regionali, gli impianti di illuminazione esterna devono essere realizzati in conformità ai requisiti tecnici e prestazionali per la limitazione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici di seguito indicati:

- a) per gli impianti di cui all'art. 308, comma 1, lettera a): emissione massima 0 cd/klm a 90° e oltre ;
- b) per gli impianti di cui all'art. 308, comma 1, lettera b): emissione massima 10 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a 100° e oltre;
- c) per gli impianti di cui all'art. 308, comma 1, lettera c): emissione massima 25 cd/klm a 90°, 5 cd/ klm a 95° e 0 cd/klm a 110° e oltre;
- d) per gli impianti di cui all'art. 308, comma 1, lettera d): emissione massima 10 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a 100° e oltre con fari simmetrici e 0 cd/klm a 90° e oltre se asimmetrici;
- e) per gli impianti di cui all' art. 309, commi 1, 2, 3 e 4: si applicano le disposizioni ivi previste ma con spegnimento obbligatorio dalle ore 23.00 nel periodo di ora solare e dalle ore 24,00 nel periodo di ora legale; tali orari di spegnimento possono essere derogati per non più di trenta giorni l'anno e per i soli impianti pubblici di illuminazione relativi a beni di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico ai sensi del d.lgs. 42/2004, previa autorizzazione del comune, fermo restando che la deroga non può eccedere, comunque, le due ore successive.

2. In tutti gli impianti di illuminazione di cui all'art. 308 con flusso luminoso complessivo superiore a 150 klm, il flusso medesimo va ridotto dopo le ore 23,00, nel periodo di ora solare, e dopo le ore 24,00, nel periodo di ora legale, in misura non inferiore al 30 per cento e, comunque, nel rispetto dei limiti minimi fissati dalle normative tecniche relative alla sicurezza stradale. Le sorgenti devono essere caratterizzate da un'efficienza specifica non inferiore a 90 lumen/watt, privilegiando le lampade al sodio sia ad alta che bassa pressione.

3. Le disposizioni di cui al comma 1, lettera e), e al comma 2, limitatamente allo spegnimento e alla riduzione del flusso luminoso, non sono obbligatorie per gli impianti di illuminazione delle strutture in cui vengono esercitate attività relative all'ordine pubblico, all'amministrazione della giustizia e della difesa.

### **Art. 312**

#### **Progettazione, realizzazione e conduzione degli impianti di illuminazione**

1. La progettazione, la realizzazione e la conduzione degli impianti di illuminazione esterna con flusso luminoso complessivo non inferiore a 100 klm sono effettuate in conformità a quanto prescritto dal presente Regolamento e dalle vigenti disposizioni normative in materia .

2. I progetti relativi agli impianti di cui al comma 1, unitamente alla dichiarazione di conformità indicata al comma 3, redatti in duplice copia da una delle figure professionali previste per tale settore impiantistico, sono inviati all'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata , anche ai fini dell'esercizio della vigilanza ai sensi dell'art. 4,

comma 1, lettera d), della l.r. 23/2000. Una copia è restituita dal Comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito ed è conservata presso il proprietario o il gestore dell'impianto.

3. I progettisti ovvero gli installatori e i manutentori degli impianti di illuminazione esterna devono rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti alle prescrizioni della l.r. 23/2000 e del presente regolamento.

4. Ai fini della dichiarazione di conformità di cui al comma 3, le case costruttrici, importatrici o fornitrici certificano, sotto la loro responsabilità e su richiesta dei soggetti di cui al medesimo comma, la rispondenza degli apparecchi di illuminazione alle prescrizioni della l.r. 23/2000 e del presente regolamento. A tale scopo indicano, in particolare, il rendimento luminoso (LOR= Light Output Ratio) e la tabella delle intensità luminose normalizzate (cd/klm) in tutti i piani e gli angoli previsti per quel tipo di rilievo nello spazio intorno all'apparecchio.

### **Art. 313**

#### **Adeguamento degli impianti preesistenti**

1. Gli impianti di illuminazione esterna già realizzati alla data di entrata in vigore della l.r. 23/2000, sono soggetti all'obbligo di adeguamento in ossequio alle vigenti disposizioni regionali materia .

### **Art. 314**

#### **Vigilanza**

1. L'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata esercita la vigilanza sugli impianti di illuminazione esterna ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera d), della l.r. 23/2000, avvalendosi dell'agenzia regionale per la protezione ambientale del Lazio, con le modalità previste dalla legge regionale 6 ottobre 1998, n. 45 (Istituzione dell'Agenzia regionale per la Protezione ambientale del Lazio (ARPA) e successive modifiche.

### **Art. 315**

#### **Disposizioni tecniche specifiche per la progettazione, la realizzazione e la conduzione di impianti di illuminazione pubblica e privata**

1. Le prescrizioni riportate nel presente Titolo si applicano ad impianti di illuminazione pubblica e privata, caratterizzati da un flusso luminoso complessivo (somma del flusso emesso dalle singole sorgenti luminose) non inferiore a 100 klm. Per gli altri impianti non è previsto alcun adempimento contenuto nel presente allegato.

2. Le prescrizioni riportate nel presente articolo sono riferite alla seguenti attività :

- Progettazione ;
- Esecuzione e collaudo ;
- Conduzione .

3. Per quanto attiene la progettazione i contenuti minimi che deve contenere il progetto di illuminotecnica risultano essere :

- a) Planimetria quotata dell'impianto (scala non inferiore a 1:500)
- b) Sezioni utili per il posizionamento degli apparecchi di illuminazione
- c) Disegno schematico del posizionamento degli apparecchi di illuminazione (almeno in pianta) con i relativi puntamenti
- d) Relazione tecnica contenente i seguenti elementi:

**A. Riferimenti al luogo ed ai vincoli normativi :**

- a. Strumenti normativi vigenti
- b. Caratteristiche ambientali, storiche, urbanistiche, cromatiche del luogo
- c. Classificazione dell'impianto d'illuminazione in relazione alle caratteristiche del luogo e delle attività a cui è dedicato (Zone tipo)
- d. Classificazione delle strade secondo il Nuovo Codice della Strada, con riferimento al Piano Urbano del Traffico, se esistente
- e. Analisi degli impianti di illuminazione esistenti nelle aree limitrofe: sistema di installazione, tipologia degli apparecchi e delle lampade, sistema di distribuzione elettrica
- f. Dichiarazione rispetto all'eventuale appartenenza ad una "zona di particolare protezione", in prossimità di un osservatorio astronomico (art. 6 Legge 23/2000)
- g. Rispondenza ai criteri contenuti nel Regolamento Tecnico di Attuazione
- h. Verifica sulla "luce molesta". Misura dell'illuminamento verticale medio sulle superfici vetrate. Tale valore deve risultare minore o uguale a 10 lux
- i. Esistenza ed effetto di schermature naturali o artificiali

**B. Soluzioni illuminotecniche adottate e criteri di scelta****C. Impianto elettrico e componenti****a) Sorgenti luminose**

- Temperatura di colore della luce (K)
- Gruppo di resa dei colori (Ra)
- Flusso luminoso di ogni lampada (lm)
- Potenza elettrica delle lampade (W)
- Potenza elettrica dissipata dal complesso lampada – unità di alimentazione (W)
- Tensione di alimentazione (V) e relativa tolleranza ( $\pm X\%$ )
- Efficienza luminosa (lm/W)
- Vita media delle lampade (h)
- Posizioni di funzionamento vincolanti

**b) Apparecchi di illuminazione**

- Tipo di apparecchio
- Curva fotometrica (in forma grafica e tabellare)
- Grado di protezione IP
- Classe di protezione elettrica
- Classe di protezione termica
- Rendimento
- Caratteristiche degli ausiliari elettrici di alimentazione
- Marchi

**c) Sistema di illuminazione**

- Potenza complessiva impiegata (KW)
- Tabella con posizione e puntamento di ogni singolo apparecchio di illuminazione, sia in gradi di inclinazione che in riferimento alle coordinate cartesiane
- Strutture di sostegno e tolleranze di montaggio degli apparecchi di illuminazione
- Descrizione dei sistemi per la riduzione del flusso luminoso (se previsti)
- Accessibilità degli apparecchi e delle sorgenti, in funzione dei sistemi di pulizia e manutenzione
- Risultati delle simulazioni illuminotecniche in conformità a quanto richiesto dalle norme tecniche di settore (strade, impianti sportivi, etc.).

**D. Elementi di progetto in deroga rispetto alla normativa vigente, ampiamente documentati.**

3. Per quanto attiene l'esecuzione ed il collaudo, oltre alle eventuali ulteriori disposizioni previste dalla vigente legislazione con particolare riguardo al D.M. n. 37/2008, vanno seguiti gli adempimenti tecnico-amministrativi di seguito riportati :

a. Ad inizio lavori : presentazione di una dichiarazione del proprietario che comunica all'ufficio competente del Comune il nome della Ditta Installatrice.

b. Entro 60 gg dalla fine lavori : trasmissione della seguente documentazione :

1. certificazione di rispondenza della realizzazione a quanto previsto nel progetto, rilasciata dalla Ditta Installatrice al Committente (assunzione di responsabilità complementare a quanto previsto dal D.M. n. 37/2008);
2. collaudo tecnico : misure strumentali a campione dei parametri previsti dalla Normativa vigente e certificazione di rispondenza a quanto previsto nel progetto.

4. Per quanto attiene la conduzione dell'impianto devono essere messi a disposizione, per eventuali controlli , i seguenti documenti da conservare presso l'impianto o l'ufficio tecnico del conduttore :

a. **Presa in carico dell'impianto** da parte del proprietario, tramite dichiarazione firmata, che, verificati gli adempimenti di cui alle fasi di progettazione ed esecuzione dell'impianto stesso, si assume le responsabilità relative a :

- a) mantenimento del coefficiente di utilizzazione degli apparecchi sopra un valore minimo di riferimento;
- b) mantenimento, in seguito alle fasi di sostituzione delle lampade, delle caratteristiche di resa cromatica, temperatura di colore, efficienza luminosa di progetto. Relativamente alla resa cromatica ed all'efficienza le caratteristiche delle nuove lampade potranno essere uguali o superiori a quelle di progetto, compatibilmente ai livelli massimi di emissione previsti;
- c) mantenimento, in seguito alle fasi di pulizia, manutenzione e sostituzione degli apparecchi di illuminazione e delle strutture di sostegno, delle caratteristiche geometriche di emissione di progetto;

b. **Piano di Manutenzione.**

c. **Verbale di verifica periodica** dei consumi e dei valori assunti dalle grandezze illuminotecniche di progetto.

## **TITOLO XXIII**

### **NORME DI DETTAGLIO – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

#### **Art. 316**

##### **Costruzioni temporanee**

1. Sono costruzioni temporanee quelle destinate ad un uso determinato nel tempo e che non presentano il carattere della continuità.
2. Non comportando alcuna effettiva trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, dette costruzioni non sono soggette al rilascio di titolo abilitativo edilizio .
3. Per quanto attiene le varie tipologie di costruzioni temporanee, la loro ammissibilità, le procedure da seguire per la richiesta ed il rilascio delle relative autorizzazioni ed ogni altro aspetto pertinente le costruzioni medesime, si rimanda alla specifica disciplina riportata nell'Allegato "B" al presente Regolamento .

#### **Art. 317**

##### **Normativa transitoria in materia di manufatti oggetto di condono edilizio**

1. Salvo quanto diversamente disposto dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia, gli edifici o parti di edificio oggetto di sanatoria edilizia non possono essere oggetto di interventi edilizi fino alla completa definizione della pratica di sanatoria ed al rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio .
2. Fanno eccezione alle disposizioni del precedente comma gli interventi eseguiti ai sensi dell'art. 35 della legge n° 47/85 o quelli eseguiti su immobili, ovunque ubicati, strettamente necessari a conseguire l'adeguamento statico , con esclusione dell'integrale demolizione e fedele ricostruzione .
3. Ogni qualvolta un progetto interessi manufatti oggetto di istanza di condono edilizio non ancora definita, è facoltà dell'interessato chiederne la definizione con procedura di urgenza. In tali casi il competente Ufficio comunale procede in via prioritaria alla definizione della pratica nei termini del procedimento per il rilascio del titolo abilitativo edilizio .
4. Nel caso che i manufatti oggetto di condono edilizio, assoggettati al regime di cui al D.lgs 42/2004 , vengano valutati negativamente dagli organismi competenti , per motivi non sostanziali e comunque modificabili senza alterazioni sostanziali della struttura oggetto di condono, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata competente al rilascio dell'atto di sanatoria , potrà aprire una fase di partecipazione al procedimento a i sensi degli artt. 7 e 8 della L.241/90 , in modo da consentire agli interessati di proporre , entro termini determinati , eventuali interventi di adeguamento , finalizzati a rimuovere i motivi ostativi individuati dai competenti organi, in analogia con il procedimento di adeguamento statico previsto dall' art 35 della legge n° 47/85. Gli eventuali interventi proposti saranno valutati dai medesimi organismi che hanno espresso il precedente parere e la realizzazione degli interventi di adeguamento sarà condizione indispensabile per il rilascio della Sanatoria. Una volta trascorso infruttuosamente il termine assegnato per gli eventuali adeguamenti si procederà comunque al diniego della istanza .

#### **Art. 318**

##### **Edifici esistenti adibiti a funzioni non più ammissibili**

1. Gli edifici adibiti a funzioni in contrasto con quelle ammesse dal Piano Regolatore Generale e/o dagli strumenti urbanistici attuativi non potranno essere oggetto di interventi finalizzati all'ampliamento o al poten-

ziamento delle funzioni in contrasto. Per detti immobili, qualora sia previsto il mantenimento dell'attività in contrasto, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo.

### **Art. 319**

#### **Manutenzione degli edifici**

1. Ciascun proprietario è tenuto a mantenere il proprio edificio, sia nel suo insieme che in ogni sua parte, in stato di normale conservazione, non solo per quanto riguarda la sicurezza, ma anche per quanto concerne il decoro, l'estetica e l'igiene.

2. Analogo obbligo sussiste per le aree scoperte interne al centro edificato, siano esse di pertinenza degli edifici esistenti o meno.

3. Per i fini di cui ai commi precedenti, ciascun proprietario è tenuto a provvedere tempestivamente alle necessarie opere di manutenzione ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità. Qualora il proprietario non vi provveda spontaneamente e lo stato di conservazione dell'edificio di deteriori al punto di non garantire normali condizioni di sicurezza o di decoro od igieniche, il Sindaco potrà ordinare i lavori di manutenzione, riparazione e ripristino che reputerà necessari.

4. In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere d'autorità a spese del medesimo.

5. Sono soggette agli obblighi di cui ai commi precedenti tutte le parti dell'edificio e gli impianti a servizio del medesimo, anche quando non risultino visibili ma siano comunque suscettibili di arrecare pregiudizio all'igiene dell'edificio, di quelli circostanti e degli spazi pubblici. Quanto precede con particolare riferimento alle tubazioni del sistema di raccolta e smaltimento delle acque (siano esse pluviali che reflue), la cui manutenzione è a carico del proprietario sino al punto in cui le medesime si allacciano alla pubblica fognatura e che dovranno essere sempre mantenute integre ed a perfetta tenuta.

### **Art. 320**

#### **Deroghe**

1. La facoltà di deroga è esercitata dal soggetto cui compete, in base alle vigenti disposizioni di legge o regolamentari in materia di ordinamento degli enti locali, il rilascio del titolo abilitativo. Essa si può applicare alle disposizioni del presente Regolamento e a quelle dei vigenti strumenti urbanistici, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico e nei limiti consentiti dall'osservanza della vigente legislazione nazionale e regionale in materia.

2. L'autorizzazione alla deroga è accordata, previa deliberazione del competente organo del Comune.

3. E' fatta salva la facoltà di deroga da parte del Sindaco quando esercita i poteri conferitigli dal Decreto Legislativo n° 267/2000 nelle materie oggetto di ordinanze contingibili e urgenti.

4. Le deroghe, eccezioni e soluzioni alternative espressamente previste dal presente Regolamento in relazione a singoli aspetti dell'attività edilizia non sono soggette alle disposizioni di cui ai commi precedenti e per l'applicazione delle medesime non è necessario alcun ulteriore atto od adempimento, salvo l'acquisizione del parere della Commissione Edilizia ove prescritto.

**Art. 321****Interventi ammissibili nelle aree preordinate all'esproprio**

1. La realizzazione degli interventi previsti dagli strumenti urbanistici nelle zone preordinate all'espropriazione per pubblica utilità è riservata in linea generale al Comune ed agli Enti istituzionalmente competenti.

2. E' ammessa , in relazione ai termini di validità del vincolo , l' attuazione anticipata delle previsioni di P.R.G. o degli strumenti urbanistici attuativi da parte di soggetti diversi previa valutazione dell'interesse pubblico di procedere alla realizzazione dell'opera ed approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'intervento e di apposita convenzione con la quale il soggetto attuatore , si impegni almeno:

- a dare atto che la realizzazione dell'intervento equivale a conferma del vincolo imposto dal P.R.G. e ne accetti espressamente la prosecuzione anche oltre i limiti della decadenza quinquennale facendo salva, in ogni caso l'Amministrazione dal pagamento di eventuali indennità relative alla decadenza o reiterazione del vincolo, e che comunque la destinazione attribuita all'area rimane tale sino all'eventuale modifica di iniziativa pubblica dello strumento urbanistico generale;
- a cedere gratuitamente l'area e la struttura realizzata secondo le modalità ed i tempi stabiliti in convenzione.
- a dare facoltà al Comune, in caso di dimostrato e sopravvenuto interesse pubblico, di procedere, anticipatamente , alla acquisizione sia dell'area che dell'immobile od impianto ivi realizzato previo congruo indennizzo , che tenga conto del valore di esproprio dell'area , dei costi sostenuti per la realizzazione della struttura, dell'onere di ammortamento dell' investimento e dello stato di conservazione del bene , escludendo eventuali plusvalori derivanti dall'attività svolta.

3. In tutte le zone preordinate all'esproprio, con la sola eccezione delle zone "F" destinate a parchi, esterne ai centri abitati e ferma restando la primaria tutela dei valori ambientali presenti sono consentite, fino all'avvio della procedura espropriativa, le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali , che non comportino trasformazione permanente del suolo, con esclusione della attività di vendita "in loco". È consentita la installazione di un unico manufatto, di presidio alla attività espositiva, purché lo stesso abbia le caratteristiche di struttura temporanea di cui all'allegato "B" del presente Regolamento, e sia assoggettato all'autorizzazione amministrativa da esso prevista. Detta possibilità è inoltre subordinata alla preventiva approvazione da parte della Giunta Comunale che eventualmente autorizzerà la stipula di apposita convenzione con la quale gli interessati :

- si obbligano a rinunciare, in caso di esproprio, all'eventuale plusvalore determinato dalle opere o dall'uso;
- si obbligano, sempre in caso di esproprio ed ove il soggetto espropriante lo ritenga opportuno, a procedere a semplice richiesta al ripristino dell'area nello stato precedente all'intervento;
- si obbligano a mettere in atto tutte le misure atte ad evitare inquinamento del suolo e del sottosuolo;
- presta idonee garanzie fidejussorie a garanzia degli impegni di cui sopra.

**Art. 322****Costruzioni destinate ad attività di agriturismo**

1. Le attività agrituristiche possono essere esercitate qualora conformi alle disposizioni contenute nella legge regionale n°14/2006 e nelle eventuali norme regolamentari emesse dalla Regione Lazio .



**Art. 323****Interventi di manomissione del suolo pubblico**

1. Gli interventi di manomissione del suolo pubblico, qualunque sia il loro regime edilizio ed urbanistico, sono soggetti ad esplicita autorizzazione dal parte del competente Ufficio comunale . Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato alla preventiva costituzione di un deposito cauzionale a garanzie del corretto ripristino del suolo pubblico manomesso .

2. Fino all'approvazione di un apposito regolamento in materia, il deposito cauzionale di cui sopra ha importo pari ad € 100,00 (euro cento/00) per ogni metro quadrato di superficie oggetto di manomissione, con un minimo di € 2.000,00 (euro duemila/00) .

3. Il deposito cauzionale deve essere costituito in contanti presso la Tesoreria comunale ; esso garantisce la regolare esecuzione dei lavori di ripristino del suolo pubblico manomesso .

3. Tale deposito cauzionale sarà svincolato, al termine dei lavori, su formale ed esplicita richiesta del titolare della autorizzazione e previa verifica della corretta esecuzione dei lavori di ripristino . Tale deposito è infruttifero e non produce interessi.

4. L'eventuale esecuzione di opere di ripristino in difformità alle prescrizioni della relativa autorizzazione comunale è soggetta all'applicazione delle sanzioni amministrative previste dal presente Regolamento e dalla vigente legislazione in materia nonché all'escussione, da parte del Comune, del deposito cauzionale di cui al comma 1, che verrà utilizzato per la corretta esecuzione dei lavori di ripristino del suolo manomesso, fatte salve le responsabilità civili e penali in capo agli inadempienti e la facoltà del Comune di procedere nei loro confronti per il risarcimento dei maggiori danni .

**Art. 324****Norme transitorie**

1. Alle richieste di permesso di costruire nonché alle DIA presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, su istanza dell'interessato, si continuano ad applicare le norme del Regolamento vigente al momento della presentazione

2. I membri della Commissione Edilizia decadono dalle loro funzioni a far data dall'entrata in vigore del presente Regolamento . Essi possono essere oggetto di nuova nomina e , comunque, rimangono in carica fino ad avvenuta nomina dei nuovi membri . Tale disposizione non si applica ai membri delle Commissioni ristrette di cui all'art. 117 del presente Regolamento.

**Art. 325****Sanzioni**

1. Quando le infrazioni al presente Regolamento ed alla disciplina urbanistica ed edilizia non siano già sanzionate da normative nazionali e/o regionali, si applicherà una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di €. 100,00 (euro cento/00) ad un massimo di €. 1.000,00 (euro mille/00). Con apposito atto amministrativo di gestione, da comprendere nelle "disposizioni tecnico organizzative" da allegare al presente Regolamento, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata determinerà gli importi relativi alle singole fattispecie, eventualmente prevedendo la possibilità di accedere al pagamento in misura ridotta, con le modalità fissate dalla legge, nonché gli eventuali casi di esclusione da tale facoltà.

2. Fino alla approvazione dell'atto amministrativo di definizione dell'ammontare delle sanzioni amministrative , queste si applicheranno nella misura unica pari ad € 300,00 (euro trecento/00) fatte salve eventuali maggiori importi previsti dalle normative nazionali e/o regionali

3. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Responsabile dell'Ufficio ingiunge, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alla prescrizioni del presente Regolamento entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento di applicazione della sanzione. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi) comporterà, a seguito di nuovo accertamento, l'applicazione di una ulteriore sanzione pecuniaria e ciò fino al definitivo adempimento .

### **Art. 326**

#### **Entrata in vigore del Regolamento Edilizio**

1. Il presente Regolamento Edilizio sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia edilizia ed entra in vigore decorsi i termini di pubblicazione della delibera di adozione ai sensi dell'art. 71, comma 3, della l.r. n. 38/99.

2. Per tutto quanto non previsto nel presente Regolamento Edilizio valgono le norme di legge e regolamentari vigenti.

3. L'adeguamento del presente Regolamento Edilizio alle nuove disposizioni legislative, qualora le stesse comportino la necessità di ulteriori norme regolamentari, avverrà con la procedura di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 71 della legge regionale n. 38/99. Nelle more di tale approvazione il Regolamento Edilizio non sarà applicabile nella parte relativa alle norme divenute incompatibili.

4. Le modifiche legislative dello Stato e della Regione, nella materia disciplinata dal Regolamento Edilizio, si intendono immediatamente vincolanti ove autoesecutive. Per il loro recepimento nel presente Regolamento Edilizio si applicano le disposizioni del precedente art. 4, comma 3.

# **COMUNE DI CARPINETO ROMANO**

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

---

### **ALLEGATO "A"**

**Tecniche di intervento ammesse in assenza di specifica progettazione sugli edifici sottoposti a particolare tutela e/o ubicati nel Centro Storico e/o edificati prima del 17 agosto 1942 e/o compresi nel territorio contermini del Centro Storico come definito dal P.T.P.R.**

---

#### **1. Linee guida per il recupero e risanamento degli edifici**

1. Fino all'emanazione di specifica disciplina sui contenuti della progettazione e/o di normativa sulle modalità di intervento, emanate anche ai sensi dell'art. 3 – comma 10 – del Regolamento Edilizio, si considera correttamente redatta la progettazione che preveda l'esecuzione di interventi conformi ai contenuti dell'Allegato "A" alla Delibera della Giunta Regionale del Lazio 22 settembre 2003 n° 894 , pubblicata sul S.O. n° 5 al B.U.R. n° 30 del 30.10.2003, che si riportano nel seguito , per quanto compatibili con le norme e disposizioni del Regolamento Edilizio .

2. Fino all'emanazione di uno specifico "Piano del colore" o strumento ad esso equipollente, ai fini dell'applicazione delle disposizioni dell'art. 284 , 3° comma – lettera h), e dell'art. 300 del Regolamento Edilizio, presso l'Ufficio comunale competente in materia di edilizia ed urbanistica viene conservata una mazzetta di colori da utilizzare come utile riferimento , sia in fase di progettazione che di esecuzione, per la scelta delle colorazioni dei prospetti intonacati e delle modanature. A titolo indicativo , i colori di riferimento sono riportati nelle pagine seguenti .

**PER FONDI TRADIZIONALI ANTICHI NEL CENTRO STORICO**



OMBRA 41



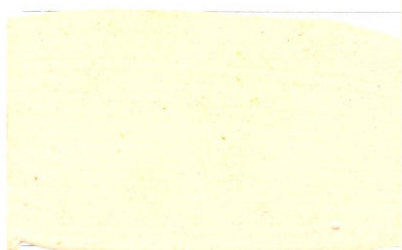
OMBRA 42



OMBRA 43



OMBRA 44



OMBRA 45



SIENA 16



SIENA 17



SIENA 18



SIENA 19



SIENA 20



SIENA 21



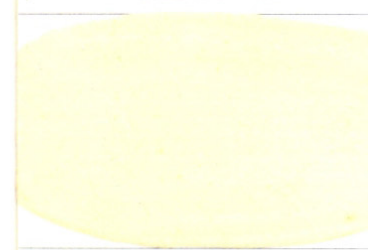
SIENA 22



SIENA 23



SIENA 24



SIENA 25

**PER FONDI DEGLI EDIFICI EDIFICATI PRIMA DEL 17 agosto 1942 E/O  
UBICATI NEL TERRITORIO CONTERMINE DEL CENTRO STORICO**



VERONA 21



BRUCIATO 41



OMBRA 21



VERONA 22



BRUCIATO 42



OMBRA 22



VERONA 23



BRUCIATO 43



OMBRA 23



VERONA 24



BRUCIATO 44



OMBRA 24



VERONA 25



BRUCIATO 45



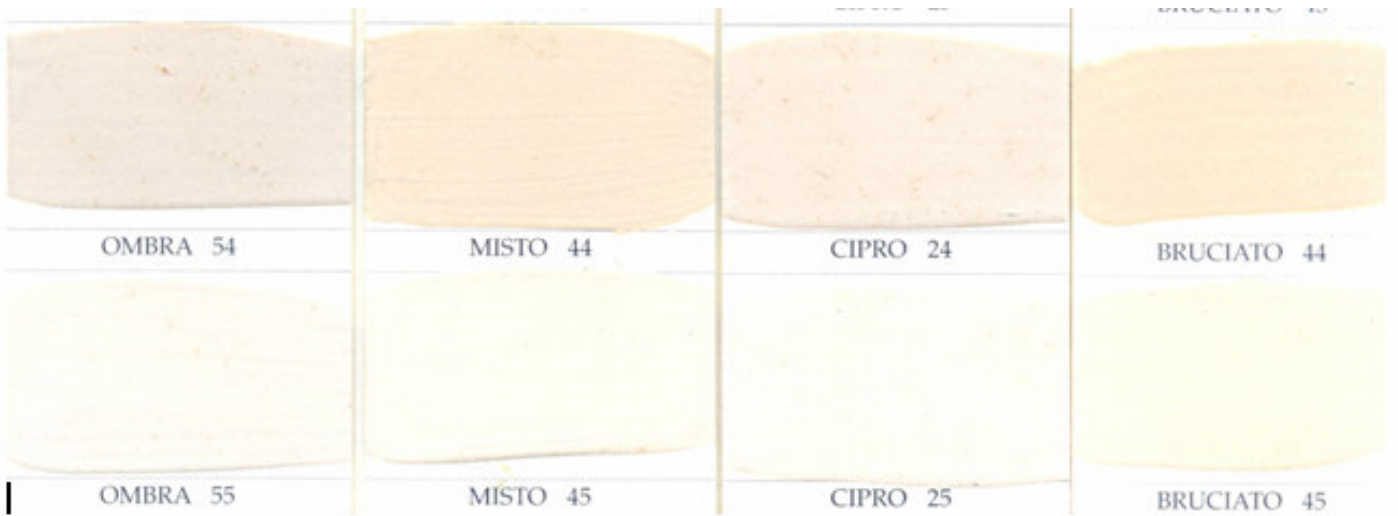
OMBRA 25



**PER FONDI DEGLI EDIFICI EDIFICATI PRIMA DEL 17 agosto 1942 E/O  
UBICATI NEL TERRITORIO CONTERMINE DEL CENTRO STORICO**



**PER ELEMENTI ARCHITETTONICI (MODANATURE)**



**Velature**



## **Allegato A**

### **Regione Lazio**

Recupero e Risanamento delle abitazioni nei Comuni della Comunità Montana  
dell'Aniene :

**DOCUMENTO DI INDIRIZZO  
PER LA DEFINIZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO**



## **1. PREMESSA**

La Commissione, analogamente per quanto già fatto per la messa a punto del rilievo ante operam e del necessario corredo di inquadramento territoriale storico – urbanistico, ha ritenuto opportuno predisporre un documento di indirizzo per il completamento del progetto definitivo da mettere a disposizione dei progettisti al fine di facilitare il loro compito e allo stesso tempo garantire un sufficiente livello di omogeneità sulle scelte progettuali.

Il documento riassume quanto già detto nelle numerose riunioni integrando quanto è emerso dal dibattito che da quelle è scaturito sia dall'analisi puntuale di quanto contenuto nei preliminari presentati.

Il documento, come peraltro quello concernente lo stato ante operam, la valutazione dello stato di fatto e l'individuazione dei tipi di intervento in precedenza già consegnato, resta aperto al recepimento di ogni tipo di contributo che potrà emergere nel corso del lavoro.

## **2. FINALITA' GENERALI E APPROCCIO PROGETTUALE**

L'obiettivo del progetto di recupero e risanamento delle abitazioni è sostanzialmente quello di rimediare alle diverse forme di degrado di alcuni centri storici dell'alto Aniene, la cui dimensione manifesta caratteri importanti e significativi soprattutto dal punto di vista ambientale e urbanistico in quanto il degrado è riferibile non solo alle singole unità abitative, ma si estende all'intera scala urbana, e sia misura nelle piazze, nelle vie, nei monumenti, interferendo perciò con la qualità degli spazi pubblici.

Infatti l'architettura del luogo non presenta grandi emergenze architettoniche al di fuori delle chiese e di qualche edificio gentilizio. Si tratta di edilizia minore, che su un impianto medioevale sviluppa alzati che coprono un arco temporale assai ampio, con un linguaggio architettonico in genere assai semplice e talvolta privo di connotazioni, che si qualifica prevalentemente attraverso gli elementi di dettaglio e degli spazi di relazione che definisce. Sono architetture armonizzate all'ambiente circostante anche dal sistema costruttivo, che da sempre utilizza la pietra del luogo, spesso recuperata dai più antichi edifici preesistenti, o materiali come i mattoni o le tegole di terracotta fabbricati in fornaci costruite sul luogo o intonaci che invecchiati dal tempo conferiscono agli edifici una straordinaria morbidezza cromatica dei valori architettonici, che non ha nulla di pittoresco e caratterizza tutti gli edifici costruiti fino alla fine dell'Ottocento.

### **2.1 I centri storici come monumenti urbanistici**

Il progetto riguarda dunque gli spazi collettivi, considerati soprattutto nelle facciate, loro "pelle" esterna e perciò privilegiato elemento di interfaccia tra pubblico e privato, nella qualificazione dello spazio pubblico.

Oggetto degli interventi sono pertanto i centri storici visti nel loro valore di monumenti urbanistici, nei quali, anche attraverso il presente progetto, mettere appunto una metodologia di risanamento che possa porsi come punto di riferimento o di imitazione per le future azioni di restauro dei singoli edifici. Ci si augura di avviare così un circolo virtuoso che nel tempo possa restituire dignità urbanistica, prima ancora che architettonica, all'intera estensione dei centri storici, a partire dai comparti di cui il presente progetto si occupa. Di tale processo i progetti per i comparti individuati possono costituire il volano e il campo di sperimentazione, certamente attraverso l'eliminazione globale di quanto è disarmonico con il contesto edilizio ed ambientale e il ripristino di modelli figurativi, tecniche e materiali propri della tradizione locale, ma soprattutto attraverso l'elaborazione di un linguaggio coerente con quella tradizione, che con essa sappia porsi in consonanza

## 2.2 La riconoscibilità degli interventi

L'insieme degli interventi di progetto che sono di ripristino e di restauro, ma anche di attenuazione dell'impatto degli elementi architettonici inidonei e non del tutto eliminabili, volti a neutralizzare o anche solo minimizzare la loro presenza, non dovrebbe essere immediatamente riconoscibile per forma, materiali, colori, se non in seguito ad una attenta osservazione, e pertanto risultare leggibile come un intervento unitario condotto con criteri di omogeneità e riconducibile nei suoi elementi ad un abaco generale.

## 2.3 Il "rigatino" architettonico

Affinché questo insieme di opere non strida con il contesto edilizio che vuole riqualificare, gli elementi architettonici e le finiture che lo connotano, almeno per tutte quelle parti da riproporsi ex novo, da proporsi dovrebbero avere un carattere piuttosto neutro.

Si tratta in sostanza di applicare all'architettura e più in particolare all'edilizia storica un sistema di restauro, tipicamente italiano, che si usa normalmente nell'ambito del restauro pittorico e a mio parere con un ottimo risultato formale. È il cosiddetto "Rigatino" di completamento delle lacune pittoriche che rende leggibile e godibile un affresco restaurato altrimenti inguardabile e incomprensibile al profano, senza tuttavia porre sullo stesso piano quanto resta del materiale pittorico originario con quanto si integra per una corretta comprensione dell'immagine.

La traduzione architettonica di questa filosofia del restauro consentirebbe di risolvere brillantemente molti problemi ai quali il restauro filologico non è materialmente applicabile per motivi sociali ed economici, raggiungendo, in un contesto di tessuto edilizio minore molto degradato, il migliore compromesso tra il decoro architettonico dei centri storici e le necessità dei cittadini che li abitano.

## 2.4 Consonanza e dialetti edilizi

La filosofia del progetto di restauro dei centri storici dell'Alto Aniene si può situare in un filone di pensiero che da alcuni anni conosce una crescente adesione e che senza alcuna rinuncia pregiudiziale alla creatività individuale, affronta questo tema piuttosto con la "volontà di non evidenziarsi rispetto all'ambiente nel puro rispetto della preesistenza consolidata" con il dichiarato intento di non entrare "in dissonanza" . anche se questo atteggiamento si scontra con la radicata e diffusa opinione" *che il restauro debba indurre nei contesti antichi inserti moderni ( anzi, anti - tradizionali) per disegno e materiali, e ciò avviene, in taluni casi, al fine di evitare il "falso storico..."* questo sostiene chiaramente ed autorevolmente Paolo Marconi che inoltre sottolinea come a questa tesi più radicale e obsoleto dell'architettura moderna si contrappone oggi la ormai molto

ricca e sofisticata letteratura dei “...Manuali del recupero che altro non sono se non attente catalogazioni , eseguite mediante rilievi grafici raffinati, di strutture edilizie pre – moderne munite non solo di un evidente valore scientifico in quanto paragonabili a veri e propri dizionari e sintassi dei dialetti edilizi, ma anche munite di un chiaro potere di mettere in condizione gli operatori di rifare per parti l’antico, là dove necessario, a scopo di restauro, o addirittura di parlare il dialetto edilizio locale, nel caso niente affatto raro di adeguarsi ad un contesto antico.”

## **2.5 Continuità e identità storica**

Il problema che si pone è dunque quello di stabilire in modo nuovo e forte la continuità con il nostro passato , riscoprendo per intero le valenze positive e lo spessore della tradizione che lo caratterizza. “ *Continuità che potrà instaurarsi solo quando, forti della conoscenza dei dialetti architettonici del nostro territorio, grazie ai Manuali illuminati e raffinati ... , saremo finalmente capaci di parlare il linguaggio dei luoghi dove saremo chiamati ad operare, senza complessi di colpa o di inferiorità culturale o artistica, e forti anzi, della tranquilla coscienza di avere finalmente e sia pure alla fine dell’era dello storicismo, fatto un buon uso della storia.*”

## **2.6 Approcci progettuali**

Il progetto, come si è detto , tra le altre finalità si propone quella di definire i un modello di intervento nei centri storici della Regione. Proprio in ragione di questo obiettivo è necessario adottare le misure opportune a garantire la sua qualità di modello, individuando tre diversi tipi di approccio progettuale. I primi due discendenti dalla qualità delle architetture e dunque dalla complessità dei problemi che pongono. Il terzo conseguente alla circostanza che molti edifici sono già stati oggetto di intervento con finanziamento pubblico, il che impone alcune attenzioni e molti limiti, esterni alla progettazione.

Il primo tipo di approccio riguarda soprattutto gli edifici o gli spazi di particolare qualità e/o complessità architettonica e urbanistica, che perciò richiedono soluzioni molto particolare studiate e progettate specificatamente .

Il secondo tipo di approccio riguarda soprattutto gli edifici di tono minore, per i quali almeno in parte la progettazione può far riferimento ad elementi desunti dall’abaco e normalizzati, quali ad esempio la ringhiera – tipo, la riquadratura – tipo, di pietra, a stucco o dipinta, l’infisso – tipo, - il portone – tipo, etc)

Il terzo tipo di approccio infine concerne, come si è detto gli edifici già oggetto di intervento di restauro in tutto o in parte con finanziamento pubblico, per i quali è opportuno prima ancora che necessario, adottare alcune cautele addivenendo a soluzioni di compromesso che tengano conto del già fatto, anche se questo non corrisponde allo standard generale del progetto, per ragioni sociali ed economiche

prima che progettuali. Ciò non vuol dire rinunciare a definire la corretta progettazione, ma piuttosto individuare una linea di accettabile compromesso che accentri in primo luogo l'attenzione sulle parti che non sono state oggetto di intervento, limitando per le altre le azioni a quelle strettamente indispensabili. Ad esempio, accettare l'intonaco già eseguito, anche se a malta cementizia e tirato a specchio, utilizzando eventualmente una coloritura ai silicati; oppure effettuare interventi di mimetizzazione degli sporti dei tetti piuttosto che demolizioni se il tetto è già stato restaurato; provvedere però alla eventuale revisione dimensionale e alla ricomposizione architettonica dei balconi e dei volumi pensili, ed alla loro integrazione figurativa al contesto generale del progetto.

In ogni caso è opportuno porre sempre in evidenza le soluzioni di compromesso alle quali si deve addivenire. Ciò per l'impossibilità, indipendentemente dalla volontà dei progettisti, di realizzare quelle soluzioni che si riterrebbero ottimali sia per ragioni socio – economiche, quali il già citato spreco di denaro pubblico sia per l'invincibile opposizione dei proprietari. Questo affinché non si debbano scambiare soluzioni accettate per le sopracitate o altre ragioni con le proposte che si ritengono ottimali e che in quanto tali debbono concorrere a formare un possibile modello di riferimento per analoghi interventi nei centri storici, avallato dai Comuni partecipanti e dalla Regione proponente e finanziante il progetto.

Qualora per qualsiasi tipo di impedimento non dovesse sembrare raggiungibile un accettabile compromesso, è preferibile trascurare l'edificio, escludendolo dal progetto.

### **3. LA RIQUALIFICAZIONE MORFOLOGICA DELLE FACCIATE**

#### **3.1 Il decoro urbano e la “facciata” nella tradizione storica**

Un corretto intervento di restauro dell’edilizia storica presuppone quale imprescindibile punto di riferimento la conoscenza non solo del lessico e della sintassi con la quale quello si compone ma, anche il differente sentimento di decoro urbano, espresso dal nodo col quale il singolo edificio attraverso “la facciata” si pone di fronte allo spazio pubblico e che distingue l’architettura “antica” o di tipo tradizionale e quella “moderna”.

La prima tende a gerarchizzare in modo molto netto i vari fronti di affaccio, distinguendo per qualità e forma il principale, connotato dal portone di accesso, dagli altri, fino ad esporre alla medesima vista una facciata molto ricca e complessa con fianchi non finiti o comunque lasciati allo stato di rustico. Al contrario l’architettura moderna tende invece ad omologare la qualità dei prospetti, in quanto espressioni di un organismo che si dilata nello spazio in tutte le direzioni piuttosto che in un verso particolare. L’uno e l’altro modo di porsi comporta esiti molto diversi anche nel campo del restauro, dove invece nella prassi corrente si assiste ad una notevole banalizzazione omologante di architetture pensate e costruite con logiche diverse da quelle odierne, che danno luogo a soluzioni architettoniche del tutto particolari e niente affatto somiglianti a quanto si vede normalmente riproposto dalla maggior parte dei restauri e delle manutenzioni.

Questo impoverimento o semplificazione dei caratteri tipologici delle fabbriche antiche o più semplicemente “tradizionali” risulta particolarmente evidente e dannoso nelle architetture minori. Infatti queste proprio per la loro debole connotazione formale sono quelle maggiormente esposte al rischio di uno stravolgimento formale che può giungere fino all’annullamento completo dell’immagine storica.

La mancata presa d’atto del differente modo di porsi odierno almeno rispetto a quello uguale fino alla prima metà del Novecento, nei confronti delle strutture architettoniche, e del loro affacciarsi sullo spazio urbanistico, del diverso sentimento di decoro delle fabbriche e di ornato pubblico, può dare luogo ad alcune prassi, oggi correnti ma del tutto sconosciute al cantiere tradizionale.

#### **3.2 L’omologazione odierna dei prospetti**

In primo luogo appunto, l’omologazione della “facciata” ai prospetti laterali, quindi alle sporgenze fuori filo della muratura dei profili spioventi delle coperture e all’intonacatura civile dei fianchi che si sopralsano sui tetti, generalmente lavorati in origine a “rustico” o rabboccati a raso pietra, comunque con una finitura assai più rustica di quella usata nell’alzato principale.

### 3.3 Il decoro urbano e la decorticazione

Ma si pensi anche, in ordine al diverso concetto di decoro urbano, all'esposizione nuda di povere murature di ciottoli, pezzame di pietra o altri eterogenei materiali, che mai per ragioni di conservazione delle strutture murarie, si sarebbero esposte senza una stesura di intonaco, magari sommaria, a raso pietra, che oggi seguendo una moda deteriore che ha già causato immensi danni al patrimonio storico architettonico italiano, vengono riproposte così genericamente miseramente scorticate, accompagnate da una esposizione di massiccia infisseria di legno a vista. Con la convinzione di effettuare in questo modo interventi di restauro di qualità si costruiscono in realtà immagini del tutto originali ed estranee ad ogni riferimento storico. Non si vuole sostenere la tesi che ogni muratura debba essere solo e necessariamente intonacata, e si condivide il fascino che emana dalla tessitura muraria a vista, tanto più quando, come un palinsesto racconta la storia di secoli di trasformazioni e di interventi o quando sui margini dell'abitato esalta il rapporto anche materico tra sito roccioso ed insediamento umano, o ancora quando sottolinea la severa e altera forza di strutture fortificate, o infine quando esprime la secondarietà di alcuni alzati rispetto al principale. E' soprattutto a queste situazioni o ad altre particolari, che si può riservare il trattamento sopra descritto, restituendo alle cortine edilizie di affaccio urbano la loro continuità anche attraverso la ricostituzione degli intonaci perduti, quale necessario supporto alla tinteggiatura. Molti dei centri storici si presentano oggi, soprattutto per le parti ristrutturare privi di colore conferendo a strade e piazze un tetro ed opprimente grigiore nel quale spiccano talvolta tinteggiature eccessivamente colorate anche per il loro isolamento in un contesto cromaticamente così monocorde.

### 3.4 Il lessico storico

Bisogna perciò considerare che non è solo l'uso di tecniche e materiali non compatibili con la tradizione storica, ossia una scorretta ed incompleta interpretazione dei caratteri strutturali compositivi degli edifici che ha portato all'attuale stato di degrado dei centri storici.

Infatti questo è prima di tutto conseguenza dell'estraneità culturale al lessico e alla sintassi del linguaggio proprio dell'architettura tradizionale. Sembra perciò opportuno, quanto meno per chiarire all'esterno le motivazioni di tante scelte progettuali definire almeno nelle linee generali i principali elementi costituenti di quel linguaggio.

In primo luogo è necessario istituire una preliminare distinzione che prende origine dal seguente schematico ragionamento. Ogni prospetto si può considerare articolato in superficie di fondo della facciata e in aggetti, che costituiscono l'insieme dell'apparato decorativo.

### **3.5 La superficie di fondo**

Le superfici di fondo possono essere realizzate in modo da esibire la struttura muraria, sia in pietra: grezza, la cosiddetta muratura a raso ( pietrame, ciottolame e spezzoni rabboccati a calce) oppure lavorata più o meno accuratamente proprio con l'intento di lasciarla a vista ( sbozzata, squadrata, ecc. ) sia, più raramente, in mattoni. Assai più frequentemente la struttura muraria, a causa della sua povertà ma anche per ragioni di conservazione, è celata sotto una stesura di intonaco. Nelle architetture di maggior rilievo la struttura muraria può essere celata non solo sotto l'intonaco, ma in tutto o in parte sotto rivestimenti lapidei o laterizi, sia effettivi che simulati con la stilatura.

Casi molto diversi sono quelli in cui la muratura rimane a vista per incompletezza del lavoro, situazione tutt'altro che rara specie per quanto riguarda ampliamenti, sopraelevazioni, etc, oppure al contrario quando murature già intonacate vengono decorticate assecondando un discutibile gusto che tende a "ruralizzare" o a "medioevalizzare" in modo del tutto astorico molti edifici di centri storici, spesso anche quelli dotati di una notevole partitura architettonica.

In linea generale per quanto riguarda le superfici di fondo, si suggerisce di mantenere quanto più possibile sulle facciate prospicienti gli spazi pubblici l'intonaco, e ripristinarlo in tutte le situazioni in cui sia possibile, , fatte salve situazioni particolari afferenti a strutture medioevali o comunque fortificate, a speroni di contenimento, a paramenti lapidei o laterizi antichi concepiti per essere lasciati a facciavista, ecc.

Gli intonaci sia ove si eseguano ex novo, sia ove si riprendano vecchie intonacature, debbono essere fatti a calce, ponendo una particolare attenzione a evitare finiture di un liscio specchiato, troppo moderne e stridenti, ma piuttosto di effettuare una stesura che, in analogia con quelle antiche, possa vibrare sotto la luce. Così come, al contrario, sono da evitare in linea generale gli intonaci troppo arricciati.

Per contro in ragione della sopracitata differenza nell'architettura antica tra facciata e fianchi, si suggerisce per questi ultimi il mantenimento, ove già esistente, della muratura più o meno nuda rabboccata a raso.

Si raccomanda infine di conservare, ove siano presenti, disegni e stilature dell'intonaco a imitazione di cortine laterizie, paramenti lapidei regolari, ecc.

### **3.6 L'apparato decorativo**

Le facciate sono normalmente connotate da una serie di elementi edilizi che qualificano le aperture o sono di collegamento tra le varie parti decorative sia di tipo orizzontale , quali i basamenti, i marcapiani, il cornicione di coronamento, sia verticale, quali le bugne d'angolo, le lesene, etc. fino ai casi più complessi propri in genere di quegli edifici di particolare rilevanza architettonica la cui facciata è organizzata dal più complesso sistema di ordini architettonici.



Questo insieme di elementi che si compongono sulla facciata in modi tanto diversi quanto lo sono i periodi storici, e quanto diversi sono il gusto, la cultura e la sensibilità spaziale e architettonica degli architetti e dei mastri che li hanno eseguiti, formano l'apparato decorativo delle facciate. Questo nelle architetture di maggiore rilevanza è realizzato a rilievo, in tutto o in parte con materiali nobili, in primo luogo la pietra, integrata in parte o sostituita completamente con lo stucco, specialmente a partire dal Settecento. Infine, soprattutto nelle architetture più modeste ma non solo, l'apparato decorativo può essere affidato esclusivamente alla pittura, sia mediante la dipintura di semplici fasce e riquadrature, sia negli edifici di maggior tono architettonico, mediante l'utilizzo della tecnica detta a "trompe l'oeil".

L'ordito architettonico della facciata è disegnato, ritmato e scandito da questi elementi dell'apparato decorativo, che proprio per questa ragione, fatte salve particolari e monumentali eccezioni, hanno la caratteristica di distinguersi, talvolta matericamente, e sempre pittoricamente, dalle superfici di fondo.

Nel contesto generale dell'apparato decorativo gli elementi che riguardano le aperture assumono tra gli altri una particolare rilevanza, e sono di fatto quelli più comunemente presenti. Infatti le aperture sono componenti sostanziali della definizione spaziale dell'organismo architettonico, nelle sue varie parti e nell'insieme, che esse nei loro diversi dimensionamenti e disposizioni, concorrono a qualificare nei rapporti di pieni e vuoti.

I tipi di qualificazione formale possono variare dal semplice proporzionamento del vano delle aperture, a forme di particolare accentuazione in senso decorativo degli elementi strutturali che le compongono, realizzate mediante modanature e altri elementi più complessi, di carattere più propriamente plastico, o più semplicemente di carattere pittorico che definiscono i rapporti di unitarietà formale che assai spesso, sussistono tra i vari tipi di aperture in uno stesso edificio.

È pressoché impossibile in generale ricomporre le facciate secondo un ordinato sistema di aperture, se non con operazioni di alto costo che, tra l'altro, appaiono discutibili sul piano metodologico. È invece possibile e opportuno procedere al loro riordino per quanto riguarda i materiali che le finiscono, le cornici, i marcadavanzali e i davanzali, le imbotti, e per l'infisseria, limitando solo ad alcuni casi particolari il ridimensionamento delle aperture o il loro ripristino, sia effettivo che a trompe l'oeil.

Gli apparati decorativi delle bucatore comprendono le cornici delle finestre, talvolta accompagnati da pannelli in rilievo collocati sotto le finestre stesse, costituiscono un elemento di riquadratura spesso presente nelle facciate. Dal punto di vista formale le cornici girano semplicemente attorno alle finestre, oppure sono dotate di cappelli lineari, o, più raramente, di frontoni triangolari o curvilinei, mentre i pannelli sotto le finestre scendono fino alla fascia marcapiano inferiore e sono talvolta alleggeriti nella parte centrale da uno sfondato, oppure si limitano a formare un motivo decorativo "appeso" al davanzale.

Tuttavia l'elemento di maggior rilievo, anche per la funzione di maggior spicco che assolve, è il portale, generalmente più ricco e ornato rispetto agli altri

elementi dell'apparato decorativo delle bucatore che anzi talvolta appare e si conserva come unico elemento decorato. Questo anche perché, a differenza degli altri, per resistere all'usura è frequentemente realizzato in tutto o in parte in pietra. Anche nell'edilizia minore raramente si rinuncia alla connotazione formale di questo elemento. Con i balconi, i davanzali e gli zoccoli, i portali sono elementi prevalentemente in pietra a vista o mattone nelle facciate, molto frequenti anche la pietra è costituita dallo stucco poi trattato e dipinto ad immagine di quella. Notevolmente qualificanti nel senso di ordinare in un disegno collegato i diversi elementi di facciata sono in senso orizzontale sia le fasce marcapiano e marcadavanzale sia i cornicioni di coronamento e le loro fasce sottotetto. Piuttosto rara è la qualificazione basamentale dell'edificio. In senso verticale, ma meno ricorrenti, sono le bugne o altre qualificazioni formali d'angolo, le paraste o forme simili di scansione e ripartizione della facciata.

Per quanto riguarda la qualificazione delle aperture, che sono attualmente sprovviste di apparato decorativo, mediante cornici e imbotti che le riquadrino, queste possono come criterio generalizzarsi sia per quanto riguarda gli ingressi sia per gli edifici che conservano una generale e ordinata orditura di facciata, mentre sono da utilizzarsi con una maggiore parsimonia, che può limitarsi a qualche singolo elemento ma che può arrivare fino alla completa rinuncia di qualsiasi elemento decorativo per quelli che presentano una configurazione decisamente priva di assi di simmetria o di linee ordinate sia in orizzontale che in verticale.

Quanto al modo e ai materiali, quando non vi siano elementi, quali il portale, qualche finestra, cornici marcapiano ecc, che offrano suggerimenti, è preferibile la loro realizzazione in stucco, magari con la base dei piedritti in massello di pietra per gli ingressi, mentre per le finestre, pur essendo possibile lo stesso sistema, è preferibile soprattutto per l'edilizia di tono decisamente minore riprendere l'antica consuetudine di cui la Commissione ha potuto osservare numerosi esempi nei vari centri visitati nel corso dei sopralluoghi di realizzare le cornici solo con la diversificazione cromatica, accompagnata da un segno a punta di chiodo nell'intonaco. Questo potrebbe essere di finitura più fina di quello di facciata nella mostra e nell'imbotte, aiutando così a diversificare, oltreché col colore, la decorazione. Assolutamente non è accettabile, come si riscontra in molti casi di recente restauro, il contrario, cioè mostre e altre parti di apparato decorativo con finitura arriciata, o comunque a grana e finitura più grossolane rispetto al fondo della facciata.

Gli stessi criteri si possono estendere all'intero apparato decorativo, quali fasce marcapiano, marcadavanzale, angolari etc. con il medesimo suggerimento a farne un uso non avaro ma molto misurato, adeguato di volta in volta sia alla qualità dell'edificio che del contesto, con più larghezza per le fabbriche di maggiori dimensioni e tono architettonico, e con più oculatezza negli edifici più sotto tono.

Per quanto riguarda le soglie delle finestre e delle porte finestre quando non siano presenti nell'edificio elementi tradizionali che costituiscano specifico riferimento, si suggerisce di sostituire quelle attuali, generalmente in lastre di travertino o simili, con piastrelle di laterizio a uno o più ricorsi. Analogamente deve essere eliminata ogni forma di rivestimento degli imbotti realizzata

frequentemente con lastre soprattutto dello spessore della muratura, sostituita dall'intonaco e qualificata formalmente a rilievo in stucco, o semplicemente con il colore.

Per quanto riguarda la fascia marca davanzale, se ne suggerisce l'uso sia per tutte quelle facciate che già in qualche misura le conservino, sia per gli edifici che presentino un'orditura di facciata abbastanza regolare, o riconducibile ad allineamenti orizzontali, sia infine per edifici di maggior tono che le richiedono per coerenza linguistica. Possono essere realizzate dipinte o a stucco.

Per quanto riguarda i comicioni di coronamento, vanno conservati e restaurati quelli presenti, e in forma molto semplici possono essere utilizzati per mimetizzare le sporgenze eccessive delle linee di gronda. Possono essere realizzati in stucco o a più ricorsi di mattoni, questi ultimi analoghi a quelli già predisposti per una finitura a stucco e non completati, presenti in numerosi esempi. Possono anche essere realizzati a mensole di pietra, a completamento di contesti urbanistici particolari. Per quanto riguarda l'eventuale apposizione di fasce di protezione alla base dell'edificio, si veda quanto suggerito al punto 4.3.

Per quanto riguarda le lesene d'angolo, si osserva che quelle fatte per essere lasciate in vista sono piuttosto rare, e vanno conservate o ripristinate. Al contrario, non è accettabile la consuetudine invalsa di porre comunque in vista la semplice ammorsatura della pietra d'angolo quando costituisca solo un semplice fatto costruttivo senza alcuna intenzione estetica. Se ne possono però ricomporre a stucco o dipinte, in casi particolari finalizzati alla valorizzazione di situazioni d'angolo.

Infine, per quanto riguarda l'associazione di elementi decorativi in forme più complesse, che in alcuni casi possono giungere fino alla composizione degli ordini, il loro restauro e la loro valorizzazione materica e cromatica vanno valutati caso per caso.

### **3.7 L'apparato decorativo dipinto a trompe l'oeil**

Una qualificazione particolare ed assai diffusa anticamente è quella che affidava l'intonazione cromatica delle superfici esterne alle decorazioni pittoriche che ornavano le facciate di tanta edilizia storica, un elemento molto tipico che frequentemente si perde negli interventi moderni di restauro. I lacerti di intonaco con i resti di pitture sbiadite, ancora conservati nelle parti più riparate dalle intemperie di numerosi edifici, testimoniano che essi erano originariamente intonacati ed ornati da un ricco apparato decorativo dai delicati colori che sostituiva le più costose opere in pietra con la simulazione, a "trompe l'oeil", dei partiti architettonici e conferiva ai complessi una leggera ed ariosa eleganza. Un'immagine ben diversa da quella disadorna e severa di molti edifici restaurati che talvolta espongono l'ingannevole e rustica semplicità delle nude murature decorticate. Si sottolinea questo aspetto per l'importanza che la qualità delle finiture esterne anche molto superficiali riveste, e per porre in evidenza la ricchezza e la complessità di mezzi e tecniche che il cantiere tradizionale poneva in essere al fine di raggiungere una elevata qualità dello standard architettonico degli edifici, anche se molto modesti. Soprattutto si sottolinea per le possibilità espressive che questo metodo fornisce, unitamente al poco costo di realizzazione.

#### 4. LA RICOMPOSIZIONE ARCHITETTONICA

Senza entrare nel merito dei ben noti concetti di valorizzazione, manutenzione, restauro, rifacimento parziale o totale, sostituzione, eliminazione, riposizionamento, tra gli interventi ipotizzati si vuole specificare meglio cosa si intende raggiungere, almeno in linea generale, sotto la voce Modifica e Ricomposizione architettonica.

La modifica e la ricomposizione architettonica riguardano tutti quegli interventi volti a restituire coerenza con il linguaggio architettonico tradizionale alle orditure di facciata violentemente modificate, sia da aperture inidonee per forme e dimensioni, sia dall'aggetto di piani quali i balconi, le tettoie o le sporgenze del tetto, sia di falda che di gronda che ne alterano i profili volumetrici, sia dalle superfetazioni di corpi estranei al tessuto edilizio che si presentino sulle facciate sotto forma di blocchi a sbalzo quando contengono i servizi igienici delle abitazioni, sia la superfetazione di balconi contenenti il servizio igienico accessibile dagli stessi, sia i corpi scala esterni, spesso integrati da ballatoi che interessano la definizione del piede dell'edificio, sia infine le canne fumarie e i loro accessori addossati al filo di facciata e da questo sporgenti.

Considerata l'impossibilità di procedere alla demolizione di tutte le superfetazioni questa operazione sotto alcuni aspetti, specialmente per quanto riguarda i bagni, comporterebbe la ristrutturazione completa degli alloggi. E, considerando che molti di questi volumi sono di costruzione ormai quasi secolare tanto da poterli considerare in una qualche misura storicizzati, si suggerisce di intervenire operando una ricomposizione e integrazione di suddetti corpi, che solo in alcuni casi può prevedere la demolizione, ad esempio per gli sporti laterali di falda, o la sostituzione per le tettoie, o la riduzione dimensionale per i balconi, limitando l'eliminazione completa senza sostituzioni ai casi particolari dove non è possibile alcuna integrazione dell'elemento con la facciata. Quando questi elementi deturpano strutture o spazi monumentali è necessaria la loro eliminazione, in altri casi può bastare la loro riduzione di superficie associata ad un intervento di ricomposizione figurativo - strutturale. Infatti molti di questi sono normalmente realizzati in cemento armato o con putrelle di ferro aggettanti che formano un forte contrasto con i sistemi costruttivi tradizionali che non consentivano simili aggetti senza sottostanti sostegni.

L'insieme di tutti questi corpi e elementi a sbalzo sporgenti dalle facciate, oltre a determinare un rilevante livello di degrado con moduli stilistici che invece di rifarsi alla tradizione muraria locale, fanno riferimento alla più banale edilizia residenziale del novecento, rappresenta sotto l'aspetto statico e per le modalità costruttive con le quali sono stati realizzati, un rischio per la statica degli edifici aggravato dalla sismicità del luogo. Per questo motivo si ritiene opportuno intervenire sulla facciata sia per operare una ricomposizione architettonica sia per ottenere un consolidamento delle strutture portanti.

#### **4.1 I volumi pensili**

Per quanto riguarda i bagni pensili o altri volumi a questi assimilabili, la ricomposizione architettonica deve prevedere in primo luogo la loro semplificazione volumetrica, unificando tra loro quelli adiacenti sia in orizzontale che in verticale e dotandoli di una copertura analoga a quella del tetto dell'edificio, con la quale questa può formare continuità nel caso di volumi posti all'ultimo piano. Quando sia possibile provvedere a questi volumi un accesso dall'interno, può essere eliminato in tutto o in parte il ballatoio esterno, sistemando con un ringhierino a filo facciata la porta finestra .

I volumi possono essere dotati di apertura per aria e luce, purché di piccole dimensioni e di forma preferibilmente quadrata, senza persiane né sportelli esterni. Il volume può ma non necessariamente, distinguersi dalla facciata sottostante mediante una finitura leggermente diversa dall'intonaco, meglio se di granulometria un poco meno fine. Così come, sempre rispetto alla facciata, il colore può essere sottotono.

Tutto questo solo quando il volume non riesca ad integrarsi del tutto con il volume sottostante, quando cioè manchi la continuità con la copertura o con il piede dell'edificio, oppure in situazioni d'angolo quando manchi l'allineamento con la facciata laterale.

Il volume deve essere reso coerente, anche dal punto di vista strutturale, con il linguaggio edilizio tradizionale, mediante sostegni a mensola in ferro o in pietra. In questo secondo caso le pietre possono essere raccordate tra loro con una struttura voltata.

#### **4.2 I balconi e le tettoie**

Nell'ambito di intervento si constata la presenza di balconcini di varia natura sia estetica che tecnico - dimensionale e di tettoie di protezione agli accessi delle fabbriche non compatibili né riconducibili alle caratteristiche architettoniche del contesto urbano. In generale l'intervento di recupero sarà finalizzato a conseguire una nuova conformazione degli elementi architettonici più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e, in alcuni casi di particolare rilevanza, al ripristino della conformazione originaria.

Il balcone si colloca nell'architettura tradizionale come isolato elemento di qualificazione formale delle facciate, posto generalmente sopra il portale di ingresso o a valorizzare situazioni particolari di affaccio, caratterizzato da dimensioni tradizionalmente molto contenute. Nel corso della seconda metà del Novecento questo elemento ha conosciuto una fortuna assolutamente straordinaria, con una proliferazione enorme, diffusa in tutti i tessuti urbani, estesa su gran parte dell'ampiezza di facciata e spesso su più piani, perdendo l'unicità, la grazia e la dimensione originali. Inoltre sono stati realizzati secondo una vasta gamma di materiali e forme inidonei, tanto da stravolgere completamente la

configurazione e diventare così un elemento estraneo al linguaggio tradizionale e profondamente deturpante, trasformando totalmente l'immagine degli edifici.

Pertanto il progetto non può prescindere dall'affrontare il problema se non di ripristino, almeno di riqualificazione che queste presenze comportano. La ricomposizione architettonica può agire in primo luogo sul ridimensionamento delle balconate più invasive, scomponendole in più parti, riducendone la dimensione con conseguente demolizione parziale, in molti casi prevedendo la riduzione sulle facciate a semplici ringhierini sulla porta finestra e in situazioni particolari di maggior impatto negativo, quali ad esempio quelle afferenti a strutture monumentali prevedendo la loro eliminazione.

Oltre che sulle dimensioni e sulla qualità, si deve agire sulla loro forma, rendendola coerente con il linguaggio architettonico dell'edificio a cui appartengono, dotandoli perciò di mensole di sostegno in ferro o in pietra, o in stucco in analogia al resto dell'edificio, sostituendo le ringhiere con un modello di tipo molto semplice, desumibile da tanti esempi dell'abaco, quale per esempio quello in ferro battuto a canne verticali quadre orientate a 45° rispetto al fronte della ringhiera, fissate su piattine e chiuse dal corrimano a mezza mandorla, mitigando lo spessore dell'oggetto con sporgenze più o meno scorniciata sul piano di calpestio.

Altrettanto deturpanti sono le tettoie e gli sporti di protezione agli ingressi, anche quando sono realizzati in legno e con materiali tradizionali ma in forme estranee alla tradizione locale. Queste infatti nella maggior parte dei casi si presentano come oggetti piuttosto voluminosi ed ingombranti, realizzati come vere architetture in legno e tegole, che ingoffano i portoni e la facciata, ma che tuttavia assolvono ad una funzione di protezione alla quale gli utenti non vogliono rinunciare. Per soddisfare tale funzione potrebbero essere rimosse e sostituite da altre, disegnate ex novo con un modello ripetibile dal disegno molto semplice, in materiale leggero, da realizzarsi ad esempio in ferro verniciato. L'intento è quello di definire un nuovo oggetto di buon design ma poco vistoso e poco connotato, che non abbia pretese decorative pseudo - rustiche come molte delle tettoie odierne, ma che assolve a una precisa funzione di utilità con una forma tuttavia sobriamente elegante.

#### **4.3 Le scale esterne e i ballatoi, gli zoccoli e i basamenti**

E' importante sottolineare l'importanza che si deve attribuire alla definizione del "piede dell'edificio" quale elemento di raccordo tra questo e lo spazio pubblico formato dalla strada. Questo spazio di transizione è assai ricco di forme diverse, generalmente riconducibili a semplici soglie, a singoli gradini, a piccole rampe con o senza terrazzini o a forme più complesse quando da questi partono scale esterne che conducono ai piani superiori, scale che in luogo della pietra a massello, sono oggi quasi sempre ricostruite con sottili lastre di travertino o altri materiali lapidei nelle forme più usualmente in commercio.

Questi elementi erano in origine formati da un insieme eterogeneo di materiali, prevalentemente blocchi di pietra locale, squadrata o più o meno sbazzata ma sempre con una superficie levigata più dall'uso che non dalla lavorazione. Talvolta il massello era limitato alla sola alzata, realizzata magari a forte spessore, con il piano di pedata a ciottoli o mattoni o della stessa pietra. In altri casi ancora, sebbene meno frequenti, i gradini erano realizzati a mattoni, sia in piano che in accottellato. Tutto questo è stato soppiantato spesso da materiali di lavorazione industriale, come il travertino di Tivoli, o addirittura graniti e marmi, montati come semplici rivestimenti a lastre, formando così contesti inadatti per materiale e lavorazione, che debbono essere perciò sostituiti con le lavorazioni tradizionali sopra descritte, prendendo a modello molti esempi che ancora, sia pure in forma frammentaria, si conservano.

- Le soglie di ingresso

In particolare, le soglie di ingresso quando non siano in continuità con la scala che vi adduce, nel qual caso ne ripropongono disegno e materiali in continuità, possono essere realizzate in masselli sbazzati o in accottellato di mattoni nei casi più semplici, o in monoliti di pietra a forte spessore, o anche nel caso di portali di maggiore importanza, con una lastra a forte spessore, almeno 5-6 cm, modanata col toro. Nel caso che il vano d'accesso sia incorniciato da un portale in pietra, o da finire ad imitazione della pietra, la soglia deve essere finita con la stessa pietra, o con quella imitata.

- I ballatoi

Soluzioni analoghe a quelle previste nella trattazione relativa ai balconi possono proporsi per i ballatoi di accesso e per le scale che a questi conducono, in cui il problema si fa più complesso per la presenza di due elementi, il balcone e la scala, per i quali oltre alle soluzioni sopra dette possono essere prese in considerazione anche soluzioni di tipo murario e sostegni voltati su muri e/o su mensole.

- I parapetti di muratura

Tradizionalmente questi spazi erano protetti da piccoli parapetti in semplice muratura, oggi sostituiti in gran parte da ringhierine di ferro che ne indeboliscono la struttura formale e costituiscono un elemento di disordine. Di queste ultime, quando non siano di antica fattura, si suggerisce la rimozione e la sostituzione con parapetti in muratura, intonacata o in forme congruenti con quelle di attacco alle murature adiacenti, rifiniti con una copertura a malta bombata o a masselli di pietra sbazzata, o, infine, a pannelle di laterizio.

- Lo zoccolo di protezione

Fatte salve le facciate nelle quali lo zoccolo o il basamento siano stati progettati con un intento decorativo, nel qual caso questi vanno tinteggiati e restaurati, in tutti gli altri casi gli eventuali rivestimenti posti al fine di proteggere la base dell'edificio vanno eliminati, o almeno ridotti al minimo indispensabile in quanto, oltretutto essere antiestetici in luogo di proteggere l'edificio portano più in altro il livello di umidità capillare. Perciò, con l'eccezione di cui sopra e come era consuetudine, in ogni caso la muratura intonacata e dipinta va portata fino al piede dell'edificio, senza l'apposizione di alcuno zoccolo, ma semplicemente

prevedendo la tinteggiatura per un' altezza di qualche decina di cm. come superficie di "sacrificio", di colore diverso da quello dell'intera facciata e quindi facilmente rinnovabile nel tempo. Gli accessi alle fabbriche sono molto spesso costituiti da semplici gradini con rivestimento in pietra o in marmo, caratterizzati da forme e materiali diversi con nessuna connotazione precisa dello stile architettonico delle fabbriche.

In linea generale il recupero di questi accessi può avvenire anche attraverso il restauro, e l'eventuale ricomposizione ove necessario, dei sistemi di seduta spesso presenti al piede degli edifici. Si tratta di elementi caratteristici dei paesi che hanno anche la funzione di recuperare e di facilitare gli accessi alle fabbriche, costituendo inoltre l'attacco a terra degli edifici stessi.

#### - Le scale esterne in ferro

Per le scale esterne particolarmente disagiati per la ristrettezza dello spazio, per l'eccessiva alzata, realizzate in forme precarie e inidonee con putrelle in ferro, tavelline, ecc. , che generano un forte degrado, risultano pericolose e sono difficilmente riconducibili a strutture murarie vere e proprie, si suggerisce di elaborare e proporre un modello in ferro, sul genere delle scale di sicurezza ma di forme molto semplici e neutre, cioè poco connotate, che garantiscano un migliore risultato estetico, dichiaratamente moderno, e una maggiore sicurezza e agibilità, anche se la costrizione dello spazio, a meno di una occupazione di suolo pubblico, difficilmente consentirà in questi casi l'effettiva messa a norma.

#### 4.4 Le coperture

Il recupero dei materiali, delle tecniche costruttive e dei caratteri architettonici tradizionali, applicato alle facciate degli edifici deve essere esteso alle loro coperture, delle quali è stato effettuato un rilievo generale esteso all'intero centro storico, approfondito in maggiore dettaglio per i comparti e gli edifici interessati dal progetto.

Per quanto riguarda la forma, è evidente in primo luogo l'uso costante, nel tessuto che si è mantenuto integro, della copertura a tetto, a due falde per gli edifici di maggiore dimensione che talvolta per quelli più modesti si riduce ad una falda. La copertura a padiglione, totale o parziale, anticamente più rara e limitata ai palazzi gentilizi o comunque alle architetture di maggior decoro ed importanza, si diffonde e diviene più usuale a partire dalla fine del XIX secolo. Così come, sempre a partire da quel periodo diviene frequente l'uso delle coperture a terrazza sia come trasformazione di tetti antichi sia come coperture di nuove edificazioni, o più usualmente di sopraelevazioni.

Diversi tipi di tegole corrispondono generalmente a diversi periodi storici ed aiutano a determinare l'antichità, l'originalità e la congruenza della copertura col resto dell'edificio. Coppi con coppi, o più raramente coppi e canali nella forma del cosiddetto tetto alla romana, caratterizzano le coperture più antiche e sono di uso generalizzato fino alla fine del XIX secolo, epoca nella quale fanno la loro comparsa le tegole alla marsigliese largamente usate almeno fino alla metà del



XX secolo . Questi due tipi possono perciò considerarsi storico – tradizionali a differenza delle tegole di tipo più recente quali tra le tante, o quelle che simulano l'effetto di accoppiare coppo - canale o altre ancora anche in materiale non laterizio.

Tuttavia il rifacimento recente del tetto, piuttosto che dalle tegole, è più immediatamente denunciato da connotazioni formali estranee alla tradizione storica. In primo luogo la forte modifica delle sporgenze, sia frontali o di gronda, sia soprattutto quelle laterali di falda. Queste ultime, normalmente assenti nell'edilizia antica, limitate alla semplice sporgenza del bordo della tegola a volte sostenuta da una o più file di piastrelle o di coppi a formare il piano di posa e motivo decorativo, costituiscono con il loro notevole spessore in cemento armato un forte elemento di deturpazione e di deconnotazione del coronamento dell'edificio.

Non è solamente la goffaggine formale che impone di intervenire a modificare queste situazioni ,quanto appunto la considerazione che queste soluzioni inducono una fortissima deconnotazione storica degli edifici che coprono, rimandando a modelli di banalissima edilizia recente. Addirittura in certi casi l'immagine di riferimento per l'enormità della loro sporgenza è l'edilizia rurale alpina. Deconnotazione grave negli edifici di rilevanza storica, dove però la stonatura è immediatamente evidente, ma ancora più grave nell'architettura minore, già debolmente connotata, che viene così a perdere uno dei suoi elementi di maggiore qualificazione formale. la semplicità volumetrica, tutta racchiusa in se, priva di piani sporgenti se si eccettua l'oggetto assai contenuto dello sporto frontale di gronda. Infatti la sporgenza frontale, quando non è affidata completamente al cornicione, con una soluzione limitata agli edifici marcatamente monumentali e che diviene di uso corrente a partire dalla fine dell'Ottocento in concomitanza col diffondersi delle coperture a terrazza, è di norma piuttosto limitata nell'oggetto e realizzata con sostegni di legno, i cosiddetti palombelli che sopportano il piano di tavolato di legno o di piastrelle, pur non essendo infrequente l'uso di mensole di pietra.

- La sporgenza di gronda

La sporgenza di gronda deve essere mantenuta per i tetti che non hanno subito interventi recenti, a palombelli, e piastrelle o tavolato, oppure a questa struttura essere ricondotta per i tetti di recente rifacimento con sporto in c.a. . In questo secondo caso si possono seguire tre diverse procedure. La prima, preferibile, consiste nel taglio della sporgenza in c.a. e nel suo rifacimento come sopra detto. In subordine si può accettare la mimetizzazione della sporgenza in c.a. mediante l'applicazione dei palombelli e del tavolato, avendo cura di minimizzare, con un opportuno posizionamento delle gronde lo spessore frontale della soletta in c.a. Una terza soluzione, non adatta però per tutti gli edifici, ma limitatamente a quelli che presentano un'orditura abbastanza regolare e un qualche livello di apparato decorativo, cioè in quelle situazioni in cui possa risultare coerente con l'apparato di facciata dell'edificio, può consistere nella realizzazione di un cornicione a mattoni o in stucco. Si tratta di una soluzione da valutarsi caso per caso.

- La sporgenza di falda

La sporgenza inclinata di falda deve essere limitata, come è tradizione, allo sporto delle tegole, o, al massimo, delle tegole e della pianella sottostante. A tale configurazione si dovrebbero pure ricondurre, mediante il taglio, i tetti realizzati in forte aggetto in c.a., quanto meno per le situazioni di maggiore impatto percettivo, quali quelle immediatamente prospettanti in spazi pubblici o quelle pertinenti a edifici di una qualche rilevanza architettonica e/o storico – monumentale. Una particolare cura dovrà essere posta nel restauro di abbaini ed altane così come alla revisione dei sopralzi del tetto.

per quanto riguarda i manti di copertura nel rifacimento in tutto o in parte dei tetti che non si presentano in buone condizioni, vanno utilizzati i coppi, i coppi e canali e, dove già presenti, le marsigliesi. Nel ripristino dei tetti con il manto di copertura di cui sopra si suggerisce il riutilizzo dei materiali presenti. Ove questi non fossero sufficienti, si suggerisce di utilizzare i vecchi per la parte superiore e i nuovi per quella inferiore, privilegiando per questi ultimi la coloritura gialla o rosa piuttosto che la rossa.

- Gli affacci delle coperture a terrazzo

Per quanto riguarda gli interventi sugli affacci delle coperture a terrazzo, è opportuno distinguere due situazioni tipo, a cui corrispondono differenti modalità operative. La prima concerne gli edifici progettati e costruiti in questo modo e con dichiarati intenti estetico – architettonici, che in genere presentano un coronamento della facciata a cornicione, su cui poggia a mo di attico il parapetto in muratura continua, oppure in pilastri collegati da inferriate. In questi casi l'intervento dovrà limitarsi al restauro e all'eventuale sostituzione delle parti modificate nel tempo con materiali e forme inidonei. Il secondo concerne gli edifici in cui la copertura a terrazzo è conseguenza di costruzioni o sopraelevazioni non finite, o comunque prive di una coerente configurazione architettonica, alla quale invece si dovrebbe pervenire con il presente progetto. A seconda del carattere dell'edificio, il progetto può configurarsi o come il primo caso descritto, oppure ricostruendo su tutta l'ampiezza della facciata una prima porzione di tetto.

#### **4.5 Le canne fumarie e i comignoli**

Un altro elemento caratterizzante il degrado dell'ordito architettonico di facciata è la presenza di diverse tipologie di canne fumarie esterne, addossate alla muratura di facciata, realizzate con differenti materiali che molto spesso sono in contrasto con la tipologia morfologica delle fabbriche.

Così come altrettanto estranei ai caratteri dell'edilizia tradizionale sono molti comignoli, realizzati con forme e materiali industriali, e pertanto in contrasto con gli edifici su cui si collocano.

Le canne fumarie esterne, in tutti i casi in cui sia possibile, debbono essere rimosse e ripristinate nello spessore della muratura. In subordine a questa soluzione, e in situazioni da valutare caso per caso, si possono mantenere esterne,

realizzate in muratura e con la sporgenza sostenuta da mensole di pietra o di mattone, come era tradizionale non solo per le canne ma anche per la sporgenza dei camini. Nei casi in cui sia inevitabile conservarle esterne in aderenza alla facciata si suggerisce per questi oggetti una finitura dell'intonaco di grana leggermente meno fine di quella di facciata, accompagnata da una coloritura leggermente sotto tono rispetto sempre a quella di facciata.

Per quanto riguarda i comignoli, si prevede la sostituzione di quelli realizzati in forme e materiali non idonei con quelli tradizionali, realizzati in muratura con coppi o canali e pianelle, recuperando e restaurando quelli di questo tipo ancora esistenti.

#### **4.6 Le gronde e i discendenti**

Tutti gli edifici, anche se attualmente ne sono sprovvisti, dovranno essere dotati di gronde e discendenti, da realizzarsi in lamiera zincata e verniciata o in rame.

Si prevede la sostituzione sia di quelli in materiale inidoneo, quale il PVC, sia di quelli ammalorati.

In ordine al disegno della facciata possono essere considerate eventuali modifiche di posizionamento degli scarichi delle gronde e di aggancio con i discendenti. I terminali dei pluviali a terra possono anche essere realizzati in ghisa.

## 5. GLI INFISSI ESTERNI

Le facciate si presentano oggi deturpate da numerose tipologie di infissi molto spesso inadeguati, diversi nei materiali, nelle forme e nella dimensione. Il progetto prevede di uniformarli, almeno nei materiali, ricondurli alle lavorazioni e agli spessori di tipo tradizionale e coordinarli nei colori, secondo le indicazioni che saranno contenute nel redigendo Piano del Colore.

Nessun legno nuovo ha il carattere, il colore, la forma, lo spessore materico, la superficie derivante dalla lavorazione manuale, che hanno i legni di antica fattura, si sottolinea che spesso il restauro, magari accompagnato da rifacimenti, è possibile e da esiti migliori di quanto a prima vista potrebbe apparire.

### - I portoni

Premesso che per quanto riguarda i portoni di tipo tradizionale, se ne consiglia la conservazione, affidata quanto più possibile alla manutenzione e al restauro, limitando i rifacimenti allo stretto indispensabile.

Nel caso in cui i portoni non siano recuperabili oppure siano di forma, materiale e fattura inadeguata dovranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali sia per il disegno, per i quali si può far riferimento all'abaco, sia per materiale che per finitura e colore, in modo da ripristinare o non alterare l'immagine della facciata.

In ogni caso debbono essere realizzati in legno di castagno lasciato a vista, oppure in abete se verniciato.

Nei casi di maggior decoro o importanza architettonica si suggerisce di fare riferimento a modelli specchiati a riquadri e formelle a due ante, nel caso di edilizia minore o di aperture di servizio come cantine, magazzini, ecc., invece il modello preferibile è quello più semplice, ad un'anta o due, cosiddetto alla "mercantile".

Per quanto riguarda le ferrature, si suggerisce di usare il ferro, in subordine l'ottone purché imbrunito, ossidato o patinato, meglio se di fattura artigianale, magari desunto da modelli esistenti nell'area di lavoro.

La zoccolatura può essere costituita da una fascia metallica chiodata, a protezione dell'infisso dalla pioggia battente.

### - Le finestre e le portefinestre

Le finestre e le porte finestre si presentano oggi nella maggior parte dei casi con tipologie diverse, che utilizzano materiali e finiture non sempre identificabili con le caratteristiche architettoniche tradizionali. In generale ogni intervento dovrà tendere alla conservazione delle finestre o portefinestre che presentino caratteri tipici della tradizione o che abbiano caratteristiche di particolare pregio.

In ogni caso dovranno essere sostituiti tutti gli infissi realizzati con materiali diversi dal legno e in qualche caso dal ferro, quali l'alluminio anodizzato e verniciato, il PVC, ecc.

Gli infissi a vetro saranno realizzati in legno ( per esempio abete di buona qualità, larice, pino, ecc.) e sempre verniciati con riferimento ai colori della tavolozza

cromatica. A questo riguardo si raccomanda di annotare nella scheda di rilievo tutti i casi di infissi che presentino ancora la vecchia coloritura. I nuovi infissi avranno la tipica sezione ridotta tradizionale ( 5-7 cm.) compatibilmente con il montaggio di vetrocamera. Saranno realizzati a due ante e in alcuni casi, quali la piccola dimensione o situazioni di affacci particolari, ad anta unica.

- Gli scuri e le persiane

Per quanto riguarda l'oscuramento, si suggerisce di privilegiare quello tradizionale affidato agli scuri interni, mantenendolo dove ancora si conservi e ripristinandolo in tutti i casi in cui sia possibile, in particolare per gli edifici di maggior importanza architettonica e per gli spazi di maggior rilievo urbanistico.

Tuttavia , benché l'uso di persiane fosse originariamente estraneo e dunque relativamente recente, può considerarsi ormai storicizzato godendo per altro di una forte affezione da parte dei residenti, molto contrari alla loro eliminazione. Pertanto in tutti i casi in cui non sia possibile la soluzione precedente, ferma restando l'eliminazione di tutte quelle realizzate in materiale diverso dal legno o dal ferro dipinti, l'oscuramento potrà essere raggiunto con persiane, in legno verniciato come sopra.

In ogni caso le persiane dovranno essere montate prive di telaio, con i cardini direttamente affogati nella muratura. Nel caso di conservazione di persiane esistenti in legno e finite al naturale, queste dovranno essere verniciate, coerentemente con la coloritura della facciata e dell'infisso a vetro.

## 6. LE OPERE IN FERRO

Per quanto riguarda gli elementi inferro, quali ringhiere, grate, sopra luce, che sono tra i principali elementi accessori delle facciate, vanno conservati tutti quelli in ferro battuto che presentano la forma propria della lavorazione tradizionale. Questi costituiscono altresì il modello di riferimento per il rifacimento dei nuovi elementi che andranno in sostituzione di quelli giudicati non idonei per materiale, forma o tipo di lavorazione.

In particolare per le ringhiere si veda quanto suggerito nella trattazione relativa ai balconi.

Per le grate, le inferriate e i vari sopra luce architravati, ove manchino riferimenti nell'edificio va privilegiata la lavorazione a riquadri con ferri tondi incastrati, volgarmente detta a "occhio abbottato".

Per le roste dei sopra luce ad arco si suggerisce di utilizzare il modello a raggiera.

Altre lavorazioni in ferro interessano le mensole sottostanti agli aggetti, le tettoie e, in alcune situazioni particolari, le scale esterne, da progettarsi ad hoc.

Oggetto di una particolare lavorazione potrebbero essere anche specifici elementi di arredo, quali quelli di limitazione delle aree pedonali, evitando il ricorso ad oggetti di produzione industriale come quelli di ghisa stampati.

I corrimano a muro possono essere realizzati in forme molto semplici, in tondino o a mezza mandorla, arricciati al fondo o chiusi con terminale in ferro o in ottone, e con staffe di ancoraggio a muro in tondino a "L", verniciati come le altre opere in ferro.

## 7. GLI IMPIANTI TECNOLOGICI DI FACCIATA

Negli ambiti d'intervento si osserva una cospicua presenza di impianti tecnologici in facciata che alterano in alcuni casi l'ordito architettonico degli edifici. Al degrado degli interventi dei privati bisogna aggiungere il danno derivante dagli allacci dei pubblici servizi, cavi telefonici, elettrici, condutture del gas e dell'acqua, che hanno invaso le facciate degli edifici attraversandole in ogni parte, senza alcun rispetto della loro configurazione morfologica.

In linea generale, il risanamento dell'impiantistica al fine di sgomberare le facciate da quel disordinato intrico di cavi e tubi deve prevedere sia il riposizionamento sotto traccia, ove sia possibile, dei cavi telefonici ed elettrici, sia lo spostamento e il riposizionamento delle tubature.

Altrettanto disordine viene attualmente generato sulle facciate dal casuale disporsi dei contatori delle utenze, che in generale possono essere protetti da sportelli metallici verniciati, incernierati ed apribili, e quando necessario perché ubicati in posizione di particolare disturbo e ove possibile, riposizionati più adeguatamente.

Un ulteriore elemento di disturbo è arrecato spesso dal posizionamento in facciata delle caldaie di riscaldamento autonomo e, meno frequentemente, di antenne e parabole, in generale in coincidenza con i balconi. Per questi elementi, almeno nelle situazioni di particolare delicatezza sia per i caratteri dell'edificio, sia per la qualità dello spazio urbano sul quale affacciano, è opportuno proporre il riposizionamento con ubicazioni meno invadenti.

Per quanto attiene all'illuminazione pubblica, che riguarda le facciate limitatamente ai casi di lampioni o lanterne a braccio appesi su queste, il progetto ne prevede in generale la pulitura e la rifasatura.

## **8. GLI ELEMENTI DI ARREDO**

In linea generale per tutti gli oggetti di arredo urbano che si ritenesse necessario inserire nel progetto, fatti salvi quelli più propriamente tecnici come i cassonetti delle immondizie, piuttosto che utilizzare produzioni industriali si suggerisce di proporre di disegnati dal gruppo di progettazione, privilegiando anche in questo caso forme semplici di buon design, con materiali quanto più possibile legati alla tradizione o con questa consonanti.

### **8.1 Gli interventi sui piani terra commerciali**

Un trattamento a parte deve essere riservato a tutti quegli elementi pertinenti alle attività poste nei piani terra commerciali, quali mostre e vetrine dei negozi, tendine parasole, ecc.

Per quanto riguarda le mostre e le vetrine, si suggerisce la loro sistemazione all'interno del vano della porta o della finestra purché, per la realizzazione di queste, vengano usati materiali come il legno, il ferro, materiali dipinti in colori coordinati agli altri dell'edificio.

Per quanto riguarda le insegne si suggerisce di collocarle all'interno degli esercizi con il solo nome della ditta o dell'attività eventualmente illuminata a luce diretta, o in subordine di applicarle sopra il muro di copertura le singole lettere in metallo con la luce sottostante. Sono consentibili le insegne a bandiera per le attività di pubblica utilità quali: ospedali, farmacie, telefoni, con il solo simbolo dell'attività.

Per quanto riguarda le tende e cappottine si suggerisce di limitarle al vano della porta o della finestra, purché retraibili o ripiegabili, di colore unico armonizzato al colore della facciata. È consentita su di esse la sola iscrizione del nome o dell'attività commerciale in un unico colore e dimensione costanti.

Per quanto riguarda le targhe si propone l'installazione di tipi in bronzo, ottone o marmo esclusivamente al lato degli ingressi degli edifici; queste dovranno, se multiple, essere coordinate ed armonizzate tra loro nelle dimensioni e nei materiali.



## 9. LE PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Per quanto riguarda le pavimentazioni degli spazi pubblici, si suggerisce di limitare gli interventi a poche situazioni particolari. In primo luogo allo stretto indispensabile necessario alla predisposizione dei collegamenti a terra degli impianti tecnologici delle facciate. In secondo luogo a parziali rifacimenti a completamento di lacune di pavimentazione o a limitate situazioni di particolare degrado dei materiali di calpestio. Si osserva infatti che molte pavimentazioni urbane sono state rifatte recentemente anche con materiali e forme estranee alla tradizione locale, e non è pensabile per ora un loro rifacimento, mentre le parti ancora non restaurate potrebbero essere oggetto di una progettazione particolare da realizzarsi con altre fonti di finanziamento.

Nel rifacimento delle porzioni di pavimentazione riferite ai piccoli completamenti o ai rifacimenti conseguenti sopra richiamati, va privilegiato il tradizionale acciottolato, o altre forme che possono essere desunte dalle porzioni di pavimentazioni antiche residue. Tuttavia nei casi già richiamati in apertura in cui i risarcimenti riguardino pavimentazioni di recente rifacimento, i nuovi interventi dovranno comunque essere adeguati al tipo di pavimentazione attualmente in opera.

Le pavimentazioni dei percorsi urbani costituite spesso in prevalenza da scalinate, verranno mantenute e riqualificate anche attraverso la sistemazione degli accessi agli edifici e il recupero di tutte quelle parti di carattere naturale come gli speroni rocciosi spesso presenti lungo i percorsi urbani a ridosso delle fabbriche.

**DOCUMENTO DI INDIRIZZO  
PER LA COLORITURA DEGLI  
EDIFICI**

## INDICE

1. **PREMESSA**
2. **IL COLORE**
3. **IL DIALETTO CROMATICO**
4. **LA FORMAZIONE DELLA TAVOLOZZA CROMATICA**
  - 4.1 **La campionatura delle vecchie coloriture**
  - 4.2 **Le terre**
  - 4.3 **L'iconografia storica**
5. **I DIVERSI RUOLI DEL COLORE**
6. **IL SINGOLO EDIFICIO, IL COLORE ELEMENTO DI VALORIZZAZIONE ARCHITETTONICA**
7. **IL COLORE E GLI INVASI SPAZIALI DI AFFACCIO**
8. **IL DENTRO DELLA CITTA', IL COLORE ELEMENTO DI SOTTOLINEATURA DEI VALORI URBANISTICI**
9. **L'UNITA' MINIMA DI INTERVENTO**
10. **IL "FUORI", IL COLORE E L'INTEGRAZIONE CON I VALORI PAESISTICI**
11. **LA TAVOLOZZA ORIENTATIVA DEI COLORI DEGLI INTONACI, FONDI E RILIEVI ARCHITETTONICI**
12. **LA TAVOLOZZA ORIENTATIVA DEI COLORI DEI LEGNI E DEI FERRI**
13. **I MATERIALI DI COLORITURA DEGLI INTONACI**
  - 13.1 **La pittura a calce**
  - 13.2 **La pittura ai silicati di potassio**
14. **I MATERIALI DI COLORITURA DEI LEGNI E DEI FERRI**
15. **CONCLUSIONI**

## **1. PREMESSA**

Il presente documento integra il precedente di “Indirizzo per il completamento del progetto definitivo”, sviluppando in modo particolare gli aspetti legati alla coloritura degli edifici, e si completa con le due tavolozze cromatiche elaborate dalla Commissione in modo unitario per l’Alto Aniene, sulla base della documentazione iconografica e dei campioni di intonaco fornite dai diversi gruppi di lavoro.

## 2. IL COLORE

Il colore degli edifici è certamente uno degli elementi che maggiormente concorrono alla qualificazione formale degli spazi pubblici, essendo le facciate una sorta di "pelle", di superficie di delimitazione sia dei volumi costruiti, sia di modellazione dello spazio vuoto, del cavo urbano, contribuendo in maniera determinante a costruire "l'effetto città".

Dunque se le facciate, specialmente nel loro insieme di cortine edilizie, costituiscono il limite, la quinta della scena urbana, il problema della coloritura non può essere affrontato come un semplice intervento di manutenzione, una sorta di "maquillage" sul costruito, ma come occasione per il recupero e la riqualificazione dell'immagine urbana. Non una semplice operazione di tinteggiatura, ma un intervento di vero e proprio restauro, che se correttamente condotto, può efficacemente concorrere a ridurre il processo di perdita di identità culturale ed a contenere i fenomeni di degrado ambientale dei nostri centri storici.

L'operazione, semplice solo in apparenza come dimostrano i molti edifici disgraziatamente "colorati" che deturpano tanti ambiti storici, pone due ordini diversi di problemi a cui occorre dare corretta risposta se si vuole raggiungere un risultato di qualità.

Il primo, di scala edilizia, attiene alla scelta del colore del singolo edificio e trova generalmente una facile, ma ingannevole risposta nella riproposizione del colore esistente.

Il secondo, di scala urbanistica e paesistica, riguarda la consonanza della scelta precedente col contesto ambientale nel quale si colloca. La risposta a questo problema, che viene generalmente ignorato o trascurato dagli interventi, costituisce l'obiettivo principale del presente lavoro, il suo "respiro urbanistico e ambientale".

Le risposte inadeguate ai problemi sopracitati che sono centrali nel dibattito sul "colore della città" sollevato dal restauro degli edifici storici, ha generato sia condanne verso quegli interventi che non hanno tenuto conto delle relazioni tra edifici costituenti un determinato contesto urbano, sia l'inopportunità di riprodurre sic et simpliciter il colore del passato.

Quale passato infatti a questo riguardo può essere preso a modello? Il recente, magari già risultato di una scelta poco felice, oppure quello – dove è possibile raccogliere dati certi – risalente alla costruzione dell'edificio o a una sua immagine più lontana nel tempo? E pur ritenendo valido per la scelta il riferimento al colore storico dell'edificio, come comportarsi quando la nuova colorazione deve inserirsi in un tessuto urbanistico architettonicamente non omogeneo? È un problema complesso che non può trovare risposta in soluzioni dogmatiche, e non può prescindere da una conoscenza approfondita delle vicende storiche dell'edificio o del complesso urbano, da assumere come dati propedeutici in funzione della ricerca delle soluzioni più idonee.

### 3. IL DIALETTO CROMATICO

A questo scopo, apportatrice di elementi utili, può risultare un'indagine conoscitiva molto allargata, tendente a raccogliere nei centri considerati il maggior numero di dati relativi sia a testimonianze materiali ancora esistenti e rilevabili, sia al patrimonio di iconografia storica locale, sia infine ai materiali tradizionali ancora facilmente reperibili sul mercato.

Questo percorso, possibile quando l'edificio oggetto di restauro riveste un particolare rilievo architettonico, diviene impraticabile nella gran parte dell'edilizia minore, della quale è pressoché impossibile ricostruire una storia documentaria se non nel suo insieme, e per la quale il riferimento può più facilmente e opportunamente trovarsi nella tradizione locale e nelle consuetudini artigianali piuttosto che nella ricerca di un'improbabile e deliberata scelta progettuale.

È opportuno sottolineare che il colore degli edifici è strettamente connesso al territorio in maniera duplice: perché è espressione delle culture locali e perché è legato ai materiali disponibili e in uso nella zona. Per restare in ambito laziale si pensi ad esempio alle enormi differenze di cultura edilizia in senso lato che sotto questo aspetto si possono riscontrare tra i territori appenninici, come quello oggetto del presente lavoro, ed i territori vulcanici quali il Viterbese, o quelli marittimi o insulari del Lazio meridionale, Ponza, Sperlonga, Gaeta, ....

Queste considerazioni suggeriscono di uscire dalla logica del singolo manufatto e dall'ambito comunale e di operare in modo più ampio estendendo sia l'analisi dell'iconografia storica sia l'osservazione diretta dei manufatti ad aree omogenee dal punto di vista geografico e culturale, caratterizzate dalla stessa identità storico – territoriale, individuandone il comune "dialetto cromatico" oltreché edilizio.

Nel Lazio questi "dialetti" sono numerosi a testimonianza della complessità storica e del carattere composito della Regione e sono "parlati" in ambiti che superano il ristretto territorio comunale per estendersi in aree di dimensione sub – provinciale. L'area di progetto ne è un esempio particolarmente significativo sia per il ben determinato ambito geografico dell'Alta Valle dell'Aniene, sia per la corrispondenza con un altrettanto definito ambito storico, il territorio sottoposto per secoli alla giurisdizione feudale dell'Abbazia di Subiaco: un'unica terra, un'unica cultura.

#### **4. LA FORMAZIONE DELLA TAVOLOZZA CROMATICA**

##### **4.1 La campionatura delle vecchie coloriture**

Come si è accennato, concorrono alle formazioni delle tavolozze cromatiche locale sia le testimonianze materiali, sia l'iconografia storica, sia la disponibilità di materiali tradizionali, i pigmenti base, ancora facilmente reperibili.

Per quanto riguarda il primo aspetto è opportuno procedere al rilevamento di campioni di materiale pittorico sulle facciate che ancora conservano intonaci e dipinture vecchie se non antiche, considerando che fino a pochi decenni fa era ancora viva la tradizione di manutenzione dell'esterno degli edifici con modalità che non avevano subito sostanziali modifiche nel tempo.

Sulla scorta delle precedenti considerazioni sui dialetti edilizi e cromatici del Lazio, che modulano con una loro più o meno moderata specificità la tavolozza cromatica regionale, il prelievo, accompagnato da un rilievo fotografico della superficie cromatica, è stato effettuato in tutti i centri interessati dal presente progetto e senza limitarsi agli edifici oggetto di restauro, ma al fine di una casistica più ampia, è stato esteso agli edifici interessanti all'intero abitato riguardando sia le superfici intonacate quali : i fondi, le specchiature di apparati decorativi, sia le parti in legno e in metallo, sia infine le murature a vista, generalmente di pietrame in pezzami.

##### **4.2 Le terre**

Come premesso, le due tavolozze cromatiche predisposte dalla Commissione con valore orientativo per i gruppi di lavoro, da utilizzarsi per la tinteggiatura l'una degli intonaci e l'altra degli elementi accessori, i legni e i ferri, sono state elaborate utilizzando, tra i pigmenti di base d'uso tradizionale, ovvero le terre, ancora facilmente reperibili sul mercato, quelli adatti alla restituzione dei colori propri della tradizione edilizia dell'Alto Aniene.

Le terre utilizzate sono le seguenti, elencate descrivendone sinteticamente la natura e le caratteristiche:

##### **GIALLI CADMIO**

Sono costituiti da solfuri di cadmio ottenuti per precipitazione di un sale di cadmio con acido solfidrico.

Sono colori solidissimi.

In relazione alle diverse tonalità assumono denominazioni diverse. Nel presente lavoro sono stati utilizzati:

- **CADMIO CHIARO**
- **CADMIO SCURO**
- **CADMIO LIMONE**

##### **TERRE GIALLE**

Sono terre silicee argillose, stratificate allo stato naturale, molto diffuse in Italia, Francia, Spagna, Inghilterra e Irlanda.

Sono terre preziose per la loro solidità.

Sono composti di ossido di ferro e manganese, le cui maggiori o minori quantità determinano le diverse tonalità di giallo, che assumono anche denominazioni diverse. Nel presente lavoro sono stati utilizzati:

- **OCRA GIALLA**
- **OCRA DI DUNKEL**

#### **TERRE ROSSE**

Sono costituite da derivati del ferro.

Sono colori della massima resistenza sia alla luce che agli agenti atmosferici.

In relazione alle diverse tonalità, dipendenti dalla maggiore o minore presenza di ferro, assumono diverse denominazioni. Nel presente lavoro sono state utilizzate:

- **ROSSO DI ERCOLANO**
- **ROSSO DI VERONA**

#### **TERRA DI SIENA NATURALE**

Il materiale migliore proviene dai giacimenti del Senese.

Ottimamente mescolabile con tutti i colori di base, può essere considerato un colore sufficientemente stabile.

#### **TERRA DI SIENA BRUCIATA**

E' costituita dalla terra di Siena naturale dopo essere stata bruciata.

Si tratta di un colore che può considerarsi tanto tra i bruni quanto tra i rossi.

E' un colore solido.

#### **TERRA D'OMBRA**

I giacimenti principali sono in Sicilia e Sardegna, in Turchia e nell'isola di Cipro.

Si tratta di un composto silico-clorato del ferro e del manganese.

Caratterizzata da tonalità bruno-verdastra, è tra le terre naturali quella che risente maggiormente degli effetti della luce, che tende ad abbassarne il tono, specialmente quando mescolata con i bianchi.

#### **TERRA D'OMBRA BRUCIATA**

E' ottenuta dalla calcinazione della terra d'ombra naturale.

Rispetto alla precedente ha una tonalità più calda e presenta una maggiore stabilità.

#### **MORELLONE**

E' costituito da ossido di ferro precipitato.

E' un colore solidissimo, considerato uno dei migliori bruni.

#### **AZZURRO OLTREMARE**

Si tratta di un composto di allumina e carbonato di soda e zolfo, di origine naturale o artificiale. L'oltremare naturale, ricavato dai lapislazzuli, è correntemente sostituito dall'oltremare artificiale, che rispetto al primo presenta migliori caratteristiche sia economiche che di fissità.

Si tratta di un colore solido, resistente alla luce, facilmente mescolabile con tutti i colori di base fatta eccezione per quelli a base di piombo.



### **NERO DI ROMA**

E' una terra di composizione carbonato-ferro-manganese.

### **TERRA VERDE**

E' costituita da un idrosilicato di ferro con sali di potassio, magnesio e alluminio, originato da argille marine relitte presenti nel Veronese, detto anche Brentonico per questa sua origine.

E' un colore solidissimo, facilmente mescolabile con tutti i colori di base.

### **4.3 L'iconografia storica**

Se il contributo maggiore alla definizione delle particolari declinazioni territoriali di una "tavolozza cromatica regionale" scaturisce sicuramente dalle testimonianze materiali ancora "in situ", non può essere trascurato il giudizio espresso nelle epoche precedenti dalla cultura più qualificata, con particolare riguardo a quella pittorica, che se assume una grandissima importanza negli edifici maggiori delle grandi città, pur riveste un qualche ruolo anche in culture più periferiche e provinciali.

Entra di diritto a far parte di una tale prassi operativa l'uso delle testimonianze pittoriche circoscritte a singoli monumenti, concernenti vedute di spazi urbani estese a una piazza, ad una strada, o infine vedute panoramiche di città o paesi.

L'atteggiamento da assumere nei confronti di questo materiale, che può convenzionalmente definirsi "pittura vedutistica", deve essere caratterizzato dall'intento di trarre indicazioni riferibili ai valori estetici architettonici, urbanistici e ambientali da utilizzare nelle valutazioni che presiedono alle scelte progettuali.

## **5. I DIVERSI RUOLI DEL COLORE**

Prescindendo dai suggerimenti specifici che da tali materiali possono scaturire e che per il comprensorio sublacense sono limitati ad un solo aspetto paesistico, mancando documentazione iconografica significativa sui singoli edifici, dalle analisi di tali testimonianze, ancorché astratte dal territorio in esame, a seconda degli aspetti di cui di volta in volta si fanno testimoni, scaturiscono altri e più importanti suggerimenti di carattere metodologico generale sui diversi ruoli che la coloritura può assumere sia rispetto ai singoli edifici, sia rispetto agli insiemi urbanistici, sia soprattutto rispetto al contesto ambientale.

## **6. IL SINGOLO EDIFICIO, IL COLORE ELEMENTO DI VALORIZZAZIONE ARCHITETTONICA**

Un edificio storico, a prescindere dalla sua rilevanza, è prima di tutto un'opera di architettura che si misura con lo spazio mediante il suo volume, il disegno dei suoi elementi di facciata, la varietà e il modo di comporsi dei materiali utilizzati e mediante il colore che entra a far parte di questa struttura per esaltarne il carattere.

Dunque il primo aspetto concerne il ruolo del colore nell'evidenziare i valori architettonici del singolo edificio, il suo ordinamento, la sua partitura di facciata (cfr. documento precedente 5 Dicembre 2002, punti 3.4, 3.5, 3.6, 3.7).

Ad esempio nei documenti conservati nell'Archivio di Stato di Roma, si legge che alla facciata di S. Maria Maddalena a Roma, nel 1727 fu data "una mano di bianco e una mano di colore d'aria chiaro" e che nel 1738 al campanile si dava "il colore di celestino a quattro fondi tramezzo alli cartucci del coronamento....colore d'aria alle quattro facciate sotto il cornicione....colore di travertino ai quattro cantucci grandi".

Una simbiosi suggestiva tra architettura, colore ed idea, lo studiato alternarsi di tenui colori sull'esile sagoma del campanile, era evidentemente studiato per esaltare il contrasto tra le membrature architettoniche che formavano l'apparato decorativo, in color di travertino, ed i fondi murari in contrastante colore d'aria, sottolineando col colore l'immaterialità e lo slancio verso l'infinito di cui simbolicamente la guglia si faceva portatrice.

## **7. IL COLORE E GLI INVASI SPAZIALI DI AFFACCIO**

L'analisi tra il sito di un edificio ed il suo intorno è particolarmente significativa per la definizione del tono e dell'intensità cromatica da adottare nella coloritura delle facciate, in quanto il tipo di invaso spaziale sul quale prospetta un edificio in ragione della sua ampiezza e della sua esposizione e quindi della quantità e qualità della luce, influisce in maniera determinante sull'intonazione dei colori. La loro valutazione consente di individuare diverse categorie di affaccio, distinguendo in primo luogo il fuori, dal dentro dei paesi ed all'interno di questi un'ulteriore distinzione tra spazi aperti, quali le piazze, a volte poco più che slarghi, oppure aperti a terrazze panoramiche, e spazi di dimensioni più ridotte come le strade o ancora di più i vicoli. A queste diversificazioni corrispondono altrettante differenti condizioni di luminosità e di visibilità da cui possono discendere utili suggerimenti per i toni e le intensità cromatiche da adottare.

## 8. IL DENTRO DELLA CITTA', IL COLORE ELEMENTO DI SOTTOLINEATURA DEI VALORI URBANISTICI

Un edificio è parte di un tessuto architettonico variamente caratterizzato. Lo studio di uno spazio urbano attraverso le testimonianze pittoriche, oltre a fornire ragguagli circa preesistenze e trasformazioni, offre un esempio di lettura d'insieme già esperita nel passato e quando conferma l'integrità dell'aggregazione pervenuta, costituisce un punto di partenza, un modello con cui confrontarsi e che permette di orientarsi, soprattutto di fronte ad interventi parziali. Purtroppo non è questa la situazione che ci riguarda in quanto le vedute antiche a tutt'oggi conservate nella Rocca di Subiaco, sono quelle settecentesche di Liborio Coccetti. Bellissime immagini d'insieme dei "Castelli" dell'Abbazia dipinti nel loro contesto paesaggistico, molto utili a questo scopo, ma di scarsa utilità nel ricostruire l'interno dei centri.

Stiamo infatti parlando del "dentro" degli abitati, dei paesi, della città, dove tradizionalmente il colore può dispiegare a pieno tutta la sua capacità di conferire tono, decoro, ricchezza architettonica ai prospetti, di cadenzare lo spazio, accentrarne o deprimendone i caratteri di unità e continuità, ma anche di incidere sulla sua continuità.

Dunque il secondo aspetto concerne il ruolo del colore nel connotare i caratteri urbanistici, di insieme, di intere cortine edilizie, racchiudenti spazi urbani unitari, piazze, strade, etc.. la cui valorizzazione costituisce l'obiettivo principale del presente progetto.

È perciò evidente che se il discorso del colore si sposta dalle singole facciate al loro insieme, alle cortine edilizie che definiscono la scena urbana, passando dalla scala di valutazione edilizia a quella urbanistica, la tinteggiatura interferisce assai fortemente alla qualificazione dei contesti ambientali pubblici, determinando omogeneità oppure diversità e discontinuità, equilibri prospettivi oppure squilibri e dissonanze ponderali.

Il problema più delicato che si pone quando si vuole affrontare la coloritura di un insieme edilizio, di uno spazio a valenza urbanistica, consiste nello scegliere se sottolineare l'aspetto unitario dello spazio urbano, oppure al contrario se porre in evidenza il suo carattere aggregativo, scelta che ovviamente dipende da una valutazione storico - critica del manufatto urbanistico. Ad esempio nel caso del borgo seicentesco di Sambuci, progettato e costruito in modo unitario ed anche abbastanza uniforme, è preferibile scegliere la prima opzione, mentre nel caso, sempre per restare nel nostro territorio, delle cortine che fiancheggiano la lunga strada di crinale che innerva il centro storico di Rocca Canterano, formatasi nel tempo sull'impianto degli originali "lotti gotici", è preferibile sottolineare il carattere aggregativo della schiera, accentuando l'individualità degli elementi componenti.

Nel primo caso il rischio risiede nella monotonia di una cromia dal carattere eccessivamente monocorde che non può risolversi con l'utilizzo dello stesso colore ma che può essere risolto assai più efficacemente mediante l'uso di "nuances" di colori simili ma non uguali, o con toni e sottotoni della medesima tinta, in modo di mantenere un'intonazione generale abbastanza unitaria senza però perdere l'individualità dei singoli edifici, salvo quando questi siano assolutamente identici e progettati con un intento architettonico unitario come nel caso, sempre di Sambuci, delle teste gemelle verso il vecchio centro storico.

Nel secondo caso il rischio risiede sia in un'eccessiva e chiassosa policromia, dove l'individualità degli elementi aggregati può assumere un carattere così prepotente da soverchiare l'unità urbanistica oggetto del recupero, sia in un disequilibrio dell'intensità cromatica che può far pesare troppo alcune unità rispetto alle altre, senza alcuna ragione di una loro particolare valorizzazione architettonica – urbanistica.

In genere è preferibile, al fine di ottenere un buon equilibrio dell'insieme considerato, dare maggior intensità e decisione cromatica agli edifici più piccoli per dimensioni e mantenerne invece una più debole in quelli maggiori a meno che motivazioni dettate dal valore urbanistico di alcuni elementi spingano a desiderare l'accentuazione, il loro "uscire dal coro". È questo il caso dei palazzi di maggior tono e decoro architettonico e delle chiese.

Un altro aspetto delicato, che sempre attiene alla questione sopraesposta di unità dell'insieme e di individualità degli elementi componenti, riguarda i molti edifici che sono il risultato di aggregazione o di fusione di più unità edilizie. Anche in questi casi l'utilizzo di due diverse intensità cromatiche dello stesso colore, magari il più scuro per la parte più piccola o eventualmente arretrata, può garantire una duplice lettura sia in chiave unitaria che aggregativa dell'edificio.

### **9. L'UNITA' MINIMA DI INTERVENTO**

I singoli oggetti di intervento di coloritura sono costituiti dalle unità minime omogenee di facciata. Per questo si è reso necessario in fase di analisi individuare le singole facciate prescindendo dalla partizione catastale e facendo riferimento alle unità figurative. Infatti la coloritura delle facciate, dei rilievi, degli accessori e di ogni altro elemento visibile all'esterno deve necessariamente seguire l'ordine architettonico e non la proprietà.

## 10. IL "FUORI", IL COLORE E L'INTEGRAZIONE CON I VALORI PAESISTICI

Il valore estetico posseduto da un'immagine dipinta si attiva in maniera particolare, per le problematiche qui affrontate, nel caso delle vedute panoramiche in cui sono considerati con significato primario gli elementi naturali (alberi, acque, rilievi, rocce, terreno, prati, cielo...). Il colore dell'architettura in questo caso tende a raccogliere le luci molteplici che attraversano l'aria e a comporsi con quelle. L'invito più diretto espresso da una pittura di tal genere è quello di riproporre una riflessione sul rapporto tra ambiente naturale e ambiente urbano, soprattutto quando il discorso come nel nostro caso, riguarda piccoli centri in cui i rapporti con il paesaggio sono molto forti, ancora leggibili, conservabili o recuperabili.

Queste considerazioni introducono al terzo aspetto, il più delicato e complesso, concernente il ruolo del colore nell'integrare le valenze figurative dell'esterno di un insieme urbano rispetto al contesto ambientale su cui sorge, evidenziando il rapporto più o meno stretto tra sito e insediamento.

Parliamo del fuori dei centri abitati, lo spazio generalmente più suggestivo dove veramente si coniugano la natura e l'opera dell'uomo: roccia bruta e pietra lavorata che si legano a formare immagini di straordinaria suggestione. È però anche lo spazio più delicato, più fragile, il maggiormente aggredito non soltanto dall'espansione dell'edilizia che ne snatura i limiti, ne altera i contorni, ma anche da sconsiderati interventi di restauro che invece di integrarsi, mimetizzarsi, col dato naturale si impongono in modo sfacciato, spesso con soluzioni squillanti visibili anche da molto lontano deturpando un delicato rapporto frutto di una secolare opera di osmosi tra insediamento e sito.

A questo riguardo il materiale iconografico storico del territorio sublacense, generalmente assai scarso, presenta una straordinaria qualità pittorica e testimoniale consistente nelle grandi immagini di paesaggio dei castelli di pertinenza abbaziale, che formano la bellissima decorazione parietale di una delle sale principali della Rocca di Subiaco, realizzate intorno alla metà del Settecento da Liborio Coccetti.

La gran parte dei centri interessati dal presente progetto, con l'esclusione di Ciciliano e Sambuci che per l'appunto erano esclusi dalla giurisdizione feudale dell'Abbazia, vi sono rappresentati nel loro contesto paesistico quale allora si presentava, ed in molti casi con un notevole dettaglio architettonico soprattutto per quanto riguarda l'aspetto esterno. Proprio a questo riguardo tali immagini risultano particolarmente utili, perché pongono in evidenza il carattere "neutro" dell'intonazione cromatica generale, derivante piuttosto dai colori dei materiali da costruzione, probabilmente murature nude o intonacate con un "raso pietra" più o meno rifinito, che non da coloriture vere e proprie, distinguendo così in modo piuttosto netto la finitura del fuori rispetto al "dentro" dei centri.

Questa distinzione tra i diversi caratteri del "dentro urbanistico" e del "fuori ambientale" dei centri storici in generale, che qui assume una particolare rilevanza dovuta alla natura montagnosa dei siti ed al modo arroccato sulle rocce e spesso strapiombante degli insediamenti, comporta conseguentemente un diverso approccio ed è perciò alla base sia della discriminante richiesta ed effettuata già in fase di rilievo della cortine edilizie, tra facciate interne di rilevanza urbana e



facciate, o meglio alzati esterni, di rilevanza paesistica, sia del rilevamento dei prospetti in pietra.

Questi infatti caratterizzano diversi aspetti dei centri storici considerati. Molti edifici, soprattutto minori, si presentano privi di intonacatura, probabilmente rifiniti semplicemente a “raso pietra” fin dall’origine, finitura che caratterizza sia la gran parte dei fianchi laterali degli edifici che pure presentano la facciata principale intonacata e dipinta, sia soprattutto i prospetti posteriori esterni ai centri abitati, che così ancora ne caratterizzano il loro aspetto paesistico. A questo riguardo si ricorda il più volte citato passo di Ferdinand Gregorovius sull’integrazione ambientale tra centri e siti del Sublacense:” questi paesi hanno il colore delle rocce su cui sono costruiti” e bisogna aggiungere perché di quelle rocce sono costruiti.

## 11. LA TAVOLOZZA ORIENTATIVA DEI COLORI DEGLI INTONACI, I FONDI E I RILIEVI ARCHITETTONICI

Utilizzando come basi le terre descritte al punto 4.2, la Tavolozza Orientativa dei colori degli Intonaci, comprensiva sia dei colori per la tinteggiatura dei fondi di facciata che di quelli da utilizzarsi per gli apparati decorativi a imitazione dei materiali lapidei tradizionalmente utilizzati nell'Alto Aniene, si articola in 21 gamme cromatiche. Per 9 di queste il pigmento è costituito da terre di base, mentre per le altre 12 è costituito da terre composte, materialmente realizzate combinando tra loro in proporzioni diverse le terre di base sopra elencate. Di ciascuna gamma sono proposte oltre al pigmento 7 gradazioni a schiarire, integrando ciascuno dei 21 pigmenti con dosi progressivamente crescenti di un bianco tradizionale.

Le 21 gamme orientative sono le seguenti, elencate descrivendo per i pigmenti composti la natura e le proporzioni delle terre componenti:

### A - GIALLO DI NAPOLI CHIARO

composto circa da:  
1 parte ocra gialla  
1 parte cadmio chiaro  
1 parte cadmio limone

### B - GIALLO DI NAPOLI SCURO

composto circa da:  
2 parti ocra gialla  
1 parte cadmio scuro

### C - OCRA GIALLA

### D - OCRA DI DUNKEL GIALLASTRA

composto circa da:  
1 parte ocra di Dunkel  
0,5 parti ocra gialla  
0,25 parti terra di Siena bruciata

### E - OCRA DI DUNKEL

### F - OCRA DI DUNKEL ROSATA

composto circa da:  
1 parte ocra di Dunkel  
1 parte ocra gialla  
1 parte terra di Siena bruciata

### G - ROSSO DI ERCOLANO GIALLASTRO

composto circa da:  
2 parti rosso di Ercolano  
1 parte cadmio scuro

### H - TERRA DI SIENA BRUCIATA

### I - ROSSO DI ERCOLANO

### L - ROSSO DI VERONA

### M - TERRA DI SIENA NATURALE

### N - OCRA DI DUNKEL BRUCIATA

composto circa da:  
1 parte ocra di Dunkel  
1,5 parti terra di Siena bruciata  
0,5 parti terra d'ombra bruciata

### O - TERRA D'OMBRA BRUCIATA

**P - ROSSO MORELLONE**

composto circa da:  
4 parti rosso di Verona  
1,5 parti morellone

**Q - TERRA D'OMBRA POZZOLANICA**

composto circa da:  
2 parti terra d'ombra naturale  
1 parte morellone

**R - AZZURRO GRIGIASTRO**

composto circa da:  
5 parti azzurro oltremare  
4 parti nero di Roma

**S - NERO DI ROMA**

**T - NEUTRO GRIGIO VERDASTRO**

composto circa da:  
1 parte ocre gialla  
1 parte terra verde  
0,5 parti nero di Roma  
0,5 parti terra d'ombra

**U - TERRA D'OMBRA NATURALE**

**V - NEUTRO GIALLO VERDASTRO**

composto circa da:  
1 parte ocre gialla  
1 parte terra di Siena naturale  
1 parte terra verde  
1 parte terra d'ombra  
0,5 parti nero di Roma

**Z - NEUTRO GIALLASTRO**

composto circa da:  
2 parti ocre gialla  
0,5 parti terra verde  
0,5 parti terra d'ombra  
0,25 parti nero di Roma

## 12 . LA TAVOLOZZA ORIENTATIVA DEI COLORI DEI LEGNI E DEI FERRI

La Tavolozza Orientativa dei colori dei Legni e dei Ferri si articola in 15 gamme cromatiche, tutte relative a pigmenti composti realizzati dalla Commissione. Anche in questo caso di ciascuna gamma sono proposte oltre al pigmento 7 gradazioni a schiarire, integrando ciascuno dei 15 pigmenti con dosi progressivamente crescenti di un bianco tradizionale.

Le 15 gamme orientative sono le seguenti, elencate descrivendo per i pigmenti composti la natura e le proporzioni dei componenti:

### **A - TERRA DI SIENA ROSSASTRA**

composto circa da:

- 8 parti rosso di Verona
- 8 parti terra di Siena
- 2 parti terra d'ombra bruciata

### **B - TERRA D'OMBRA ROSSASTRA**

composto circa da:

- 6 parti rosso di Verona
- 3 parti morellone
- 3 parti terra d'ombra bruciata
- 2 parti rosso di Ercolano

### **C - TERRA D'OMBRA BRUNASTRA**

composto circa da:

- 6 parti terra di Siena bruciata
- 6 parti terra d'ombra bruciata
- 1 parte nero di Roma
- 1 parte nero di vite

### **D - TERRA D'OMBRA BRUNO GRIGIASTRA**

composto circa da:

- 8 parti terra d'ombra bruciata
- 1 parte nero di Roma
- 1 parte nero di vite

### **E - TERRA D'OMBRA GRIGIO VERDASTRA**

composto circa da:

- 8 parti terra d'ombra naturale
- 2 parti nero di Roma
- 2 parti terra verde

### **F - TERRA D'OMBRA GRIGIASTRA**

composto circa da:

- 8 parti terra d'ombra
- 2 parti nero di vite

### **G - GRIGIO BRUNASTRO**

composto circa da:

- 8 parti nero di Roma
- 2 parti terra di Siena naturale

### **H - GRIGIO**

composto circa da:

- 8 parti nero di Roma
- 2 parti blu oltremare
- 2 parti blu cobalto

**I - GRIGIO BLUASTRO**

composto circa da:

- 7 parti nero di Roma
- 3 parti blu oltremare
- 5 parti blu cobalto

**L - VERDE INGLESE**

composto circa da:

- 8 parti nero di Roma
- 5 parti verde ossido di cromo
- 1 parte nero di vite

**M - VERDE GRIGIASTRO**

composto circa da:

- 7 parti nero di Roma
- 7 parti ocre gialla
- 4 parti blu oltremare
- 4 parti blu cobalto
- 1 parte cadmio chiaro

**N - VERDE GIALLASTRO**

composto circa da:

- 6 parti terra di Siena naturale
- 4 parti verde ossido di cromo
- 4 parti terra d'ombra naturale
- 4 parti terra d'ombra bruciata
- 2 parti ocre gialla
- 2 parti nero di Roma

**O - VERDE CROMO**

composto circa da:

- 7 parti verde ossido di cromo
- 5 parti nero di vite
- 4 parti blu oltremare
- 1 parte giallo cromo scuro

**P - VERDE CROMO BLUASTRO**

composto circa da:

- 6 parti blu cobalto
- 3 parti verde ossido di cromo
- 2 parti giallo cadmio chiaro
- 1 parte blu oltremare
- 1 parte nero di vite

**Q - VERDE VERONESE**

composto circa da:

- 8 parti blu oltremare
- 4 parti blu cobalto
- 4 parti verde scuro veronese
- 3 parti giallo cromo limone

### 13. I MATERIALI DI COLORITURA DEGLI INTONACI

#### 13.1 La pittura a calce

La trasformazione del calcare con alto contenuto di carbonato di calcio in ossido di calcio attraverso la cottura delle pietre, lo spegnimento con acqua e la successiva trasformazione in pasta di calce morbida e plastica, il cosiddetto grassello di calce, oppure la trasformazione in calce idrata in polvere, rende utilizzabili entrambi questi prodotti come leganti minerali per la produzione delle tinte a calce adatte alla tinteggiatura delle facciate, la cui caratteristica fondamentale risiede nella elevata traspirazione delle murature con queste trattate, eliminando così il problema del rigonfiamento della tinta stessa e la conseguente formazione delle antiestetiche "bolle". Per ovviare a una limitata stabilità nel tempo, caratteristica della pittura tradizionale a calce, e per una migliore idrorepellenza, nei tempi antichi questi tipi di pittura venivano additivati con prodotti di diversa natura, quali latte, cascina, siero, formaggio, olio di lino, vari tipi di colle animali, uova, etc.

Questo ciclo utilizzato per secoli ha dimostrato chiaramente il suo punto debole quando sono venute a cambiare le condizioni ambientali, che riescono con la loro aggressività a trasformare legami in origine insolubili in sali solubili. Per ovviare a questo problema sono state introdotte nella preparazione delle tinte a calce piccole percentuali di resine sintetiche, generalmente acriliche.

In tutti i casi possibili va privilegiato l'uso delle tinte a calce, sempre quando si tratti di intonaci nuovi.

*Si suggerisce l'applicazione delle pitture a calce su superfici pulite e prive di polvere, esenti da tracce di vecchie pitture, liberate da funghi e licheni previa applicazione di un fondo fungicida e pretrattate con l'applicazione di un fissativo minerale diluito in acqua, avente il duplice scopo di neutralizzare le variazioni dell'alcalinità degli intonaci e, al tempo stesso, uniformare e rinforzare le superfici da pitturare.*

*La tinteggiatura va eseguita con due o tre mani di pittura molto diluita, il che rende la tinta poco coprente, opaca, non uniforme, dal sapore antico.*

#### 13.2 La pittura ai silicati di potassio

Per mantenere in buono stato le facciate pitturate a calce, era necessario provvedere ogni anno alla ripittura. Per questo motivo nei primi anni dell'Ottocento furono introdotte le pitture a base di silicato di potassio, che presentava una resistenza al dilavamento superiore alla calce, un potere traspirante al vapore d'acqua simile a quello della calce.

I vantaggi presentati da questo tipo di pittura sono pertanto l'elevata permeabilità, l'opacità minerale, il consolidamento del supporto, la stabilità alla luce, la resistenza agli inquinanti industriali, la facilità di applicazione, e il fatto di non essere filmogene.

I supporti sui quali sono applicate le pitture ai silicati sono tutti quelli minerali con esclusione delle superfici in gesso.

Nel caso degli intonaci cementizi di recente rifacimento in occasione degli interventi per il terremoto, rispetto ai quali per motivi economici si è sconsigliato il rifacimento, è consentito l'uso delle tinte ai silicati.

*Così come per le pitture a calce, in cui le superfici devono essere pretrattate con fissativi minerali una volta ripulite dalle vecchie pitture e spolverate tramite lavaggio con acqua, così le superfici per l'applicazione delle pitture ai silicati debbono essere pretrattate con un impregnante a base di silicato. Le parti rappezzate, così come per l'applicazione delle tinte a calce, dovranno essere neutralizzate con una soluzione ai fluosilicati e poi lavate. Il lavaggio con la soluzione di fluosilicato viene effettuato per la neutralizzazione rapida dell'eccesso di calce libera presente nei rappezzi, che altrimenti richiederebbe un periodo di stagionatura di alcune settimane se non addirittura di mesi.*

*Le pitture ai silicati, data la loro elevata alcalinità, aggrediscono le superfici di vetro, ceramica, metallo, alluminio e pietre, che devono pertanto essere protette preservandole dal contatto accidentale con la pittura.*

### 13. I MATERIALI DI COLORITURA DEI LEGNI E DEI FERRI

Per i legni si consiglia la tinteggiatura tradizionale a smalti opachi e semiopachi o simili, ma anche le più recenti tinteggiature ad acqua, che presentano le stesse caratteristiche di resistenza.

Si raccomanda sempre la tinteggiatura delle finestre e delle imposte (persiane, sportelloni, etc.), mentre per i portoni, soprattutto per quelli antichi oggetto di restauro, sia per la scabrosità del materiale che non consente una buona resa di applicazione della tinteggiatura, sia per il fascino e la bellezza che il legno antico possiede, si suggerisce di conservare il materiale a vista con un semplice trattamento protettivo. In ogni caso si lascia aperta la possibilità di scegliere di volta in volta la soluzione migliore.

Si sottolinea l'uso tradizionale dei colori molto chiari in tutte le gamme che dal grigio sfumano al verde e all'azzurino fin quasi ai colori biancastri, come si è potuto constatare sia in alcune imposte ancora in situ sia in qualche caso di trompe l'oeil. Assai più recente è l'uso della coloritura in marrone o in verde brillante. Non si vuole con questa osservazione sconsigliare questa scelta, ma solo collocarla nel tempo; comunque si suggerisce di privilegiare una consuetudine di più antica tradizione, peraltro di maggiore ariosità cromatica.

Per quanto riguarda i ferri, pure un'attenzione alle consuetudini restringe la gamma dei colori ai grigi e ai verdi con intonazioni fino al nero. Ma anche qui, analogamente al discorso fatto per i portoni, considerazioni sul fascino che il ferro invecchiando assume suggeriscono la possibilità di lasciarlo a vista, semplicemente trattato, oppure utilizzando gamme rosso-brunastre o rugginose. Si sottolinea infine che, al contrario, non è rara la tinteggiatura dei ferri con colori molto chiari, fino quasi al bianco.



## 15. CONCLUSIONI

Con il presente documento la Commissione ha inteso svolgere un lavoro comune a tutti di ricognizione delle fonti, di raccolta dei materiali estesa all'intero comprensorio al fine di elaborare due unitarie tavolozze cromatiche. Tali tavolozze hanno un valore orientativo per la progettazione, essendo moltissime le variazioni possibili sia di miscela che di mescola col bianco. Le scelte progettuali, sia per ogni singolo edificio, sia per il loro accostamento, sono ovviamente lasciate in primo luogo alla sensibilità e alla creatività dei diversi gruppi di progettazione.

Per ciascun edificio si dovrà procedere a un progetto di coloritura che specifici, appunto, il colore degli intonaci, distinguendo i fondi dall'apparato decorativo, nonché i colori delle parti in legno e in ferro. A tale proposito si richiamano in particolare dal precedente documento ( 5 Dicembre 2002) i punti 3.4, 3.5, 3.6, 3.7.

I progetti di coloritura dovranno essere sottoposti alla Commissione così come, prima della effettiva coloritura degli edifici, si dovranno predisporre delle campionature delle tinte scelte in situ, pure da sottoporre alla Commissione.



# **COMUNE DI CARPINETO ROMANO**

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

---

### **ALLEGATO "B"**

#### **Disciplina per la realizzazione di strutture temporanee**

---

##### **Art.1 - Oggetto del presente regolamento.**

1. Al fine di assicurare il corretto assetto urbanistico ed edilizio del territorio, il presente allegato al Regolamento Edilizio disciplina le costruzioni temporanee, definisce le procedure e i controlli ad esse afferenti, precisa le modalità per la loro realizzazione e le garanzie per la loro rimozione.

2. Fino alla realizzazione del necessario coordinamento normativo fra i diversi regolamenti comunali che concorrono a disciplinare le costruzioni temporanee su aree pubbliche ed al formale recepimento in tale normativa dei principi posti dagli strumenti urbanistici generale ed attuativi, il presente regolamento si applica :

- a) alle costruzioni temporanee ubicate su aree private non soggette a servitù di pubblico passaggio ;
- b) alle costruzioni temporanee a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale ancorché gestiti da terzi ;
- c) alle costruzioni temporanee di proprietà privata realizzate su aree pubbliche concesse in uso o in affitto a privati in forza di legittimi atti amministrativi .

3. Le costruzioni temporanee da eseguirsi, invece :

- a) su aree di proprietà comunale non concesse in uso o in affitto ;
  - b) su aree pubbliche o su aree private soggette a servitù di pubblico passaggio;
- vengono autorizzate secondo le norme regolamentari in materia di occupazione di suolo pubblico, o comunque secondo le norme che regolano la concessione a terzi di aree di proprietà comunale. Affinchè sia garantito il rispetto di quanto disposto dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici, gli Uffici competenti al rilascio dell'atto autorizzatorio possono assumere parere preventivo dell'Ufficio Urbanistica ed eventualmente della Commissione Edilizia, anche attraverso l'indizione di conferenze di servizi interne all'amministrazione. Tale parere preventivo non è necessario per costruzioni temporanee richieste per un periodo inferiore a sessanta giorni e per le costruzioni ad uso di cantiere e di servizio.

4. Tale parere non è altresì necessario per le costruzioni precarie da eseguirsi nelle aree di sosta destinate alle popolazioni nomadi, per periodi anche superiori a 60 giorni .

##### **Art. 2 - Costruzioni temporanee – Nozione**

1. Le costruzioni temporanee o precarie sono quelle strutture assimilabili, per dimensioni e caratteristiche funzionali, a dei manufatti edilizi ma destinate ad un uso circoscritto nel tempo ed a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione. In particolare esse devono essere realizzate con elementi costruttivi (strutture portanti, tamponature e copertura) mutuamente collegati mediante giunzioni chiodate e/o bullonate in modo che si possa procedere alla loro rimozione senza necessità di ricorrere

all'impiego di particolari attrezzature destinate alle attività di demolizione (ad esempio : martelli demolitori, mezzi meccanici , eccetera) . La costruzione delle costruzioni temporanee, inoltre, non deve comportare:

- a) significative ed apprezzabili modifiche dell'area di sedime ;
- b) alterazione dell'andamento del preesistente piano di campagna consistenti, ad esempio, in scavi di sbancamento, realizzazione di aree pianeggianti , opere di sostegno, significativi riporti di terreno e/o materiale arido di cava ;
- c) costruzione di strutture di fondazione in c.a. e/o muratura quali cordoli, travi rovesce, basamenti, plinti, eccetera , essendo ammissibile la sola esecuzione delle opere strettamente necessarie a garantire la stabilità della costruzione per il periodo di tempo durante il quale è ammesso il suo mantenimento in opera .

2. Non sono pertanto assoggettati alla presente disciplina, ma al relativo titolo abilitativo edilizio previsto dal Regolamento Edilizio e dalla vigente normativa in materia tutti gli interventi provvisori diversi dalla sopracitata classificazione.

### **Art. 3 - Atti abilitanti alla realizzazione di costruzioni temporanee.**

1. Le costruzioni temporanee oggetto del presente allegato al Regolamento Edilizio sono subordinate ad apposita autorizzazione amministrativa da richiedersi da parte dei soggetti interessati, secondo le modalità di cui ai successivi articoli. Tale autorizzazione amministrativa (che non si configura come titolo abilitativo edilizio) viene rilasciata dal Responsabile del competente Ufficio comunale in funzione della tipologia, dell'uso e dell'ubicazione della costruzione temporanea da realizzare ed in base alle competenze fissate dalla vigente legislazione in materia o dallo Statuto e dai regolamenti comunali .

2. Quando l'intervento, per le sue caratteristiche, abbia un evidente impatto ambientale, estetico, etc. occorre acquisire il parere della Commissione Edilizia o della Commissione Edilizia Integrata . Qualora la struttura temporanea presenti caratteristiche ed aspetti ambientali, paesaggistici e/o estetici disarmonici in rapporto all'ambiente, l'autorizzazione deve essere negata.

3. I termini per il rilascio delle autorizzazioni temporanee sono gli stessi del permesso di costruire come fissati dal Regolamento Edilizio e dal D.P.R. n°38 0/2001 .

### **Art.4 - Ambito temporale delle autorizzazioni.**

1. Le costruzioni temporanee di cui al precedente art. 1, comma 2 - lettera a) , sono autorizzate per un periodo di tempo non superiore a sei mesi continuativi e l'autorizzazione è eventualmente rinnovabile per una sola volta . Successivamente alla scadenza è ammesso il rilascio di una nuova autorizzazione purché sia trascorso un lasso di tempo almeno uguale alla durata complessiva dell'autorizzazione scaduta . Fanno eccezione le baracche di cantiere di cui al successivo articolo 5.

2. Le costruzioni temporanee di cui al precedente art. 1, comma 2 - lettera b) e c) , sono autorizzate per un periodo di tempo non superiore a due anni o, comunque, non superiore alla durata del contratto in forza del quale viene concesso l'uso dell'area di sedime di proprietà comunale .

3. L'autorizzazione indica il periodo di validità comprensivo del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione delle costruzioni temporanee e alla rimessa in pristino delle aree.

4. Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della sca-

denza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi.

5. La realizzazione di costruzioni temporanee per periodi superiori da quelli fissati al primo ed al secondo comma è autorizzata esclusivamente nel caso che esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico. L'autorizzazione è preceduta da conforme delibera assunta dalla Giunta comunale .

#### **Art.5 - Costruzioni temporanee ad uso cantiere e di servizio**

1. L'autorizzazione amministrativa per l'installazione di baracche a servizio di cantieri (incluse mense, dormitori ed altre strutture precarie a servizio del cantiere) è subordinata al solo possesso del permesso di costruire o a denuncia inizio attività ed è consentita per il periodo di validità di tali atti.

2. L'installazione di baracche di cantiere poste su suolo privato e preordinate all'esecuzione di opere edilizie che non necessitano di alcun titolo abilitativo edilizio (quali, ad esempio, le opere di manutenzione ordinaria di edifici o parti di edificio) è consentita, senza che sia necessaria alcuna autorizzazione, per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori e previa comunicazione all'Ufficio Urbanistica ed Edilizia privata della natura dei lavori da eseguire e dei relativi tempi di esecuzione.

#### **Art.6 - Costruzioni temporanee ad uso sportivo o a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale**

1. Le costruzioni temporanee ad uso sportivo o a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale sono autorizzate esclusivamente nelle zone destinate dal P.R.G. allo svolgimento di dette attività.

2. Nel caso tali costruzioni debbano realizzarsi su aree non di proprietà comunale, l'autorizzazione è rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata che stabilisce il termine di validità della stessa. Qualora la costruzione temporanea interessi impianti e strutture di proprietà comunale, ancorchè gestiti da terzi, l'autorizzazione è rilasciata dal competente Ufficio comunale .

3. Qualora l'utilizzazione delle strutture di cui sopra sia destinata a ripetersi con cadenza annuale nello stesso periodo per un tempo determinato, il provvedimento autorizzatorio può avere durata pluriennale e comunque non superiore ad anni cinque, a condizione che le strutture in argomento conservino le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali. In tal caso la polizza fidejussoria di cui al successivo art.10 ha la medesima validità temporale dell'autorizzazione.

#### **Art. 7 - Costruzioni temporanee a servizio di pubblici esercizi**

1. E' consentita l'installazione di costruzioni temporanee a servizio di pubblici esercizi con le modalità ed i tempi fissati nei precedenti articoli.

2. Le strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi che non integrano le caratteristiche di cui all' art 1 del presente allegato , sono soggette alla sola autorizzazione amministrativa , ai fini della verifica della sussistenza dei presupposti di cui sopra , rilasciata dall'Ufficio competente .

#### **Art. 8 - Costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni**

1. Il termine di validità dell'autorizzazione per costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni (esposizioni, mostre, fiere, feste, iniziative culturali, sociali, religiose, politiche, sportive) è limitato alla durata della manifestazione che deve essere predefinita e certa.

#### **Art. 9 - Serre stagionali**

1. Le strutture temporanee destinate a serre, non a servizio di attività agricola, possono essere realizzate solo per il periodo invernale a condizione che siano di dimensioni e tipologie tali da renderne inequivocabile la loro utilizzazione a serra, non siano ancorate stabilmente al suolo, siano destinate a mera protezione delle essenze vegetali, siano realizzate con materiale leggero che consenta il passaggio della luce in ogni sua parte; esse devono essere rimosse al termine del periodo invernale.

2. Non sono soggette ad autorizzazione le serre stagionali destinate al mero ricovero di essenze vegetali, tamponate con materiale completamente trasparente, di dimensioni inferiori a mc. 10,00 e con altezza massima in colmo inferiore a mt. 2,00, fermo restando il limite massimo dei sei mesi continuativi.

3. Le serre realizzate in aree destinate a verde privato ed aree di pertinenza di edifici pubblici e privati sono soggette ad autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata; qualora la loro utilizzazione sia destinata a ripetersi con cadenza annuale nello stesso periodo, il provvedimento autorizzatorio ha durata pluriennale e comunque non superiore a cinque anni, a condizione che dette strutture conservino le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali.

#### **Art.10 - Documentazione e garanzie**

1. Chiunque intenda realizzare costruzioni temporanee soggette ad autorizzazione deve presentare presso l'Ufficio competente al rilascio dell'autorizzazione la documentazione sotto elencata:

- a) domanda in carta semplice a firma del richiedente l'autorizzazione e del proprietario dell'area, se diverso;
- b) planimetria catastale di zona in scala 1:1.000 o 1:2.000;
- c) rappresentazione grafica del manufatto;
- d) documentazione fotografica dei luoghi;
- e) nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, ove occorrente;
- f) nulla osta per le costruzioni in zona sismica, ove occorrente, o perizia giurata redatta da tecnico abilitato all'esercizio della professione che attesti la stabilità e la sicurezza delle strutture portanti ed il rispetto delle vigenti normative di sicurezza;
- g) dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario precedente stato dei luoghi;
- h) perizia di stima sull'entità degli interventi necessari per effettuare le operazioni di cui alla precedente lettera e sul loro costo;
- i) perizia giurata, redatta da tecnico abilitato all'esercizio della professione, recante la stima del costo di costruzione della costruzione precaria valutato sulla base della vigente tariffa regionale delle opere pubbliche;
- j) garanzia fidejussoria per un importo pari al doppio del costo di costruzione indicato nella perizia di cui alla precedente lettera i). Tale polizza, da prestarsi a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di impegno di cui alla precedente lettera g), La garanzia fidejussoria, costituita da fidejussione bancaria o da polizza assicurativa rilasciata da Compagnia autorizzata ai sensi di legge, dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta del Comune.

Lo svincolo della fidejussione sarà autorizzato dall'Ufficio competente con propria determinazione, su richiesta dell'interessato e previa verifica della avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario, precedente stato dei luoghi.

2. Qualora la costruzione non venga rimossa entro i termini indicati nell'atto autorizzatorio, essa sarà considerata a tutti gli effetti abusiva e soggetta al regime sanzionatorio previsto dalla vigente legislazione. In tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nella conseguente diffida ad adempiere, l'Ufficio che ha provveduto al rilascio dell'autorizzazione azionerà la fidejussione prestata ai fini della esecuzione in danno del soggetto inadempiente.

#### **Art.11 - Sanzioni**

1. Nel caso di omessa o tardiva richiesta della prescritta autorizzazione è applicata la sanzione amministrativa di € 500,00 ( euro cinquecento/00) .

#### **Art.12 - Norma transitoria**

1. Le disposizioni previste dal presente allegato al Regolamento Edilizio si applicano alle costruzioni temporanee esistenti al momento della sua entrata in vigore; gli interessati devono richiedere la prescritta autorizzazione entro 180 giorni da tale data.

2. Qualora la richiesta non venga avanzata entro i termini di cui sopra ovvero l'autorizzazione non possa essere rilasciata per contrasto delle strutture con esigenze di tutela ambientale o di corretto uso del territorio, esse , previa diffida da parte dell'Amministrazione, devono essere rimosse a cura e spese del proprietario entro i termini stabiliti nella diffida medesima. Decorso inutilmente il termine di cui sopra, dette strutture saranno considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio previsto dalla vigente legislazione .

#### **Art. 13 - Osservatorio delle costruzioni temporanee**

1. Al fine di garantire una completa e costante osservazione degli interventi operati sul territorio presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata sono raccolte copie di tutte gli atti di autorizzazione alla realizzazione di costruzioni temporanee comunque rilasciate dall'Amministrazione comunale.

2. Ogni Ufficio che, in base ai precedenti articoli o altre norme regolamentari, rilascia autorizzazioni per le costruzioni temporanee ne trasmette copia all'Ufficio Urbanistica .





# **COMUNE DI CARPINETO ROMANO**

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

---

### **ALLEGATO "C"**

#### **Linee guida e raccomandazioni progettuali per l'uso efficiente dell'energia e per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili e assimilate negli edifici nelle aree di trasformazione e sviluppo urbano, nelle nuove edificazioni e nelle estese ristrutturazioni**

---

#### **1. Obiettivi della progettazione "energeticamente ed ambientalmente sostenibile"**

1. I criteri contenuti nel presente allegato, relativi alla progettazione "energeticamente ed ambientalmente sostenibile", vanno riferiti sia alla progettazione di interventi di edilizia sovvenzionata-convenzionata che di edilizia pubblica e privata, sia di nuova costruzione che nella ristrutturazione di edifici esistenti.

2. Le presenti linee guida hanno come obiettivi strategici la pianificazione integrata delle risorse e la contemporanea diminuzione delle potenze installate assolute e specifiche ( $\text{kW/m}^2$ ), dei consumi energetici assoluti e specifici ( $\text{GJ/m}^2/\text{anno}$ ) e di conseguenza la riduzione delle emissioni in atmosfera a parità o migliorando il servizio reso.

3. Le presenti linee guida, in accordo le vigenti disposizioni legislative di cui alla legge n° 10/91 ed al D. Lgs. n° 192/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, fissano criteri generali tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici atti a facilitare e valorizzare l'impiego di fonti energetiche rinnovabili ed assimilate per il riscaldamento, il raffrescamento, la produzione di acqua calda sanitaria, l'illuminazione, la dotazione di apparecchiature elettriche degli edifici in relazione alla loro destinazione d'uso e rapporto con il tessuto urbano e territoriale circostante.

#### **2. Interventi sul tessuto urbano**

1. Nel processo di progettazione energetica delle aree su cui deve sorgere un nuovo edificio o complesso di edifici è essenziale ottenere una integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finale degli edifici, al fine di recuperare energia, in forma attiva e passiva.

2. A tale scopo, prima della fase di definizione della disposizione delle strade e degli edifici, va redatta una relazione descrittiva del sito contenente:

- caratteristiche fisiche del sito, come pendenze, vie di scorrimento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, etc.
- contesto del sito: edifici e strutture adiacenti, relazione dell'area con strade esistenti, altre caratteristiche rilevanti (viste sul panorama circostante, orientamento dell'apezzamento...)
- le ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti
- gli alberi sul sito o adiacenti, identificandone la posizione, la specie, le dimensioni e le condizioni

- direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti.

3. Sulla base dell'analisi precedente, il tracciato delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici dovrà tendere a:

- garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale (21 dicembre).
- consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale
- garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o probabili (tetti di piscine, impianti sportivi, strutture sanitarie o altre con elevati consumi di acqua calda sanitaria)
- trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...)
- predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne dai venti prevalenti invernali.

### **3. Diminuzione dell'effetto "isola di calore": interventi sull'albedo e uso del verde**

1. Andranno studiate tutte le forme per ridurre l'effetto noto come "isola di calore". Tale fenomeno si esplica in termini generali in un aumento delle temperature medie dell'aria e della temperatura media radiante delle superfici. Questa alterazione delle caratteristiche climatiche assume caratteri particolarmente notevoli nella stagione estiva, con differenze di temperatura fra centro urbano e campagna dell'ordine di qualche grado centigrado. Ciò comporta, inevitabilmente, un aumento della domanda di energia per il condizionamento estivo degli ambienti interni, oltre che condizioni di marcato "*non comfort*" negli spazi esterni. Un altro effetto dell'isola di calore urbana è l'accentuazione delle condizioni favorevoli alla formazione di smog fotochimico ed in particolare alla formazione di ozono. Fra le molteplici cause che generano un'isola di calore vi è la concentrazione di usi energetici (trasporti, produzione di calore), l'uso di materiali di finitura delle superfici con caratteristiche termofisiche sfavorevoli, la scarsa presenza di vegetazione e di eventuali specchi d'acqua. Alcuni di questi fattori possono essere mitigati con una certa efficacia per mezzo di un'adeguata progettazione delle aree circostanti gli edifici

2. Il controllo dell' "*albedo*" (coefficiente di riflessione totale, cioè su tutte le lunghezze d'onda) della pavimentazione degli spazi pubblici (strade, marciapiedi, parcheggi, etc...) permette di ridurre le temperature superficiali con effetti sul comfort esterno e sulla riduzione dei carichi solari nel condizionamento degli spazi chiusi. Le superfici chiare hanno un'albedo più alta delle superfici scure. La semplice scelta di materiali ad elevato albedo per la realizzazione delle superfici urbane dovrà essere effettuata nella direzione della riduzione delle temperature delle superfici (e quindi la quantità di energia che esse re-irraggiano) e sui carichi di raffrescamento garantendo nel contempo effetti sul comfort e benessere delle persone (evitare gli sbalzi termici freddo interno-caldo esterno)

3. Il ricorso al verde non soltanto ha un valore decorativo ma dovrà essere progettato e quantificato in modo da produrre effetti sul microclima dell'area mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione ed inoltre consentire l'ombreggiamento per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

4. Per quanto riguarda gli edifici, è opportuno disporre la vegetazione o altri schermi in modo tale da massimizzare l'ombreggiamento estivo delle seguenti superfici, in ordine di priorità:

- le superfici vetrate e/o trasparenti esposte a sud e sud ovest
- le sezioni esterne di dissipazione del calore degli impianti di climatizzazione, i tetti e le coperture
- le pareti esterne esposte a ovest, ad est ed a sud
- le superfici capaci di assorbire radiazione solare entro 6 metri dall'edificio
- il terreno entro 1,50 m dall'edificio

Le ore in cui, nella stagione estiva, l'effetto di schermatura consente maggiori risparmi, sono:

- per superfici esposte ad ovest: dalle 14.30 alle 19.30
- per superfici esposte a est: dalle 7.30 alle 12.00
- per superfici esposte a sud dalle 9.30 alle 17.30

5. Per ottenere un efficace ombreggiamento degli edifici occorre che gli alberi utilizzati vengano piantati a distanze tali che la chioma venga a situarsi a:

- non più di 1,50 metri di distanza dalla facciata da ombreggiare quando esposta ad est o ovest
- non più di 1,00 metro di distanza dalla facciata da ombreggiare quando esposta a sud.

6. È consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est ed ovest, vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.

7. Anche l'uso di rampicanti sulle facciate consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate e una riduzione delle dispersioni per convezione in inverno.

8. Si consiglia inoltre, compatibilmente con vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture. Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali, forme di manutenzione del verde ecc.) può avere il duplice effetto di miglioramento dell'inerzia termica estivo-invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.

9. La riduzione degli apporti solari estivi indesiderati è massima quando alberi, cespugli e copertura verde del terreno sono combinati opportunamente nella progettazione del paesaggio dell'area.

10. Ogni intervento di piantumazione dovrà prevedere l'uso di essenze che dimostrino un buon adattamento all'ambiente urbano, siano preferibilmente caratteristiche del luogo, abbiano solo in estate una chioma folta (in modo da consentire apporti solari invernali), particolarmente se disposte a sud del sito.

11. Per quanto riguarda l'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o di altre zone stradali utilizzate per lo stazionamento dei veicoli, risultati significativi vengono ottenuti attenendosi alle seguenti prescrizioni:

- almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio sia costituita di copertura verde
- il numero di alberi piantumati garantisca che la superficie coperta dalla loro chioma sia almeno il 50% dell'area lorda
- il perimetro dell'area sia delimitato da una cintura di verde di altezza non inferiore a 1 m e di opacità superiore al 75%.

12. Sarà, infine, necessario predisporre un adeguato piano di irrigazione e manutenzione di tutte le aree verdi previste.

13. Dovrà essere previsto un sistema di raccolta e di riutilizzo delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento. Tale progetto dovrà garantire la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche, la raccolta ed un loro impiego per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici, ecc.) oltre ad un adeguamento delle reti idriche scolanti.

#### **4. Interventi sugli edifici**

##### **4.1 Classificazione degli edifici**

Gli edifici sono classificati dal DPR 412/93 in base alla loro destinazione d'uso nelle seguenti categorie:

***E.1. Edifici adibiti a residenza e assimilabili***

- E.1. (1.1.) Abitazioni adibite a residenza plurifamiliare con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme.
- E.1. (1.2) Abitazioni adibite a residenza mono o bi-familiare con carattere continuativo.
- E.1. (2.1) Abitazioni adibite a residenza plurifamiliare con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili.
- E.1 (2.2.) Abitazioni adibite a residenza mono o bi-familiare con occupazione saltuaria, quali case per vacanza, fine settimana e simili.
- E.1 (3) Edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari.

***E.2 Edifici adibiti a uffici e assimilabili***

- Pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.

***E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili:***

- Ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossicodipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici.

***E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili.***

- E.4 (1) Quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi.
- E 4 (2) Quali mostre, musei e biblioteche, e luoghi di culto
- E 4 (3) Quali bar, ristoranti, sale da ballo

***E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili***

- E 5 (1) Quali negozi, magazzini di vendita al minuto
- E 5 (2) Supermercati, magazzini di vendita all'ingrosso, ipermercati, esposizioni

***E.6 Edifici adibiti ad attività sportive***

- E 6 (1) Piscine, saune e assimilabili
- E 6 (2) Palestre e assimilabili
- E 6 (3) Servizi di supporto alle attività sportive

***E.7 Edifici adibiti alle attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili******E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili***

- E 8 (1) Piccole imprese e artigiani
- E 8 (2) Capannoni industriali e assimilabili

Qualora un edificio sia costruito da parti individuabili come appartenenti a categorie diverse le stesse devono essere considerate separatamente e cioè ciascuna nella categoria che le compete.

#### 4.2 Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili nelle diverse tipologie edilizie

1. Come previsto dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica. In particolare, se non si verificano tali impedimenti, negli edifici di nuova costruzione l'impiego di fonti rinnovabili è indicato nella misura del 20%.

2. Per gli edifici di proprietà privata, qualunque ne sia la destinazione d'uso, vale il comma 1 del presente articolo. In particolare, se non si verificano tali impedimenti, negli edifici di nuova costruzione l'impiego di fonti rinnovabili è indicato nella misura del 10%.

3. A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica o funzionale, da valutare in sede di approvazione di progetto da parte della Commissione Edilizia, gli edifici di nuova costruzione dovranno essere possibilmente posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 30 gradi e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 Dicembre) assenza di ombreggiamento, a causa degli edifici circostanti.

4. Serre solari. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è opportuno prevedere la realizzazioni di serre solari secondo quanto previsto nel Regolamento Edilizio .

5. Negli edifici adibiti a residenza [E1 (1.1.), E.1 (1.2), E1 (2.1), E.1. (2.2.)] si suggerisce di prevedere il sistema di distribuzione dell'acqua calda e fredda per le utenze lavabiancheria e lavastoviglie di ciascun appartamento.

6. Negli edifici adibiti a residenza [E1 (1.1.), E.1 (1.2), E1 (2.1), E.1. (2.2.)] con tetto piano o sulle falde esposte a sud, sud-ovest si suggerisce di prevedere una coppia di tubi ben isolati, o vano tecnico, di collegamento fra il collettore di distribuzione dell'acqua calda di ciascun appartamento e il tetto dell'edificio per l'eventuale installazione di collettori solari per la produzione di acqua calda.

7. Negli edifici adibiti a residenza [E1 (1.1.), E.1 (1.2), E1 (2.1), E.1. (2.2.)] con tetto piano o sulle falde esposte a sud, sud-ovest si suggerisce di prevedere una coppia di tubi ben isolati o vano tecnico, che colleghi l'appartamento al tetto, per l'eventuale installazione di un impianto di condizionamento estivo.

8. Negli edifici adibiti a residenza [E1 (1.1.), E.1 (1.2), E1 (2.1), E.1. (2.2.)] si suggerisce di privilegiare gli impianti di riscaldamento centralizzati con contatore di calore per appartamento.

9. Per le seguenti categorie di edifici si indicano le tecnologie di utilizzo delle fonti rinnovabili di energia e di risparmio energetico da adottare, a meno che non venga dimostrata con apposita relazione, l'impossibilità tecnica o l'assenza di convenienza economica.

##### ***E.1 (1), E.1 (3) Edifici adibiti a residenza con carattere continuativo e assimilabili :***

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti e per la produzione di acqua calda per gli usi igienici e sanitari, con superficie non inferiore 20% della superficie utile
- impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas anche abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas

- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente

***E.2, E.3 (1) E.5 (2) Edifici adibiti ad uffici o assimilabili, supermercati, ipermercati o assimilabili, cinema, teatri e sale riunione :***

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti e per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari, con una superficie non inferiore al 20% della superficie utile
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas
- impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quella di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.

Per questa tipologia di edifici si dovrà certificare l'adozione di tutti i sistemi tecnologicamente disponibili per la riduzione del fabbisogno di energia per il raffrescamento.

***E.3 Edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura :***

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti e per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari
- impianti di cogenerazione di energia elettrica e termica per strutture ospedaliere, ove possibile con abbinamento con macchine frigorifere ad assorbimento

***E.6 Edifici ed impianti adibiti ad attività sportive :***

- pompe di calore, ove possibile azionate da motore alimentato a gas, destinate a piscine coperte riscaldate per deumidificazione aria-ambiente e per riscaldamento aria-ambiente, acqua-vasche e acqua/docce
- pannelli solari piani per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari destinata a docce in impianti sportivi con particolare riferimento ai campi all'aperto
- pannelli solari piani per il riscaldamento dell'acqua delle vasche delle piscine
- pannelli fotovoltaici (PV) per una copertura della potenza di picco diurna equivalente o superiore al 2%

***E.7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili :***

- Sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti e per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari

10. I suggerimenti di cui al precedente punto 9 decadono qualora l'edificio sia progettato al fine di sfruttare tecniche e tecnologie di riscaldamento e raffrescamento naturale o "passivo", e venga dimostrato che:

- a) nel periodo invernale il consumo di energia primaria è inferiore a quello previsto dal "fabbisogno energetico normalizzato per la climatizzazione invernale" calcolato come indicato nel comma 7 dell'art. 8 del DPR n°412 del 26 agosto 1993 di una percentuale superiore al 10%.
- b) nel periodo estivo il valore massimo della temperatura operante nell'ambiente più sfavorito, calcolata in assenza di impianto di climatizzazione, sia inferiore del 10% a quella massima esterna.

#### 4.3 Interventi sugli involucri <sup>(1)</sup>

1. Al fine di limitare la trasmissione del calore attraverso i componenti opachi dell'involucro edilizio, limitando gli apporti solari estivi indesiderati e le dispersioni termiche invernali, occorre agire su :

- la scelta dei materiali di tamponatura perimetrale
- la scelta di serramenti esterni che garantiscano dispersioni contenute sia dal punto di vista conduttivo che da quello della tenuta all'aria
- la realizzazione di tetti ventilati e l'uso di barriere anti-radianti
- evitare e limitare ponti termici strutturali e di forma.

La massa termica dell'edificio costituisce un elemento non trascurabile nella determinazione dei fabbisogni energetici. Anche in questo caso la possibilità di sfruttare l'inerzia delle pareti e degli elementi strutturali per ottenere risparmi energetici può essere valutata con modelli di simulazione anche al fine di ottimizzare la disposizione dei materiali isolanti.

2. Una serie di accorgimenti consente di controllare la radiazione solare allo scopo di utilizzare i guadagni di calore in inverno e di ridurre i carichi estivi. Nello specifico è opportuno:

- privilegiare l'esposizione a sud delle superfici vetrate (poiché possono essere facilmente schermate), e mantenere limitata l'ampiezza delle superfici vetrate esposte ad ovest che possono aumentare drammaticamente i carichi di condizionamento estivo durante le ore calde del pomeriggio
- evitare l'ingresso di radiazione solare diretta in estate mediante l'uso di aggetti o altri elementi fissi esterni che non ne impediscano l'ingresso in inverno.

3. Gli aggetti orizzontali per riparare le finestre sono fortemente raccomandati sulle facciate con orientamento sud, sud-est e sud-ovest, dove le superfici vetrate devono essere mantenute completamente in ombra durante le ore centrali della giornata. Le schermature possono essere strutture semplici e relativamente leggere sia dal punto di vista strutturale che architettonico, contribuendo ad arricchire visualmente la facciata. L'effetto sul carico termico e sul comfort (riduzione della temperatura esterna ed interna delle superfici vetrate) è rilevante, senza penalizzare il contributo delle vetrate alla componente naturale dell'illuminazione. La riduzione della temperatura della superficie interna delle vetrate consente un utilizzo completo dello spazio interno.

4. In alternativa, o aggiunta, la schermatura delle parti vetrate ed opache delle facciate può essere realizzata tramite vegetazione , come descritto nel precedente paragrafo 3 .

5. L'uso di vetri doppi è fortemente raccomandato per tutte le esposizioni in quanto di grande efficacia sia dal punto di vista energetico che economico. Per le facciate rivolte ad ovest è raccomandato l'uso di vetri doppi selettivi con cavità contenente gas a bassa conduttività, e con un valore del rapporto tra l'energia luminosa trasmessa e l'energia solare totale trasmessa,  $K_e$  , maggiore di 1; lo stesso valore di  $K_e$  è raccomandato anche per le altre esposizioni. Sulla facciata nord sono raccomandati vetri doppi, con gas a bassa conduttività e almeno una superficie basso-emissiva.

---

<sup>(1)</sup> L'adempimento delle norme previste in attuazione della legge 10/91 e del D. Lgs. n° 192/2005 orienta il progettista verso l'adozione di misure atte a limitare le dispersioni di energia attraverso l'involucro. Tuttavia ciò non garantisce affatto una minimizzazione dei consumi durante l'intero anno poiché alcune delle misure necessarie a limitare il fabbisogno energetico per riscaldamento possono non risultare efficaci nei confronti dei fabbisogni per raffrescamento e viceversa. Una analisi di questo tipo è attuabile solo mediante l'uso di strumenti di calcolo complessi che forniscano, sulla base di una simulazione annuale, un bilancio energetico completo, cioè i valori di consumo di energia e domanda di potenza per le diverse ore del giorno lungo tutto l'arco dell'anno.

Inoltre i tradizionali metodi di progettazione impiantistica fanno uso di metodi semplificati (regime stazionario o regime transitorio parametrizzato). L'uso di idonei strumenti software, operanti su regimi transitori, permette invece di ottimizzare la progettazione dell'involucro in funzione delle prestazioni invernali ed estive e di definire con maggiore precisione le dimensioni degli impianti evitando inutili ed inefficienti sovradimensionamenti.

6. L'uso di materiali di finitura superficiale opportuni, selezionati in base al loro indice di riflessione solare (*Solar Reflectance Index*) deve consentire di aumentare l'albedo del tetto e delle facciate.
7. Disporre collettori solari sul tetto consente di schermare il tetto stesso e di utilizzare la radiazione solare intercettata.
8. Tetti ventilati o schermi orizzontali sul tetto dotati di superfici riflettenti/bassoemissive riducono l'irraggiamento diretto ed il re-irraggiamento.
9. La ventilazione del tetto va abilitata in estate e disabilitata nella stagione di riscaldamento.
10. Oltre a quanto previsto dal D.P.R. 412/93 gli edifici dovranno rispondere ai seguenti requisiti :
  - a) Durante il periodo estivo, compreso tra il 1° giugno ed il 30 settembre, il valore massimo della temperatura operante dell'ambiente più sfavorito calcolata in assenza di impianti di climatizzazione, non deve superare il valore massimo della temperatura esterna;
  - b) Il livello di illuminamento naturale degli ambienti di edifici nuovi o ristrutturati deve essere contenuto in relazione alla destinazione d'uso ed alla localizzazione
  - c) Al fine di garantire che il controllo della radiazione solare non impedisca la ventilazione naturale e non determini una domanda aggiuntiva di illuminazione artificiale :
    - è sconsigliata l'adozione di vetri riflettenti (con coefficiente di trasmissione luminosa nel visibile inferiore al valore precedentemente indicato) per una superficie corrispondente almeno a quella imposta dalle norme vigenti per l'illuminazione naturale.
    - è raccomandato l'uso di oscuranti esterni ad elementi orizzontali regolabili (quali ad es.: persiane scorrevoli, veneziane ecc.);
  - d) Le aperture vetrate degli edifici dovranno essere dotate di vetri camera con almeno due lastre separate da intercapedine. E' prevista una deroga nel caso sia comprovata la necessità di soddisfare altri requisiti funzionali (esempio: adozione di cristalli antisfondamento quando necessari).

#### 4.4 Interventi sugli impianti per il raffrescamento/riscaldamento ambientale

1. La progettazione dell'involucro edilizio consente la riduzione dei carichi per riscaldamento e per raffrescamento. Solo dopo aver accuratamente progettato l'involucro secondo le linee guida precedenti ci si occuperà di dimensionare gli impianti di riscaldamento/raffrescamento/controllo dell'umidità.
2. Per quanto concerne il riscaldamento invernale, si cercherà di privilegiare il ricorso ad impianti centralizzati, prevedendo i dispositivi per il futuro allacciamento ad una eventuale rete di teleriscaldamento o ad un impianto di cogenerazione o realizzando l'impianto in modo che sia possibile in futuro realizzare tali allacci con una spesa contenuta e con modeste modifiche dell'impianto stesso . Generalmente è del tutto controindicato il ricorso alle caldaie singole.
3. In ogni caso il sistema di distribuzione del calore dovrà prevedere la parzializzazione delle utenze, l'installazione per ciascuna di esse di sistemi di termoregolazione locale e quindi la contabilizzazione del calore per ogni singola utenza presente .
4. Analoghi sistemi di controllo e contabilizzazione vanno previsti anche nel caso di impianti centralizzati per il condizionamento estivo .
6. L'uso di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare assicura condizioni di comfort elevate con costi di installazione competitivi. Sfruttando l'effetto radiativo di grandi superfici di scambio è possibile lavorare con temperature dell'acqua più basse in inverno e più alte in estate con notevole aumento dell'efficienza dell'impianto di cogenerazione e raffrescamento.



7. In ogni stanza è fortemente raccomandato l'uso di valvole termostatiche con sensore di temperatura separato dalla valvola, posta ad una distanza tale da non risentire da disturbi dovuti a effetti radiativi diretti.

Tale misura ha lo scopo di garantire :

- un controllo della temperatura in ogni locale e quindi un elevato livello di comfort
- la riduzione degli sprechi connessi a condizioni disuniformi nell'edificio ed il pieno utilizzo degli apporti solari invernali gratuiti attraverso le vetrate.

8. Il controllo della purezza dell'aria e dell'umidità relativa deve essere garantito da un sistema di ventilazione meccanica dimensionata per un valore di ricambi d'aria strettamente necessario secondo le indicazioni della normativa italiana e del Regolamento di Igiene, possibilmente adottando strategie di ventilazione controllata in base alla domanda. Allo scopo di ridurre il consumo energetico del sistema di distribuzione dell'aria occorre utilizzare :

- condotti e diffusori che garantiscano perdite di carico ridotte,
- ventilatori con motori ad alta efficienza e controllo della velocità.

È fortemente raccomandato che i circuiti di mandata e di ripresa dell'aria siano fra loro interfacciati mediante un recuperatore di calore stagno per consentire un recupero energetico di almeno il 50%.

9. Occorre verificare la convenienza energetica dell'uso notturno dei sistemi di ventilazione meccanica se le caratteristiche dell'edificio sono tali da prefigurare la possibilità di sfruttarne la capacità termica per "conservare" il freddo notturno per il giorno successivo.

10. L'uso del terreno come serbatoio/sorgente di calore permette di pre-raffreddare o pre-riscaldare l'aria (o l'acqua) "gratuitamente". Ad esempio il preraffrescamento dell'aria in estate ed il preriscaldamento in inverno può essere ottenuto attraverso la realizzazione di un condotto sotterraneo attraverso cui far circolare l'aria di ricambio prima di immetterla in ambiente.

11. La produzione di acqua calda sanitaria è preferibile sia effettuata utilizzando pannelli solari con integrazione da teleriscaldamento o a gas, oppure mediante pompe di calore. L'uso di semplici boiler elettrici comporta sprechi energetici ed economici non compatibili con criteri progettuali orientati alla sostenibilità, quindi sono del tutto sconsigliati.

#### 4.5 Illuminazione

1. È fortemente raccomandato l'utilizzo appropriato dell'illuminazione naturale ovunque fattibile e la sua integrazione con illuminazione artificiale ad alta efficienza. Le strategie da considerare per l'ammissione di luce naturale sono :

- vetrate verticali
- lucernari
- guide di luce.

2. Qualunque sia la strategia adottata nel caso specifico è fortemente raccomandato adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli interni onde minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.

3. Le vetrate verticali sono il mezzo più semplice per fornire illuminazione. Una superficie vetrata pari a circa il 20% del pavimento può fornire illuminazione adeguata fino ad una profondità di circa una volta e mezzo l'altezza della stanza. Profondità maggiori richiedono altri accorgimenti (per esempio lamine orizzontali ad alto coefficiente di riflessione possono guidare la luce a profondità maggiori).

4. Sulle facciate nord sono fortemente raccomandati vetri doppi, con trattamento selettivo (con  $K_e > 1$ ), riempiti con gas a bassa conduttività. La proprietà di selettività consente di bloccare la maggior parte della

radiazione infrarossa in ingresso in estate ed in uscita in inverno senza ridurre significativamente l'apporto di luce naturale.

5. Vetri dello stesso tipo sono consigliati sulle facciate orientate prevalentemente a sud, ovest ed est, a meno che le vetrate non siano schermate con aggetti o vegetazione.

6. È fortemente consigliato che le vetrate con esposizione S, S-E e S-W dispongano di protezioni orizzontali esterne come specificato precedentemente, progettate in modo da non bloccare l'accesso della radiazione solare (e dunque anche luminosa) diretta in inverno. Si consiglia di ridurre al minimo la superficie dei telai che intercetta la radiazione

7. I lucernari sono un mezzo estremamente efficace per l'illuminazione naturale degli ultimi piani degli edifici, anche nelle parti centrali lontane dalle pareti perimetrali. Per evitare aggravii al carico di raffrescamento occorre però evitare lucernari orizzontali ed adottare tipologie a vetrata verticale o quasi verticale, oppure *shed* orientati a nord, in modo da impedire l'accesso alla radiazione diretta durante l'estate e dirigere verso l'interno la radiazione luminosa in inverno.

8. I condotti/guide di luce possono essere di diversi livelli di complessità. Nel presente contesto si consiglia l'adozione di tipologie semplici che possano guidare verso il basso e/o l'interno la luce che piove nei pozzi centrali degli edifici, o la creazione di condotti di luce nelle zone interne degli edifici più massicci.

9. Per la progettazione dei sistemi di illuminazione per interni negli edifici che verranno realizzati si raccomanda fortemente di avvalersi delle indicazioni di seguito esposte che elencano, a seconda del tipo di locale, i valori standard di potenza installabile per l'illuminazione, insieme con i relativi livelli medi di illuminamento raccomandati in relazione ai diversi compiti visivi. Tali standard (attorno ai 10 W/mq di potenza totale installata considerando lampada e alimentatore), garantiscono un corretto uso dell'energia evitando sprechi o sotto dimensionamenti e sono raggiungibili con l'applicazione di tecnologie e componenti impiantistici ampiamente sperimentati nella pratica illuminotecnica.

10. È fortemente raccomandato l'uso di illuminazione fluorescente ad alta efficienza con alimentazione elettronica. Gli apparecchi illuminanti dovrebbero contenere/integrare riflettori a geometria ottimizzata per ridurre il numero di riflessioni ed avere alto coefficiente di riflessione (maggiore o uguale al 95%).

11. Le schermature antiabbagliamento devono adempiere la loro funzione senza indebite riduzioni di flusso luminoso. In particolare è fortemente sconsigliato l'uso dei vecchi tipi di schermatura realizzati con un contenitore traslucido, responsabili di elevatissime perdite di flusso.

12. Per quanto riguarda i controlli, sono fortemente raccomandati:

- Interruttori locali. L'impianto di illuminazione deve essere sezionato in modo che ogni postazione di lavoro o area funzionale possa essere controllata da un interruttore (a muro, a cordicella, o con comando remoto ad infrarossi) per consentire di illuminare solo le superfici effettivamente utilizzate.
- Interruttori a tempo. Nelle aree di uso infrequente (bagni, scale, corridoi) è sempre economicamente conveniente l'uso di controlli temporizzati, ove non siano presenti sensori di presenza.
- Controlli azionati da sensori di presenza. I sensori di ottima sensibilità e basso costo attualmente sul mercato permettono un uso generalizzato di questo tipo di controlli almeno nelle aree a presenza saltuaria. Se ne consiglia fortemente l'uso.
- Controlli azionati da sensori di illuminazione naturale. Nelle aree che dispongono di luce naturale ed in particolare in quelle servite da dispositivi di miglioramento dell'illuminazione naturale (vetri selettivi, condotti di luce etc.) è consigliato l'uso di sensori di luce naturale che azionino gli attenuatori della luce artificiale in modo da garantire un illuminamento totale costante sulle superfici di lavoro e consistenti risparmi di energia.

#### 4.6 Interventi sulle apparecchiature elettriche

1. Per quanto attiene alle apparecchiature elettriche si consiglia fortemente l'adozione dei valori massimi di seguito indicati per le potenze assorbite e che sui calcolatori sia effettivamente installato e correttamente attivato il programma per il risparmio di energia.

#### 4.7 Interventi sul ciclo dell'acqua

1. Va ridotto il consumo d'acqua mantenendo o migliorando la qualità del servizio agli utenti adottando alcune tecnologie ampiamente provate e di facile applicazione :

- temporizzatori che interrompono il flusso dopo un tempo predeterminato, eventualmente comandati da fotocellule (ma anche modelli ad azionamento manuale consentono ottimi risultati)
- sciacquoni per WC a due livelli (flusso abbondante, flusso ridotto) o con tasto di fermo per graduazione continua; si consiglia di evitare gli sciacquoni a rubinetto perché possono causare problemi di rumorosità e producono sprechi notevoli in caso di dimenticanze anche sporadiche
- miscelatori del flusso d'acqua con aria, acceleratori di flusso ed altri meccanismi che mantenendo o migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, riducono il flusso da 15-20 litri/minuto a 7-10 l/m e sono disponibili per rubinetti e docce
- sistemi di recupero delle acque piovane e delle acque grigie e riutilizzo delle stesse per gli scarichi nei water .

2. Il risparmio di acqua calda e fredda consente di ripagare il leggero sovracosto di questi apparecchi e dei relativi impianti in pochi mesi. Se applicati in fase di progettazione possono consentire grandi risparmi nel dimensionamento dei boiler e dei pannelli solari; in questo caso il costo totale di impianto (rubinetti, docce e impianto di produzione acqua calda) viene addirittura ridotto ed il risparmio di acqua ed energia risulta gratuito.

# COMUNE DI CARPINETO ROMANO

(Provincia di Roma)

## Schema di relazione Tecnica per la presentazione dei progetti corretti riguardo all'energia ed all'ambiente .

nota : il presente schema può essere suscettibile di modifiche, integrazioni o integrale sostituzione in occasione della emanazione di norme regionali in materia di certificazione energetica degli edifici ai sensi del D.Lgs. n°192/2005

### A) i fattori ambientali

#### a1) caratteristiche dell'area (mappe scala 1:2000 - 1:200) evidenziando:

- morfologia del terreno
- area urbanizzata circostante specificando distanze ed altezze degli edifici
- vegetazione (specificare essenze e caratteristiche stagionali che facilitino l'ombreggiatura d'estate e l'irraggiamento d'inverno)
- corsi o specchi d'acqua (specificare portate stagionali ed eventuali utilizzi a scopi di mitigazione climatica: fontane, laghi artificiali ecc.)

a2) **condizioni climatiche locali** nelle diverse stagioni o mesi dell'anno (fonte: Regione, Statistiche meteorologiche, osservatori e stazioni locali)

1- Temperatura (in °C)	minima	media	max
Mesi			
Stagioni			

2- Umidità relativa (in %)	ore 7	ore 13	ore19
Mesi			
Stagioni			

3- Precipitazioni	quantità (mm)	Frequenza (giorni)	Max(mm)
Mesi			
Stagioni			

4- Venti al suolo direzione di provenienza (frequenza e velocità media)											
	N	NE	E	SE	S	SW	W	NW	variab	calma	max
Mesi											
stagioni											

5 - Soleggiamento	Energia media giornaliera [MJ/m2]	ore di sole rilevate	% di ore di sole sul tot. max
Mesi			
Stagioni			

### B) i fattori tipologici

b1) **caratteristiche tipologiche dell'insediamento** e reciproca disposizione degli edifici (tracciare ombre portate nelle giornate tipo: 21 dicembre, 21 marzo e 21 giugno);

b2) **orientamento e relativa distribuzione delle unità abitative** e dei singoli locali costituenti l'edificio con riferimento alla loro destinazione d'uso prevalente ;

b3) **distribuzione, orientamento e sistemi di protezione delle superfici trasparenti**, loro rapporto rispetto alla superficie opaca, in relazione allo sfruttamento degli apporti solari diretti nel periodo invernale, al controllo dell'irraggiamento nel periodo estivo <sup>(2)</sup> e all'ottenimento di un adeguato livello di illuminazione naturale <sup>(3)</sup> (valutare l'ombreggiamento);

b4) **utilizzo di sistemi solari passivi** atti allo sfruttamento degli apporti solari in forma diretta o indiretti e relativa capacità di accumulo termico,

b5) **azione dei venti dominanti sull'involucro edilizio e sui serramenti** come fattore d'infiltrazione e raffreddamento invernale e di raffrescamento estivo (specificare i ricambi orari in m<sup>3</sup>/h) <sup>(4)</sup>.

### **C) i fattori tecnico-costruttivi**

c1) **le caratteristiche delle strutture** dell'edificio in relazione al suo comportamento in regime termico stazionario e variabile, volte a massimizzare il contenimento dei consumi energetici;

c2) **le caratteristiche delle strutture** in relazione agli aspetti relativi alla condensazione superficiale ed interstiziale, alla presenza di ponti termici ed ai parametri di benessere quali la temperatura estiva interna, al fattore di luce diurna;

c3) **le caratteristiche specifiche dei materiali e** dei componenti impiegati con particolare riferimento al loro comportamento termico (isolamento) e al loro impatto ambientale e sulla salute (bioarchitettura).

c4) **devono essere certificati i requisiti dei materiali biocompatibili** utilizzati (Norme UNI Bioedilizia)

<sup>(2)</sup> Per gli edifici assegnati alle categorie E1(1), E1(3), E2, E3 ed E7 secondo il DPR 412/93, il progettista al fine di limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva, o di contenere la temperatura raggiunta all'interno degli edifici verifica :

- a) la presenza di elementi di schermatura delle superfici vetrate, esterni ed interni, fissi o mobili , tali da ridurre l'apporto di calore per irraggiamento solare almeno al 30% del valore che si avrebbe in assenza di tali elementi; per gli elementi fissi esterni la verifica deve essere fatta per il giorno 21 luglio.
- b) che le strutture di copertura degli edifici a diretto contatto con gli ambienti sottostanti abbiano valori di trasmittanza U non superiori a quelli riportati in tabella in funzione della massa per unità di area frontale e, comunque, compatibili con le indicazioni della vigente legislazione in materia (D. Lgs. n° 192/2005 e norme connesse) :

Tabella-Valori massimi di U per strutture di copertura				
M (kg/m <sup>2</sup> )	fino a 100	200	300	oltre 400
U (W/m <sup>2</sup> °C)	0,40	0,55	0,63	0,70

Per valori di massa frontale M intermedi si effettua l'interpolazione lineare. Qualora tra la struttura di copertura e l'ambiente sia presente una intercapedine la prescrizione suddetta non è operante purché venga garantita una adeguata ventilazione dell'intercapedine stessa e l'elemento a contatto con l'ambiente abbia trasmittanza U non superiore a 1W/m<sup>2</sup>°C.

<sup>(3)</sup> Al fine di ottenere adeguati livelli di illuminazione interna naturale il progettista verifica che il fattore di luce diurna medio risulti maggiore del 2% per l'ambiente meno illuminato, salvo i casi in cui il regolamento vigente non consenta la realizzazione di locali privi di illuminazione naturale o che prevedano valori più elevati di detto fattore.

<sup>(4)</sup> Per gli edifici assegnati alla categoria E1 secondo l'art.3 del DPR 412/93 il tasso di rinnovo dell'aria è fissato convenzionalmente pari a 0,5 volumi ambiente all'ora, salvo diverse disposizioni del D. Lgs. n° 192/2005 e delle norme connesse . Per edifici di altre categorie e nei casi in cui sussistono valori minimi di ricambio dell'aria imposte da norme igieniche e sanitarie, o dettati da altre normative, il valore del tasso di rinnovo è convenzionalmente fissato pari a 1,1 volte il valore minimo succitato.

**Verifica obbligatoria del fabbisogno di raffrescamento**

Per gli edifici del terziario ed in particolare per quelli classificati, secondo l'art. 5 nelle categorie **E.2, E.3(1) ed E.5 (2) Edifici adibiti ad uffici o assimilabili, supermercati, ipermercati o assimilabili, cinema, teatri e sale riunione** che prevedono l'installazione di impianti di raffrescamento si rende obbligatoria una verifica del fabbisogno di raffrescamento.

La verifica di conformità, autocertificata dal progettista che deve essere un tecnico abilitato all'esercizio della professione, deve essere realizzata in conformità ai modelli indicati dall'Amministrazione Comunale, se esistenti. I limiti da rispettare dall'edificio sono:

– **SUPERFICIE ESTERNA (INVOLUCRO)** : le superfici esterne devono raggiungere i limiti di isolamento e impermeabilità, p.e. trasmittanze minime per pareti esterni, tetto e serramenti, tasso massimo di infiltrazione d'aria di 0.5 h-1.

– **INERZIA TERMICA** : l'edificio deve avere una inerzia termica garantita da una massa per unità di superficie superiore a 350 kg/m<sup>2</sup> (massa effettiva di stoccaggio/superficie calpestabile). Nel caso di controsoffittature ci deve essere una apertura di almeno 15% della superficie del controsoffitto in modo che sia possibile uno scambio convettivo con l'inerzia del soffitto.

– **I GUADAGNI SOLARI** : il coefficiente di trasmissione energetica delle superfici vetrate  $[g = (\text{trasmissione} + \text{energia assorbita ed emessa verso l'interno})/(\text{energia solare totale incidente})]$  deve essere inferiore a 0.15. Questo valore può solo essere raggiunto se le superfici vetrate esposte verso est, sud e ovest sono dotate di un sistema di ombreggiatura esterno (tapparelle, ...)

– **Uso** : gli spazi da raffrescare devono essere minimizzati con misure tecnico-gestionali (concentrazione di apparecchiature ad elevato fabbisogno di freddo in spazi separati).

– **CONTRIBUTI INTERNI** : il carico elettrico interno (illuminazione, apparecchiature) non deve superare i limiti definiti in tabella A.

Se i limiti indicativi vengono superati, dovranno essere fornite informazioni dettagliate sui dispositivi elettrici utilizzati (potenza assorbita nelle diverse modalità di funzionamento, ore di uso) per contenere il più possibile il ricorso del raffrescamento.

Se tali apparecchiature non raggiungono i valori di tabella B non si giustifica il ricorso al raffrescamento "causa apparecchiature".

– **COMFORT** : la temperatura interna accettabile varia tra 22 e 28°C, con una umidità relativa dell'aria di 30 - 65%. Altri limiti sono applicabili per casi particolari come supermercati per alimentari e altri prodotti delicati, o industrie con particolari condizioni di produzione.

<b>Tabella A</b>			
<b>Limiti per il carico elettrico di apparecchiature d'ufficio</b>			
<b>Apparecchi</b>	<b>Attivi</b>	<b>attesa</b>	<b>Spenti</b>
PC	60 W	10 W	5 W
monitor	90 W	5 W	-
PC con monitor	150 W	15 W	5 W

**COMUNE DI CARPINETO ROMANO**

(Provincia di Roma)

**Tabella A**  
**Limiti per il carico elettrico di apparecchiature d'ufficio (segue)**

stampante, laser	190 W	2 W	1 W
stampante, altre	20 W	2 W	1 W
fotocopiatrici	1100 W	27 W + 3.23 x cop./min.	1 W
fax, laser	80 W	2 W	-
fax, altri	20 W	2 W	-

L'impianto di raffrescamento giustificato con la presenza di apparecchiature interne è ammesso solo se vengono superati i valori seguenti:

CONDIZIONI LOCALI	TOTALE CARICO/M <sup>2</sup>	TEMPO USO GIORNALIERO
STANZA SENZA FINESTRE APRIBILI	250 WH/M <sup>2</sup>	12 ORE
	350 WH/M <sup>2</sup>	24 ORE
STANZA CON FINESTRE APRIBILI	350 WH/M <sup>2</sup>	12 ORE
	450 WH/M <sup>2</sup>	24 ORE

**Tabella B: Limiti per i contributi interni di calore**

	apparecchi			persone			illuminazione		frigoriferi		totale
	ore	potenza specifica	carico giorn.	occupazione	potenza specific	carico giorn	potenza specific	carico giorn	potenza specific	carico giorn	carico giorn (1)
	h	W/m <sup>2</sup>	Wh/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /P	W/m <sup>2</sup>	Wh/m <sup>2</sup>	W/m <sup>2</sup>	Wh/m <sup>2</sup>	W/m <sup>2</sup>	Wh/m <sup>2</sup>	Wh/m <sup>2</sup>
ufficio singolo, basso carico (1-2 pers.)	12	3	24	15	5	41	10	81			146
ufficio singolo, medio carico (1-2 pers.)	12	7	57	15	5	41	10	81			178
ufficio singolo, elevato carico(1-2 pers.)	12	10	81	15	5	41	10	81			203
ufficio , basso carico (3-6 pers.)	12	4	25	12	6	38	10	108			171
ufficio, medio carico(3-6 pers.)	12	8	50	12	6	38	10	108			196
ufficio, elevato carico(3-6 pers.)	12	13	82	12	6	38	10	108			228
grande ufficio, basso carico(>6 pers.)	12	5	27	10	7	38	10	108			173
grande ufficio, medio carico(>6 pers.)	12	10	54	10	7	38	10	108			200
grande ufficio, elevato carico(>6 pers.)	12	15	81	10	7	38	10	108			227
sala riunioni	12	2	11	2.5	28	151	10	63			225
Biglietteria	12	5	36	10	7	50	13	129			215

**Tabella B: Limiti per i contributi interni di calore (segue)**

**COMUNE DI CARPINETO ROMANO**  
(Provincia di Roma)

	apparecchi			persone			illuminazione		frigoriferi		totale
	ore	potenza specifica	carico giorn.	occupazione	potenza specific	carico giorn	potenza specific	carico giorn	potenza specific	carico giorn	carico giorn (1)
	h	W/m <sup>2</sup>	Wh/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /P	W/m <sup>2</sup>	Wh/m <sup>2</sup>	W/m <sup>2</sup>	Wh/m <sup>2</sup>	W/m <sup>2</sup>	Wh/m <sup>2</sup>	Wh/m <sup>2</sup>
negozio alimentari	12		0	8	9	57	10	108	5	54	219
vendita al minuto non alimentare	12		0	8	9	57	10	108			165
supermarket, alimentare	12		0	5	14	88	16	173	-10	-108	153
supermarket, non alimentare	12		0	5	14	88	16	173		0	<b>261</b>
Posta	12		0	3	23	166	16	173		0	<b>338</b>
aula scolastica	12		0	3	20	126	10	63		0	189
Auditorium	12	2	14	0.8	88	634	10	72		0	<b>720</b>
Mensa	12	1	5	1.2	58	157	6	43		0	205
Ristorante	12	1	9	1.2	58	157	9	97		0	<b>263</b>
ristorante (alto livello)	12	1	10	2	35	95	14	151			<b>256</b>
ristorante, medio carico	24	180	1134		10	90	10	108			<b>1332</b>
ristorante, elevato carico	24	250	2250		10	117	10	153			<b>2520</b>
pensioni, cliniche, ambulatori	24		0	15	5	108	6	32			140
Alberghi	24	2.5	54		7	63	10	36			153
grandi magazzini											0

- 
- numeri in **neretto**: categorie edilizie con i requisiti per l'installazione di impianti di raffrescamento
  - numeri normali: al di sotto delle condizioni standard (occupazione, utilizzo). Queste categorie edilizie hanno un carico di calore interno al di sotto dei limiti per un impianto di raffrescamento



**COMUNE DI CARPINETO ROMANO**

(Provincia di Roma)

**Standard raccomandati di efficienza energetica per sistemi di illuminazione**

(lampade e potenza specifica installata)

Tipologia ambiente	Compito visivo o attività	Livello di illuminamento raccomandato (lux) (1)	Tipologia di lampade (2)	Standard raccomandato di potenza specifica installata (W/m <sup>2</sup> ) (3)
<b>Abitazioni e Alberghi</b>	Cucina/Camere	<b>300</b>	CFE	6-12 (AI)
<b>Scuole</b>	Aule (lettura e scrittura)	<b>500</b>	FE/CFE	8-14 (PP)
	Auditori/Sale riunioni	<b>200</b>	FE/CFE	5-10 (PP)
	Corridoi/Scale	<b>150</b>	FE/CFE	4-10 (PP)
<b>Biblioteche</b>	Scaffali verticali	<b>200</b>	FE/CFE	4-8 (PP)
	Lettura	<b>500</b>	FE/CFE	8-14 (PP)
<b>Ospedali</b>	Camere	<b>300</b>	FE	6-10 (AI/PP)
	Corsie (illuminazione generale)	<b>100</b>	FE	3-8 (AI/PP)
<b>Uffici</b>	Scrivania	<b>300</b>	FE	6-10 (AI/PP)
	Lavoro con videoterminali	<b>200</b>	FE	4-8 (AI/PP)
<b>Negozi e magazzini</b>	Esposizione merci su banco/corsia	<b>500</b>	FE	10-15 (AI/PP)
	Vetrina	<b>750</b>	CFE/IM	15-22 (AI/PP)
<b>Impianti sportivi</b>	Palestre/Piscine	<b>300</b>	FE/IM	7-12 (AI)
<b>Industrie</b>	Aree magazzino	<b>200</b>	FE/IM/SAP	4-8 (AI/PP)
	Lavorazioni su macchine utensili o simili	<b>500</b>		6-15 (AI/PP)
	Lavorazioni pericolose o di alta precisione	<b>750-1000</b>	FE/IM	15-30 (AI/PP)
<b>Illuminazione stradale</b> (4)	Strade con traffico di veicoli e pedoni	<b>25</b>	SAP	1-5 (AI)

(1) livelli medi di illuminamento raccomandati dalla CIE

(2) Le sigle vanno interpretate nel modo seguente:

**FE:** lampada a fluorescenza corredata di alimentazione elettronica

**CFE:** lampada a fluorescenza compatta integrata con alimentatore elettronico

**IM:** lampada a ioduri metallici

**SAP:** lampada a vapori di sodio ad alta pressione

(3) I valori di potenza specifica sono ricavati facendo riferimento all'assenza completa del contributo di luce naturale. L'indicazione di un intervallo di valori ha lo scopo di tener conto di differenze di geometria degli edifici/locali, così come delle tecnologie adoperate nell'impianto finale. Si noti che i risparmi apportati dagli attenuatori non riguardano l'abbassamento della potenza installata, ma piuttosto la potenza di effettivo utilizzo o il numero d'ore d'uso del sistema illuminante. Le sigle indicate tra parentesi accanto ai valori di potenza installata raccomandata corrispondono alla fonte dei valori e vanno interpretate nel modo seguente:

**AI:** elaborazioni condotte da AMBIENTE ITALIA Srl su dati dei produttori

**PP:** misure ottenute in progetti pilota o interventi di *retrofit* (pubblicazioni dell'UE sull'efficienza energetica)

dell'illuminazione, pubblicazioni dell'agenzia nazionale di energia svedese NUTEK, pubblicazioni statunitensi sull'efficienza energetica di edifici sottoposti a *retrofit*, risultati di esperienze italiane di *retrofit* illuminotecnici in scuole ed edifici adibiti ad uso ufficio)

(4) Per l'illuminazione stradale si tiene conto di apparecchi disposti in modo che la luce emessa non venga ostacolata da alberi o opere murarie.

# COMUNE DI CARPINETO ROMANO

## REGOLAMENTO EDILIZIO

---

### ALLEGATO "D" MODALITÀ DI PROGETTAZIONE E COLLAUDO DELLE STAZIONI RADIOBASE DI TELEFONIA CELLULARE

---

#### Art. 1 Criteri generali

1.1 La progettazione di una stazione radiobase, salvo diverse e più restrittive disposizioni della vigente normativa in materia, dovrà essere redatta secondo i criteri indicati nel presente Allegato ed essere completa degli elaborati e delle relazioni tecniche necessarie per un agevole ed univoco esame, secondo le indicazioni di cui ai commi seguenti.

1.2 Scheda descrittiva della stazione contenente le seguenti informazioni

- a) gestore;
- b) denominazione;
- c) Indirizzo;
- d) coordinate;
- e) standard di trasmissione;
- f) banda di frequenza;
- g) N° di celle;

Per ogni cella:

- a) N° canali;
- b) potenza per canale al connettore di antenna;
- c) tipo di antenna (marca e modello);
- d) orientazione (gradi nord);
- e) tilt meccanico;
- f) tilt elettrico;
- g) guadagno (dBi);
- h) Diagramma di radiazione verticale ed orizzontale.

1.3 elaborati grafici

a) Diagramma di radiazione verticale e orizzontale per ciascuna antenna e zona di incertezza : Disegno quotato delle curve di campo a 3, 6, 10 e 20 V/m sul piano verticale contenente la direzione di maggior guadagno e su quello orizzontale. Tale disegno deve tener conto anche dell'eventuale tilt elettrico. La zona di incertezza è definita dall'insieme dei punti che nella direzione anteriore dell'antenna distano meno di

$$d = D^2 \cos^2(a) / L$$

dove:

- D - è la lunghezza dell'antenna;

- "a" - è l'angolo tra la congiungente il punto col centro dell'antenna e il piano orizzontale;
- L - è la lunghezza d'onda della radiazione emessa.

b) Planimetria della zona : Descrizione planimetrica della zona circostante la SRB in scala opportuna. La carta dovrà descrivere tutti gli edifici che distano dalla SRB meno della lunghezza del lobo di radiazione a 3V/m e comunque tutti quelli entro un raggio di 100 m. Di tali edifici dovrà essere chiaramente indicata l'altezza del piano di gronda, e la destinazione d'uso. Dovranno essere riportati i disegni dei lobi a 3,6,10, 20 V/m o i loro involuipi, la zona d'incertezza e la quota del centro radioelettrico delle antenne.

c) Sezioni : Disegno in sezione dei piani verticali contenenti il centro delle antenne e la direzione di massimo irraggiamento di ciascuna cella. Nella sezione dovranno essere riportati in scala opportuna:

- i disegni dei lobi a 3,6,10, 20 V/m o i loro involuipi, la zona d'incertezza e la posizione delle antenne;
- l'ingombro di tutti gli edifici che distano dalla SRB meno della lunghezza del lobo di radiazione a 3V/m: con tratteggio diverso dovranno comparire sia quelli effettivamente sezionati dal piano in questione sia quelli presenti, in pianta, nel lobo di radiazione di quella cella.

#### 1.4 Ulteriori elementi di valutazione

Il progetto dovrà indicare la presenza di impianti di diffusione radiotelevisiva o di telefonia cellulare nel raggio di 100 m dalla stazione.

Il progetto conterrà disegni del dettaglio della zona dove vengono montate le antenne e degli eventuali impianti tecnologici già presenti sul tetto (antenne TV, canne fumarie, insegne luminose ecc.); dovrà inoltre descrivere le perimetrazioni fisiche della zona ad accesso vietato che si rendessero necessarie e i punti di posizionamento della relativa "segnaletica di divieto e pericolo di cui si parla nei successivi "criteri di progettazione" .

### **Art.2**

#### **Tutela della popolazione e dei lavoratori impegnati nei pressi delle antenne per attività non connesse con l'impianto stesso**

2.1 Tutte le installazioni dovranno garantire che l'attivazione contemporanea di tutti i trasmettitori autorizzati, alla massima potenza, produca campi che rispettano i limiti previsti dal DM 381/98. In tutti i casi in cui il progetto faccia prevedere valori dei campi superiori alla metà di valori limite di campo fissati dal decreto prima della attivazione sarà necessario procedere a collaudo con misure strumentali secondo le modalità definite nei commi seguenti.

2.2 In caso di posizionamento sul tetto di edifici : I livelli di campo nelle zone accessibili intorno all'antenna devono risultare inferiori a 20 V/m . La zona con livelli di campo superiori a tale livello, se accessibile, deve essere fisicamente perimetrata e deve essere indicata da segnaletica di sicurezza conforme al DL 493/96 che segnali l'emissione di campi elettromagnetici a radiofrequenze. Tale segnalazione dovrà anche indicare il divieto di accesso alla immediata prossimità delle antenne (distanza inferiore ad un metro) per possibili gravi rischi per la salute. Tale avviso può essere diretto verso tutti od almeno ai seguenti soggetti:

- a) portatori di pace maker cardiaci o dispositivi elettronici impiantati;
- b) portatori di schegge metalliche o protesi metalliche;
- c) donne in gravidanza;
- d) donne portatrici di spirali intrauterine (I.U.D.)

In caso di installazione delle antenne in posizioni normalmente non accessibili, la perimetrazione fisica potrà essere sostituita da tavola in scala opportuna che individui i confini della zona da perimetrare, e da un

avviso posto sugli accessi più naturali alle antenne, che riporti i divieti di cui in precedenza e indichi l'esistenza e la collocazione della tavola di perimetrazione.

Nel caso la stima dei livelli di campo sia effettuata solo mediante calcoli, la zona inaccessibile (fino a 2 m dal piano di calpestio) dovrà essere estesa all'esterno della zona di incertezza e dei lobi a 10 V/m.

L'installazione su terrazze condominiali deve garantire che i livelli di campo sulla terrazza siano inferiori a 6 V/m fino a 2 m di altezza dal piano di calpestio.

Al fine di garantire una agevole manutenzione in condizioni di sicurezza degli impianti tecnologici già presenti sul tetto, le antenne riceventi radiotelevisive, quelle ricetrasmittenti di uso domestico, e gli impianti di condizionamento e ventilazione dovranno essere esterni alla zona superiore ai 20 V/m (10 V/m nel caso di perimetrazione calcolata) e comunque distare di norma almeno 6 m dalle antenne e comunque non meno di 4m.

2.3 In caso di posizionamento su torri faro, pali della luce e simili : L'accesso per manutenzione dovrà poter avvenire per percorsi esterni al lobo dei 20 V/m ed alla zona di incertezza. L'efficacia di eventuali schermature installate a questo scopo dovrà essere verificata strumentalmente prima dell'attivazione del servizio.

### **Art. 3**

#### **Sovrapposizione con altri impianti**

3.1 Nel caso vi sia una significativa sovrapposizione con le emissioni di altri impianti dovrà di norma essere presentata una progettazione congiunta che definisca i livelli di campo a partire dalle caratteristiche di emissione massima di entrambi gli impianti. In questi casi il progetto conterrà una scheda descrittiva di ogni impianto, mentre per la parte grafica di descrizione dei livelli di campo si procederà in uno dei seguenti modi:

- a) quando possibile per la semplicità delle sovrapposizioni o per la indipendenza sostanziale dei lobi di emissione, il progetto avrà le medesime caratteristiche di quello di una singola stazione radiobase descrivendo per sezioni dei lobi di emissione l'area interessata da livelli di campo superiori ai livelli di interesse. Il campo risultante dalla sovrapposizione di emissione di antenne diverse è calcolato pari alla radice della somma dei quadrati dei campi di ciascuna emissione (somma energetica).
- b) nel caso in cui la sovrapposizione delle diverse emissioni dia luogo a volumi di ingombro delle zone superiori ai livelli di interesse difficilmente descrivibili mediante poche sezioni principali si riporterà in planimetria la proiezione approssimativa di tali volumi e si descriveranno puntualmente, in forma tabellare, i valori di campo riscontrati in facciata degli edifici maggiormente esposti, alla quota di maggior esposizione ed ad una di 3 m più bassa
- c) nel caso non sia possibile disporre delle caratteristiche degli impianti in questione e sia ragionevole supporre che le emissioni elettromagnetiche di questo non sono destinate a variare significativamente nel tempo:
  - è possibile effettuare la progettazione a partire da una determinazione dei punti di maggior esposizione ai livelli di campo dell'impianto in progetto con la modalità di progettazione b). In tali punti verrà effettuata una misurazione dei valori di fondo del campo elettromagnetico con sonda isotropa a banda larga ed il valore finale di progetto verrà assunto pari alla somma energetica dei due campi e riportato in forma tabellare.
  - In alternativa dopo aver caratterizzato i livelli di campo nell'area circostante si può progettare l'impianto secondo la modalità a) descrivendo i lobi di radiazione prodotti dalla somma energetica dell'emissione in progetto e di un campo costante nello spazio pari al massimo valore di campo di fondo riscontrato nei punti in esame.

### **Art. 4**

#### **Criteri di verifica strumentale dei livelli di campo elettromagnetico prodotti dalle SRB**

4.1 Salvo diverse e più restrittive disposizioni della vigente normativa in materia, per il collaudo delle stazioni radio base si svolgeranno misure nei punti, individuati durante l'esame della progettazione, in cui i calcoli fanno prevedere un superamento dei 3 V/m in residenze o loro pertinenze, o nei luoghi accessibili in cui si superino i 10 V/m. Per lo svolgimento di tali verifiche ci si atterrà ai seguenti criteri:

- a) le misurazioni saranno svolte secondo le indicazioni fornite dalle linee guide emanate dai ministeri dell'ambiente delle telecomunicazione e della sanità in applicazione del decreto 381/98.
- b) Per l'utilizzo degli strumenti e le determinazioni del campo si seguiranno le indicazioni delle norme di buona tecnica emanate in proposito da accreditati enti di normazione nazionale ed internazionale
- c) Le misure saranno relative alla massima potenza emissiva dell'impianto e riferite al numero di canali per i quali è stata richiesta l'autorizzazione. Nel caso che non tutti i canali richiesti siano attivi al momento del collaudo, il valore di campo massimo in configurazione autorizzata dovrà essere opportunamente calcolato a partire dalle misure effettuate.
- d) Della data ed ora in cui saranno svolte le misure di collaudo sarà data comunicazione all'ARPAT con almeno 5 gg. lavorativi di anticipo in modo tale da consentire l'eventuale presenza alle misure.
- e) Sarà redatta, da professionista abilitato, una relazione sulle misure svolte che descriva in dettaglio:
  - condizioni di esercizio dell'impianto durante le misure;
  - posizione dei punti di misura;
  - tipologia di strumentazione utilizzata per le determinazioni;
  - valori di campo riscontrati per ciascun punto di misura nelle attuali condizioni dell'impianto ed in quelle in cui fossero attivi tutti i canali per i quali è stata chiesta l'autorizzazione.

# COMUNE DI CARPINETO ROMANO

## REGOLAMENTO EDILIZIO

---

**ALLEGATO "E"**  
**DISPOSIZIONI APPLICATIVE IN MATERIA DI ABBATTIMENTO**  
**DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE IN EDIFICI SEDI**  
**DI ATTIVITÀ RICETTIVE E DI PUBBLICI ESERCIZI**

---

### 1. ATTIVITÀ RICETTIVE

#### 1.1 DEFINIZIONI

##### 1.1.1 STRUTTURE ALBERGHIERE

1.1.1.1 ALBERGHI : sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o in parti di stabile.

##### 1.1.2 STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE

1.1.2.1 CASE PER FERIE : sono strutture attrezzate per il soggiorno temporaneo di persone o gruppi gestite, al di fuori di normali canali commerciali, da Enti Pubblici o enti religiosi operanti senza scopo di lucro, nonché da enti o aziende per il soggiorno di propri dipendenti o loro familiari.

1.1.2.2 OSTELLI PER LA GIOVENTÙ : sono strutture attrezzate per il soggiorno ed il pernottamento dei giovani; tali strutture possono essere gestite anche in forma imprenditoriale.

1.1.2.3 AFFITTACAMERE : sono strutture composte da non più di 6 camere per clienti con una capacità ricettiva non superiore a 12 posti letto ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile.

1.1.2.4 CASE APPARTAMENTI VACANZE sono unità abitative composte da uno o più locali arredati e dotate di servizi igienici e di cucina autonoma gestite unitariamente in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti in modo non occasionale; la gestione deve essere organizzata per l'affitto di tre o più case o appartamenti ad uso turistico.

1.1.2.5 AGRITURISMO : sono strutture ubicate in edifici o fondi rurali che mantengono la loro destinazione d'uso a fini agricoli; la capacità ricettiva e le altre attività compatibili sono indicate nella legge regionale n° 14/2006 ; la gestione deve essere effettuata da imprenditori agricoli.

1.1.2.6 RESIDENCE : sono le strutture ricettive costituite da almeno sette unità abitative mono e/o plus locali, ciascuna arredata, corredata e dotata di servizi igienici e di cucina, gestite unitariamente in forma imprenditoriale.

1.1.2.7 **CAMPEGGI** : sono esercizi ricettivi, aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento.

## **1.2 REQUISITI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1.2.1 Salvo ulteriori e più restrittive disposizioni e delle indicazioni della vigente normativa nazionale e regionale in materia, per le attività ricettive, secondo tipologia, in presenza di interventi edilizi globali, o per ampliamenti, o per le richieste di autorizzazioni per nuove attività, gli immobili debbono essere conformi alle seguenti caratteristiche in materia di barriere architettoniche:

### **1.2.1.1 STRUTTURE ALBERGHIERE**

Per le attività suddette (alberghi, pensioni), tutte le parti e servizi comuni devono essere accessibili; il numero delle stanze accessibili in ogni struttura ricettiva deve essere di almeno due fino a 40 o frazione di 40, aumentato di altre due ogni 40 stanze o frazione di 40 in più. Si applicano comunque i criteri di cui all'art.5 punto 3 del D.M. 14 giugno 1989, n°236 nonché le vigenti indicazioni regionali in materia .

### **1.2.1.2 STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE**

#### **1.2.1.2.1 CASE PER FERIE - OSTELLI PER LA GIOVENTU'**

Per le attività suddette, in quanto assimilabili all'attività alberghiera, si applicano le medesime disposizioni di cui al punto precedente.

#### **1.2.1.2.2 AFFITTACAMERE - CASE APPARTAMENTI VACANZE**

Per le attività suddette, poiché prevalentemente svolte in edifici o porzioni di essi aventi destinazione abitativa, le disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche si intendono soddisfatte quando è garantita la visitabilità. Valgono le disposizioni di legge applicabili per l'edilizia residenziale.

#### **1.2.1.2.3 AGRITURISMO**

Si applicano le prescrizioni previste per le strutture ricettive di cui al punto 5.3 del D.M. LL.PP. 14 giugno 1989, n. 236. Per quanto riguarda la attività di ospitalità in alloggi, le suddette disposizioni si applicano solo quando la ricettività complessiva aziendale superi le sei camere, indipendentemente dal numero degli edifici ed unità abitative all'interno dei quali sono localizzate tali camere. Al di sotto di questa soglia si applica, per la sola attività di ospitalità, quanto previsto al punto precedente.

#### **1.2.1.2.4 RESIDENCE**

Per l'attività suddetta, poiché gli immobili devono possedere gli ordinari requisiti igienico-edilizi previsti dalle norme statali e dal regolamento comunale in materia di edilizia residenziale, le disposizioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche si intendono soddisfatte quando per almeno una unità abitativa ogni 20 o frazione, con un minimo di una unità abitativa per attività, è garantita la l'accessibilità di un servizio igienico. Per tutte le unità e le parti comuni valgono le disposizioni, in quanto applicabili, per l'edilizia residenziale (per esempio in residence che occupano interamente o prevalentemente un fabbricato).



**1.2.1.2.4 CAMPEGGI**

Per l'attività suddetta, le disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche si intendono soddisfatte quando sono accessibili le parti e i servizi comuni ed almeno il 5% della capacità ricettiva delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo con un minimo assoluto di due unità.

1.2.2 Per le attività ricettive, secondo tipologia, in presenza di interventi edilizi limitati (ad esempio la realizzazione di opere interne eseguibili mediante dichiarazione di inizio attività) che siano suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, trova applicazione la Legge 5 febbraio 1992 n.104 e pertanto dette opere debbono essere realizzate conformemente alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

1.2.3 La classificazione sopra esposta vale come riferimento per individuare le prescrizioni a cui l'intervento edilizio da realizzare è assoggettato in relazione al grado di fruibilità correlato alla tipologia ricettiva.

1.2.4 Deve inoltre essere sempre garantita la visitabilità condizionata che assicuri la possibilità di fruizione della struttura mediante personale di aiuto anche per persone a ridotta o impedita capacità motoria. Pertanto deve essere posto in prossimità dell'ingresso un apposito pulsante di chiamata con citofono al quale deve essere affiancato il simbolo internazionale di accessibilità di cui all'art.2, comma 3, del D.P.R. n°503/96. Eventuali problemi di accessibilità a strutture ricettive che occupano solo parti di edifici e che sono ubicate ai piani alti, possono essere affrontati anche con l'adozione di mezzi ausiliari particolari - carrozzine montascale, ecc., comunque efficaci oltre che vantaggiosi in termini alternativi alla esecuzione di interventi alle strutture e relativi accordi di natura condominiale, nonché in termini economici.

1.2.5 In particolare per le attività alberghiere si rammenta che :

1.2.5.1 Per capacità ricettiva superiore a 25 posti letto trova applicazione la normativa per la prevenzione incendi ; pertanto le stanze accessibili devono essere ubicate in vicinanza di un "luogo sicuro statico" o di una via di esodo accessibile. Nei casi in cui debbono essere eseguite opere di adeguamento delle strutture esistenti, a prescindere dal tipo di procedura di natura urbanistico-edilizia posta in essere, l'osservanza di quanto sopra esposto dovrà risultare da apposita dichiarazione resa dal professionista incaricato.

1.2.5.2 Qualora l'intervento sia limitato alla realizzazione di un servizio igienico in dotazione a una camera ubicata in luogo non accessibile, l'opera può essere realizzata secondo le caratteristiche tradizionali purché sia realizzato un servizio igienico cosiddetto "anti-barriera" in dotazione ad altra camera accessibile. Il criterio esposto è valido per la realizzazione di un unico servizio igienico; ne consegue che per quantità maggiori debbono essere rispettate le proporzioni stabilite dalla legge (due ogni quaranta, ecc.).

1.2.5.3 Le disposizioni di cui sopra si applicano per gli interventi da eseguire in esercizi alberghieri che in base alla normativa regionale vigente sono classificati a 4 - 5 stelle, poiché per essi sussiste l'obbligo di avere tutte le camere dotate di servizio igienico.

1.2.5.4 Viceversa per gli esercizi per i quali non sussiste tale obbligo, la tipologia d'intervento sopra descritta (la realizzazione di servizi igienici), può comportare, in alternativa alla realizzazione di servizi igienici esclusivi "anti-barriera", la realizzazione di un servizio igienico comune al piano, conforme alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, fermo restando che lo stesso dovrà essere ubicato nelle immediate vicinanze delle camere ove possono essere ospitati i soggetti portatori di handicap.

1.2.5.5 Le norme regionali sulla classificazione alberghiera, prevedono che i servizi igienici di corredo alle camere e/o ad uso comune devono essere dotati dei quattro apparecchi igienico-sanitari (vasca

o doccia, lavabo, w.c. e bidet).

Tale dotazione è quindi da ritenersi obbligatoria anche nei casi di adeguamento alle norme sulle barriere architettoniche nelle strutture ricettive alberghiere.

Pertanto, qualora tali adeguamenti siano soggetti a richiesta di deroga, è ammissibile l'installazione del sanitario "w.c.-bidet" su conforme parere dell'Azienda Sanitaria Locale.

## **2. PUBBLICI ESERCIZI**

### **2.1 DEFINIZIONI**

2.1 Definizioni: sono quelle attività che prevedono somministrazione di alimenti e bevande di qualsiasi gradazione alcolica anche congiuntamente ad attività di intrattenimento.

La classificazione viene meglio definita col riferimento al vigente Regolamento comunale d'Igiene e, in difetto, come di seguito indicato :

2.1.1 RISTORAZIONE TIPO "A" : ristoranti, trattorie, osterie, mense, tavole calde, pizzerie, birrerie ed esercizi simili.

2.1.2 SOMMINISTRAZIONE TIPO "B" : Bar, caffè, gelaterie, pasticcerie ed esercizi simili.

2.1.3 ESERCIZIO TIPO "C" : sale da ballo, sale da gioco, locali notturni, stabilimenti balneari compresi i circoli privati.

### **2.2 REQUISITI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE:**

2.2.1 Per i pubblici esercizi, secondo tipologia, in presenza di interventi edilizi globali, o per ampliamenti, o per le richieste di autorizzazioni per nuove attività, gli immobili debbono essere conformi alle seguenti caratteristiche in materia di barriere architettoniche:

#### 2.2.1.1 RISTORAZIONE TIPO "A"

Nelle sale per la ristorazione, almeno una zona della sala deve essere raggiungibile mediante un percorso continuo e raccordato con rampe, dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria e deve inoltre essere dotata di almeno uno spazio libero per persone su sedia a ruote.

Questo spazio deve essere predisposto su pavimento orizzontale e di dimensione tale da garantire la manovra e lo stazionamento di una sedia a ruote.

Deve essere consentita l'accessibilità ad almeno un servizio igienico. (Art. 5.2 D.M. 14 giugno 1989, n.236)

#### 2.2.1.2 SOMMINISTRAZIONE TIPO "B"

Deve essere garantita l'accessibilità agli spazi di relazione.

Questi locali, quando superano i 250 mq. di superficie utile, devono prevedere almeno un servizio igienico accessibile. (Art. 5.5 D.M. 14 giugno 1989, n.236).

Quando gli esercizi di somministrazione tipo "B", constano di autorizzazione per somministrazione di piatti caldi, ossia detengono un locale cucina nonché una o più sale da pranzo per l'assunzione dei cibi, dovranno essere integralmente rispettati i requisiti di cui al punto 2.2.1.1, ristorazione tipo "A", di cui sopra.

#### 2.2.1.3 ESERCIZIO TIPO "C"

Si applicano le medesime disposizioni di cui al punto 2.2.1.1, ristorazione tipo "A".

2.2.1.4 Per ogni esercizio pubblico, comunque classificabile, deve essere assicurata la visitabilità in modo che gli arredi fissi non costituiscano ostacolo o impedimento alcuno .



# COMUNE DI CARPINETO ROMANO

## REGOLAMENTO EDILIZIO

### ALLEGATO "F"

#### Schema di convenzione per l'attuazione di interventi in zona agricola previsti nel Piano di Utilizzazione Aziendale

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**COMUNE DI CARPINETO ROMANO**  
**(PROVINCIA DI ROMA)**

Convenzione ai sensi degli artt. 57, 5° comma, e 76 della l.r. n°38/99 per l'attuazione del Piano di Utilizzazione Aziendale (P.U.A.)

-----

L'anno duemila....., addì ..... del mese di..... in Carpineto Romano e nella Casa Comunale, dinnanzi a me dott. ...., Segretario Comunale autorizzato a rogare i contratti nei quali il Comune è parte ai sensi dell'art. 97 del D. Lgs. n° 267/2000, non assistito dai testimoni, ai quali i comparenti infrascritti, d'accordo tra loro e con il mio consenso, hanno rinunciato, sono presenti i signori :

- 1) ....., nato a ..... il .....e residente a ..... in Via ..... n° ....., codice fiscale ....., in qualità di ..... partita IVA ....., iscritto alla C.C.I.A.A. di ..... con la qualifica di ..... in data ..... al n° ..... del Registro Imprese , che d'ora in avanti può essere indicata nella presente scrittura con i termini "richiedente" o "imprenditore agricolo" ;
- 2) ....., nato a ..... il ..... nella sua qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica – Edilizia Privata e Territorio del Comune di Carpineto Romano, il quale interviene in questo atto in nome , per conto e nell'interesse esclusivo dell'Ente che rappresenta, giusto decreto sindacale n° ..... del ....., P.I. .... e C.F. .... ;

Premesso che

- a) ..... riveste la qualifica di imprenditrice agricola, come definita dall'art. 2135 C.C., quale titolare dell'azienda agricola denominata ..... con sede in ..... in Via ..... n° ....., partita IVA ....., iscritta alla C.C.I.A.A. di Roma al n° ..... ;
- b) lo stesso , con istanza del ....., assunta al protocollo del Comune in data ..... al n° ....., ha richiesto al Comune di Carpineto Romano il rilascio del permesso di costruire per la

# COMUNE DI CARPINETO ROMANO

(Provincia di Roma)

- costruzione di un “.....” sul terreno distinto in Catasto al foglio n° ..... con la particella n°..... ;
- c) alla istanza di cui alla precedente lettera b) è allegato il progetto delle opere, redatto dal ..... iscritto all’Ordine/Collegio dei ..... della Provincia di ..... al n° ....., nonché il Piano di Utilizzazione Aziendale (P.U.A.) redatto, ai sensi dell’art. 57 - 1° comma – della legge regionale n° 38/99, dal ....., iscritto all’Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di ..... con il n° .....
- d) con il suddetto P.U.A. sono stati definiti i risultati che il “richiedente” intende conseguire relativamente alla propria azienda agricola, attraverso l’utilizzazione della deroga alle prescrizioni di cui all’art. 55 della legge regionale n° 38/99 in ordine alla misura del lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli relativamente al fabbricato ad uso ..... il “richiedente” intende costruire ;
- e) il progetto di cui sopra , completo del P.U.A., è stato esaminato, con esito favorevole, dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del ..... ;
- f) specificatamente, in merito al P.U.A. allegato al progetto, il ....., membro della Commissione Edilizia Comunale in quanto incaricato ai sensi dell’art. 57 – comma 2 – della legge regionale n° 38/99, ha espresso parere favorevole a condizione che il titolare del permesso di costruire “.....” ;
- g) con riferimento al disposto dell’art. 57, 5° comma, e dell’art. 76 della legge regionale n° 38/99 e s.m.i. si rende necessario stipulare, tra il “richiedente” ed il Comune di Carpineto Romano , una convenzione per definire gli obblighi che, ai fini della realizzazione del Piano di Utilizzazione Aziendale (P.U.A.) sopra menzionato, debbono essere assunti dall’imprenditore agricolo richiedente ;
- h) lo schema relativo alla presente convenzione è stato approvato dalla Giunta Comunale con Delibera n°..... del ....., esecutiva ai sensi di legge ;

**tutto ciò premesso i su indicati comparenti, della cui identità personale io Segretario Comunale sono certo, mediante il presente atto convengono e stipulano quanto segue :**

## Art. 1

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto .

## Art. 2

Ai sensi del 5° comma dell’art. 57 della legge regionale n° 38/99 e s.m.i., il “richiedente”, in riferimento agli obiettivi aziendali indicati nel P.U.A. di cui in premessa, dichiara di obbligarsi :

- a) ad effettuare gli interventi previsti nel programma in relazione ai quali è stato richiesto il permesso di costruire per la realizzazione di nuove costruzioni rurali ;
- b) a non modificare la destinazione d’uso agricola della nuova costruzione rurale che andrà a realizzare e per la quale è stato richiesto il permesso di costruire, ciò per un periodo di anni 10 (dieci) a partire dalla data di ultimazione della costruzione stessa;

**COMUNE DI CARPINETO ROMANO**  
(Provincia di Roma)

c) a non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti, o recuperate, necessarie allo svolgimento delle attività agricole dell'impresa di cui la "richiedente" è titolare, per un periodo di tempo corrispondente a quello di validità del Piano e, comunque, non inferiore a 10 (dieci) anni dalla data di ultimazione della costruzione di cui alla precedente lettera b) ;

d) a non alienare, sia a titolo gratuito che a titolo oneroso, separatamente dalle costruzioni, il fondo aziendale alla cui capacità produttiva le costruzioni stesse sono destinate e viceversa, ciò per un periodo di tempo non inferiore a 10 (dieci) anni dalla data di ultimazione della costruzione di cui alla precedente lettera b) ;

e) ad asservire la realizzanda nuova costruzione, edificata in virtù del P.U.A. e per le finalità in esso indicate, ai terreni alla cui capacità produttiva è destinata mediante atto di vincolo, stipulato nella forma degli atti pubblici, registrato e trascritto nelle forme di legge, ciò per un periodo di tempo non inferiore a 10 (dieci) anni dalla data di ultimazione della costruzione di cui alla precedente lettera b) ;

f) ad istituire un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio rurale per cui si è stato richiesto il permesso di costruire .

**Art. 3**

In relazione al disposto dell'art. 76 della legge regionale n° 38/99 e s.m.i., il "richiedente", con la firma della presente convenzione :

a) assume l'impegno di effettuare le trasformazioni di cui al P.U.A. sopra menzionato nel rispetto della vigente legislazione ed in conformità ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Carpineto Romano ed alle condizioni in essi contenute ;

b) conviene con il Comune di Carpineto Romano che gli interventi di cui al P.U.A. sopra menzionato debbano essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire relativo alla costruzione del nuovo edificio rurale cui il P.U.A. si riferisce ed essere ultimati nei termini di efficacia temporale del suddetto titolo abilitativo;

c) conviene che, quando non sia diversamente e specificatamente precisato, la durata degli obblighi assunti con la firma della presente convenzione è pari a 10 (dieci) anni dalla data di ultimazione della nuova costruzione rurale cui il P.U.A. si riferisce, come prevista nella pratica edilizia citata nelle premesse ;

d) per il corretto adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, si obbliga a prestare una garanzia finanziaria di importo pari ad € ..... (euro ...../.....) costituita mediante fidejussione bancaria o assicurativa "o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione economica". Tale fidejussione bancaria, o la polizza assicurativa, dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Carpineto Romano. La fidejussione bancaria, o polizza assicurativa, dovrà avere validità almeno di quattro anni decorrenti dalla data del rilascio del permesso di costruire relativo alla nuova costruzione edilizia cui il P.U.A. si riferisce. Essa dovrà essere

# COMUNE DI CARPINETO ROMANO

(Provincia di Roma)

prodotta entro il termine perentorio di giorni 15 (quindici) dalla data di rilascio del permesso di costruire , pena l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 4 ;

e) si obbliga a prestare quelle ulteriori garanzie, anche finanziarie, che, a giudizio del Comune di Carpineto Romano, siano ritenute idonee a garantire l'adempimento degli obblighi assunti con la presente Convenzione, a semplice richiesta del Comune stesso e nel termine da questi indicato .

## Art. 4

In relazione al disposto dell'art. 76, 1° comma – lettera e), della legge regionale n°38/99 e s.m.i. , le parti convengono, di comune accordo, di attribuire carattere di particolare gravità alle violazioni degli obblighi assunti con la presente Convenzione di seguito elencate :

- a) mancato rispetto dei termini per l'edificazione della nuova costruzione ;
- b) alienazione, anche parziale ed a qualsiasi titolo, del fondo separatamente dalle costruzioni asservite alla capacità produttiva del fondo stesso prima della scadenza del termine di cui al precedente art. 2, e viceversa;
- c) modifica della destinazione d'uso delle costruzioni esistenti e di quelle realizzate in base al P.U.A. prima della scadenza del termine di cui al precedente art. 2 ;
- d) mancata prestazione delle garanzie, anche finanziarie, richieste dal Comune di Carpineto Romano, entro il termine fissato dallo stesso ;
- e) mancata presentazione della garanzia finanziaria di cui alla lettera d) del precedente art. 3 nei termini ivi previsti .

L'inadempienza, da parte del "richiedente", agli impegni assunti con la presente Convenzione e di cui al precedente comma comporta la decadenza dalle autorizzazioni e titoli abilitativi rilasciati, con le conseguenze previste dalle leggi vigenti .

La decadenza viene pronunciata , previo accertamento della violazione, ivi compresa la scadenza dei termini, dal Comune di Carpineto Romano con sua declaratoria, la quale produce tutti gli effetti previsti dalla legislazione vigente .

Contestualmente alla pronuncia di decadenza il Comune di Carpineto Romano procederà ad incamerare la garanzia finanziaria di cui alla lettera d) del precedente art. 3 senza che la "richiedente" possa opporsi .

L'affitto di azienda nel periodo di vigore del P.U.A., che va comunicato al Comune di Carpineto Romano a cura del "richiedente" , non costituisce violazione degli obblighi di cui sopra e di quelli derivanti dal P.U.A. stesso. Il concedente e l'affittuario sono comunque tenuti in solido al rispetto degli obblighi assunti nei termini sopra convenuti .

## Art. 5

Il "richiedente" imprenditore agricolo si impegna a rinnovare in forma pubblica il consenso relativo agli obblighi assunti, relativamente agli obblighi di cui :

- alle lettere b) e c) del precedente art. 2 (vincolo di destinazione d'uso);
- alla lettera e) del precedente art. 2 (vincolo di inedificabilità di cui all'art. 58 della legge regionale n° 38/99)



**COMUNE DI CARPINETO ROMANO**  
(Provincia di Roma)

allo scopo di conseguire gli effetti della trascrizione .

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla esibizione del relativo atto notarile registrato e trascritto .

Il suddetto atto notarile dovrà essere sottoscritto anche dagli altri aventi titolo sui terreni utilizzati dall'azienda agricola , come individuati alle lettere h) ed i) delle premesse i quali, sottoscrivono la presente convenzione per presa visione e conoscenza dell'obbligo a loro carico .

**Art. 6**

In merito all'obbligo di cui all'art. 2, lettera d), della presente Convenzione si precisa che i terreni soggetti a vincolo di inalienabilità temporanea in quanto funzionali all'attività dell'impresa agricola oggetto del P.U.A. sono i seguenti :

- Comune di ..... : foglio ....., particella n ° .....

**Art. 7**

In merito all'obbligo di cui all'art. 2, lettera d), della presente Convenzione si precisa che le costruzioni esistenti soggette a vincolo di inalienabilità temporanea in quanto funzionali all'attività dell'impresa agricola oggetto del P.U.A. sono le seguenti :

- Comune di ..... : foglio ....., particella n ° .....

**Art. 9**

Il presente atto sarà trascritto integralmente in tutti i suoi articoli.

Le spese del presente atto e loro conseguenti sono a carico del richiedente che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

-----

Il presente atto scritto in parte da persona di mia fiducia con mezzi meccanici a sensi di legge sotto la mia direzione e in parte a mano da me Segretario comunale, viene da me letto ai componenti che da me interpellati lo confermano ed approvano.

Occupi di fogli ....., pagine .....

IL RICHIEDENTE

IL COMUNE

IL SEGRETARIO COMUNALE



# INDICE

## PARTE I – NORME DI PRINCIPIO

### ***Titolo I – Norme preliminari***

Art. 1 - Obiettivi del Regolamento Edilizio – Autonomia normativa .....	pag. 2
Art. 2 - Oggetto .....	pag. 2
Art. 3 - Contenuti .....	pag. 2
Art. 4 - Competenze .....	pag. 5

### ***Titolo II – Principi***

Art. 5 - Principi .....	pag. 6
Art. 6 - Rapporti tra Settori dell'Amministrazione comunale .....	pag. 6
Art. 7 - Organi consultivi .....	pag. 6
Art. 8 - Soggetti pubblici e privati coinvolti nel processo edilizio .....	pag. 7
Art. 9 – Rispetto dei diritti di terzi .....	pag. 7

### ***Titolo III – Definizione degli oggetti edilizi, parametri e interventi***

#### **Capo I - Oggetti edilizi**

Art. 10 - Definizioni .....	pag. 8
-----------------------------	--------

#### **Capo II - Definizione ed applicazione dei parametri edilizi**

Art. 11 - Superficie territoriale .....	pag. 9
Art. 12 - Superficie destinata a servizi pubblici .....	pag. 10
Art. 13 - Superficie fondiaria .....	pag. 10
Art. 14 - Superficie minima di intervento .....	pag. 10
Art. 15 - Superficie utile lorda .....	pag. 10
Art. 16 - Volume .....	pag. 11
Art. 17 - Capacità edificatoria ed indici edilizi .....	pag. 12
Art. 18 - Volumi tecnici .....	pag. 13
Art. 19 - Superficie coperta, indice di copertura .....	pag. 14
Art. 20 - Sagoma planivolumetrica dell'edificio .....	pag. 14
Art. 21 – Balconi, logge e porticati .....	pag. 15
Art. 22 - Prospetti e fronti dell'edificio .....	pag. 15
Art. 23 - Definizioni di superficie per gli organismi edilizi residenziali .....	pag. 16
Art. 24 - Definizione di superficie per gli organismi edilizi non residenziali .....	pag. 17
Art. 25 - Superfici accessorie degli organismi edilizi .....	pag. 17
Art. 26 - Superficie di tettoie e silos .....	pag. 18
Art. 27 - Ulteriori specificazioni relative alla misurazione di superficie utile e superficie accessoria comuni a tutte le funzioni .....	pag. 18
Art. 28 - Specificazioni relative alle superfici esistenti .....	pag. 19
Art. 29 - Definizione dei piani .....	pag. 20
Art. 30 - Definizione delle altezze .....	pag. 21
Art. 31 - Calcolo delle distanze e indice di visuale libera .....	pag. 22
Art. 32 - Distanze minime tra edifici .....	pag. 23
Art. 33 - Distanze dai confini di proprietà e dalle zone a destinazione pubblica .....	pag. 25
Art. 34 - Distanze dalle strade .....	pag. 26

# COMUNE DI CARPINETO ROMANO

(Provincia di Roma)

Art. 35 - Deroga alle distanze.....	pag. 27
Art. 36 - Definizioni per interventi in zona agricola .....	pag. 28

## Capo III - Definizione degli interventi

### Sezione I – Disposizioni di carattere generale

Art. 37 - Definizione degli interventi.....	pag. 31
Art. 38 - Interventi sugli edifici di nuova costruzione .....	pag. 32
Art. 39 - Interventi sugli edifici esistenti.....	pag. 32
Art. 40 - Interventi su edifici crollati o resi inagibili da eventi calamitosi.....	pag. 33
Art. 41 - Tutela del verde e delle alberature .....	pag. 33
Art. 42 - Immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n°42/2004 .....	pag. 34
Art. 43 - Tolleranze di costruzione.....	pag. 34

### Sezione II – Interventi edilizi

Art. 44 - Manutenzione Ordinaria (MO).....	pag. 35
Art. 45 - Manutenzione Straordinaria (MS) .....	pag. 36
Art. 46 - Restauro scientifico, Restauro risanamento conservativo, adeguamento funzionale (RC) .....	pag. 37
Art. 47 - Ristrutturazione Edilizia (RE) .....	pag. 38
Art. 48 - Ristrutturazione Urbanistica (RU).....	pag. 41
Art. 49 - Cambio della destinazione d'uso.....	pag. 41
Art. 50 - Nuova Costruzione (NE).....	pag. 42
Art. 51 - Depositi di materiali a cielo aperto (DM) .....	pag. 43
Art. 52 - Scavi e Reinterri (SR).....	pag. 43
Art. 53 - Demolizioni e opere di demolizione (DM).....	pag. 43
Art. 54 - Interventi per manufatti stagionali (IS).....	pag. 43
Art. 55 - Opere di arredo urbano (AU).....	pag. 43
Art. 56 - Sistemazione delle aree scoperte .....	pag. 44
Art. 57 - Recupero di volumi esistenti (REV).....	pag. 45
Art. 58 - Ampliamenti "Una tantum".....	pag. 46
Art. 59 - Interventi sulle logge e sui porticati .....	pag. 46

## Titolo IV – Destinazioni d'uso e relative dotazioni

### Capo I - Dotazioni di parcheggi e verde

Art. 60 - Disciplina dei parcheggi.....	pag. 48
Art. 61 - Parcheggi di Urbanizzazione Primaria .....	pag. 48
Art. 62 - Parcheggi di Urbanizzazione Secondaria.....	pag. 49
Art. 63 - Parcheggi privati.....	pag. 49
Art. 64 - Parcheggi pertinenziali in deroga agli strumenti urbanistici ed al Regolamento edilizio .....	pag. 51
Art. 65 - Altre tipologie di parcheggi .....	pag. 52
Art. 66 - Schermatura di posti auto all'aperto.....	pag. 53
Art. 67 - Disciplina del verde .....	pag. 53
Art. 68 - Verde di Urbanizzazione primaria (V1).....	pag. 54
Art. 69 - Verde di Urbanizzazione secondaria (V2) .....	pag. 54
Art. 70 - Verde privato di vicinato .....	pag. 54

# COMUNE DI CARPINETO ROMANO

(Provincia di Roma)

## **Capo II - Destinazioni d'uso delle attività urbane**

Art. 71 - Criteri generali relativi agli usi.....	pag. 54
Art. 72 - Criteri generali relativi al cambio di destinazione d'uso degli immobili.....	pag. 55
Art. 73 - Criteri relativi alla realizzazione e cessione degli standard .....	pag. 55
Art. 74 - Criteri relativi alla monetizzazione degli standard.....	pag. 56
Art. 75 - Funzioni e Usi .....	pag. 57
Art. 76 - Funzione abitativa (A).....	pag. 58
Art. 77 - Funzione Terziaria (B) .....	pag. 58
Art. 78 - Funzione Produttiva (C).....	pag. 60
Art. 79 - Funzione Ricettiva (D) .....	pag. 60
Art. 80 - Funzione Agricola (E) .....	pag. 61
Art. 81 - Funzioni Varie (F) .....	pag. 61

## **Titolo V – Criteri generali in merito ai requisiti tecnici delle costruzioni**

Art. 82 - Requisiti tecnici degli organismi edilizi .....	pag. 62
Art. 83 - Contenuti dei requisiti – Verifiche .....	pag. 63
Art. 84 - Applicazione dei requisiti .....	pag. 64
Art. 85 - Livello di applicazione dei requisiti.....	pag. 64
Art. 86 - Norme di settore.....	pag. 65

## **Titolo VI – Ambiente urbano e qualità dell'abitare**

### **Capo I - Prescrizioni per gli interventi sugli edifici di rilevanza storica ed architettonica**

Art. 87 - Oggetto della tutela .....	pag. 66
Art. 88 - Criteri metodologici generali.....	pag. 66
Art. 89 - Edifici di valore storico – architettonico .....	pag. 67
Art. 90 - Edifici di valore storico-culturale e testimoniale Edifici compresi nel Centro Storico .....	pag. 68

### **Capo II - Norme generali per la corretta ambientazione e la salvaguardia dell'ambiente urbano**

#### **Sezione I – Prescrizioni per le opere esteriori ai fabbricati ( qualità e sicurezza)**

Art. 91 - Criteri generali .....	pag. 69
Art. 92 - Elementi che aggettano dalle facciate.....	pag. 69
Art. 93 - Portici e marciapiedi .....	pag. 70
Art. 94 - Aperture dei sotterranei verso strada .....	pag. 71
Art. 95 - Illuminazione di strade, portici e passaggi privati .....	pag. 71
Art. 96 - Elementi di pregio – Mostre ed insegne .....	pag. 71

#### **Sezione II – Disposizioni per la Toponomastica**

Art. 97 - Numero civico dei fabbricati .....	pag. 71
Art. 98 - Targhe collocate sui fabbricati.....	pag. 72

### **Capo III - Norme generali per la tutela del verde in rapporto con gli interventi edilizi**

Art. 99 - Oggetto e finalità .....	pag. 72
------------------------------------	---------

# COMUNE DI CARPINETO ROMANO

(Provincia di Roma)

Art. 100 - Campo di applicazione .....	pag. 72
Art. 101 - Alberature .....	pag. 73
Art. 102 - Realizzazione di opere edili private .....	pag. 73
Art. 103 - Danneggiamenti delle alberature in rapporto con gli interventi edilizi .....	pag. 74
Art. 104 - Reimpianti coattivi .....	pag. 74
Art. 105 - Aree e volumi di pertinenza .....	pag. 74
Art. 106 - Prescrizioni per la realizzazione di progetti edilizi e scelta delle specie vegetali.....	pag. 75
Art. 107 - Potenzialità edificatoria delle aree verdi .....	pag. 76
Art. 108 - Opere pubbliche e interventi sul verde pubblico.....	pag. 76

## **Titolo VII – Processo edilizio**

Art. 109 - Compiti del Comune nel processo edilizio .....	pag. 77
---	---------

## **Titolo VIII – Commissioni consultive del Comune in materia di edilizia ed urbanistica**

Art. 110 - Commissioni consultive.....	pag. 78
Art. 111 - Commissione Edilizia .....	pag. 78
Art. 112 - Composizione e nomina della Commissione Edilizia .....	pag. 79
Art. 113 - Commissione Edilizia Integrata .....	pag. 80
Art. 114 - Funzionamento della Commissione Edilizia.....	pag. 81
Art. 115 - Modalità di esame delle domande.....	pag. 82
Art. 116 - Dichiarazione di indirizzi di qualità architettonica urbana .....	pag. 83
Art. 117 - Commissioni ristrette.....	pag. 83

## **Titolo IX – Norme di principio – disposizioni varie**

Art. 118 - Autotutela dell'Amministrazione .....	pag. 85
Art. 119 - Cessione della capacità edificatoria .....	pag. 86
Art. 120 - Prescrizione di abusi edilizi minori.....	pag. 86
Art. 121 - Fascicolo del fabbricato.....	pag. 86

## **PARTE II – NORME DI DETTAGLIO**

### **Titolo X – Fasi del processo edilizio**

Art. 122 - Contenuti .....	pag. 87
Art. 123 - Processo edilizio.....	pag. 87
Art. 124 - Attività informativa .....	pag. 87
Art. 125 - Fasi del processo edilizio .....	pag. 88
Art. 126 - Attività di gestione .....	pag. 88
Art. 127 - Attività di controllo .....	pag. 88

**Titolo XI – Procedure ed adempimenti****Capo I - Procedure facoltative**

Art. 128- Richiesta di valutazione preventiva .....	pag. 89
Art. 129 - Richiesta di pre – parere alla Commissione Edilizia .....	pag. 90

**Capo II - Procedure obbligatorie**

Art. 130 - Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi.....	pag. 90
Art. 131- Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori prima del conseguimento del titolo edilizio .....	pag. 90
Art. 132 - Conferenza dei servizi .....	pag. 91
Art. 133 - Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori prima dell'inizio dei lavori.....	pag. 91

**Capo III - Procedimenti**

Art. 134 - Soggetti legittimati a richiedere il titolo edilizio .....	pag. 92
Art. 135 - Opere non soggette a titolo abilitativo .....	pag. 92
Art. 136 - Opere pubbliche o d'interesse pubblico non soggette a titolo .....	pag. 94
Art. 137 - Comunicazione relativa alla realizzazione di opere di manutenzione ordinaria .....	pag. 94
Art. 138 - Interventi soggetti a Denuncia di inizio attività.....	pag. 95
Art. 139 - Disciplina della denuncia di inizio attività.....	pag. 96
Art. 140 - Denuncia di Inizio Attività - documentazione.....	pag. 98
Art. 141 - Controllo sulle opere soggette a Denuncia di Inizio Attività.....	pag. 100
Art. 142 - Scelta delle istanze da controllare.....	pag. 101
Art. 143 - Collaborazione da parte dei soggetti interessati.....	pag. 101
Art. 144 - Interventi soggetti a permesso di costruire.....	pag. 101
Art. 145 - Caratteristiche del permesso di costruire .....	pag. 102
Art. 146 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire .....	pag. 102
Art. 147 - Richiesta di permesso di costruire - documentazione.....	pag. 104
Art. 148 - Disposizioni generali in merito agli elaborati grafici.....	pag. 107
Art. 149 - Efficacia del permesso di costruire .....	pag. 109
Art. 150 - Permesso di costruire in deroga.....	pag. 110
Art. 151 – Annullamento dei titoli abilitativi edilizi .....	pag. 110
Art. 152 - Autorizzazione paesaggistica ai sensi del D. Lgs. n°42/2004 di competenza comunale .....	pag. 111
Art. 153 - Autorizzazione paesaggistica - documentazione .....	pag. 112
Art. 154 - Opere soggette a titolo edilizio in deroga al P.R.G. ai sensi della legge n°122/89.....	pag. 113
Art. 155 - Criteri ed indirizzi per la valutazione degli interventi in deroga al P.R.G. ai sensi della legge n°122/89 .....	pag. 114
Art. 156 - Procedure degli interventi in deroga al P.R.G. ai sensi della legge n°122/89 .....	pag. 115
Art. 157 – Obblighi in materia di sicurezza del lavoro .....	pag. 116

**Capo IV - Esecuzione dell'opera e varianti al progetto originario**

Art. 158 - Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi .....	pag. 117
Art. 159 - Prescrizioni per il cantiere .....	pag. 119
Art. 160 - Documenti da conservare presso il cantiere .....	pag. 120
Art. 161 - Occupazione e manomissione del suolo pubblico .....	pag. 120

# COMUNE DI CARPINETO ROMANO

(Provincia di Roma)

Art. 162 - Adempimenti successivi all'acquisizione del titolo e tempi di esecuzione delle opere .....	pag. 120
Art. 163 - Variazioni essenziali .....	pag. 121
Art. 164 - Variazioni minori in corso d'opera .....	pag. 122
Art. 165 - Permesso di costruire in sanatoria .....	pag. 122
Art. 166 - DIA in sanatoria .....	pag. 123
Art. 167 - Dichiarazione di decadenza .....	pag. 123
Art. 168 - Cambi di intestazione e volture .....	pag. 123
Art. 169 - Interventi urgenti.....	pag. 124

## **Capo V - Eliminazione delle barriere architettoniche**

Art. 170 - Opere soggette alle prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche .....	pag. 124
Art. 171 - Norme di riferimento e prescrizioni tecniche .....	pag. 124
Art. 172 - Interventi soggetti .....	pag. 125
Art. 173 - Documentazione ed elaborati tecnici.....	pag. 125
Art. 174 - Soluzioni tecniche alternative .....	pag. 126
Art. 175 - Dichiarazione di conformità .....	pag. 126
Art. 176 - Prescrizioni e deroghe.....	pag. 126

## **Capo VI - Agibilità delle costruzioni**

Art. 177 - Certificato di agibilità .....	pag. 127
Art. 178 - Documentazione obbligatoria .....	pag. 128
Art. 179 - Salubrità delle costruzioni.....	pag. 130
Art. 180 - Procedura per il rilascio del certificato di agibilità.....	pag. 130
Art. 181 - Controlli e verifiche .....	pag. 130
Art. 182 - Domande antecedenti al 28.12.1994 .....	pag. 131
Art. 183 - Domande per immobili oggetto di condono edilizio .....	pag. 131
Art. 184 - Certificazione per gli immobili di vecchia costruzione.....	pag. 131

## ***Titolo XII – Altre documentazioni relative al processo edilizio***

Art. 185 - Denuncia delle opere strutturali e presentazione dei progetti per costruzioni in zone sismiche . Autorizzazione per l'inizio dei lavori .....	pag. 133
Art. 186 - Disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica .....	pag. 133
Art. 187 - Deposito dichiarazioni di conformità ai sensi della legge n°46/90.....	pag. 133
Art. 188 - Deposito progetto degli impianti ai sensi della legge n°46/90 e legge n° 10/91 .....	pag. 133
Art. 188 bis - Deposito attestazioni e certificazioni in materia di qualificazione Energetica degli edifici .....	pag. 133
Art. 189 - Interventi urbanistici preventivi – documentazione prevista .....	pag. 134
Art. 190 - Piano di utilizzazione aziendale (PUA) .....	pag. 137
Art. 191 - Piano di utilizzazione aziendale (PUA) - documentazione .....	pag. 139

## ***Titolo XIII – Contributo di Costruzione***

Art. 192 - Contributo di costruzione - definizione .....	pag. 140
--	----------



# COMUNE DI CARPINETO ROMANO

(Provincia di Roma)

Art. 193 - Determinazione della quota di contributo afferente il costo di costruzione ...	pag. 140
Art. 194 - Interventi non soggetti al contributo afferente il costo di costruzione.....	pag. 141
Art. 195 - Versamento delle quote di contributo afferente il costo di costruzione .....	pag. 142
Art. 196 - Opere di urbanizzazione primaria.....	pag. 142
Art. 197 - Opere di urbanizzazione secondaria .....	pag. 143
Art. 198 - Incidenza degli oneri di urbanizzazione .....	pag. 143
Art. 199 - Realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione .....	pag. 143
Art. 200 - Oneri di urbanizzazione primaria .....	pag. 144
Art. 201 - Oneri di urbanizzazione secondaria .....	pag. 144
Art. 202 - Versamento della quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione.....	pag. 144
Art. 203 - Interventi non soggetti al contributo afferente gli oneri di urbanizzazione .....	pag. 145
Art. 204 - Contributo di costruzione per interventi parziali.....	pag. 146
Art. 205 - Rilascio del permesso di costruire e DIA in sanatoria .....	pag. 146
Art. 206 - Monetizzazione degli standards .....	pag. 147
Art. 207 - Arrotondamento di somme .....	pag. 147
Art. 208 - Mancato versamento del contributo di costruzione o di somme dovute ad altro titolo .....	pag. 148
Art. 209 - Restituzione del contributo di costruzione .....	pag. 148
Art. 210 - Interventi onerosi .....	pag. 148

## ***Titolo XIV – Requisiti generali delle costruzioni***

Art. 211 - Ambito di applicazione.....	pag. 149
Art. 212 - Salubrità del terreno .....	pag. 149
Art. 213 - Materiali da costruzione.....	pag. 149
Art. 214 - Requisiti relativi all'impermeabilità ed alla secchezza .....	pag. 149
Art. 215 - Misure contro la penetrazione negli edifici di animali in genere .....	pag. 150
Art. 216 - Riscaldamento degli edifici .....	pag. 150
Art. 217 - Camini e canne fumarie .....	pag. 151
Art. 218 - Apparecchi a fiamma libera.....	pag. 152
Art. 219 - Risparmio energetico, sviluppo delle fonti rinnovabili e corretto impiego dell'energia .....	pag. 152
Art. 220 - Isolamento acustico degli edifici.....	pag. 160
Art. 221 - Energia elettrica.....	pag. 160
Art. 222 - Impianti elettrici.....	pag. 160
Art. 223 - Prevenzione incendi .....	pag. 161
Art. 224 - Centrali termiche .....	pag. 161
Art. 225 - Rifornimento idrico .....	pag. 161
Art. 226 - Disposizioni per diminuire gli sprechi idrici negli edifici .....	pag. 162
Art. 227 - Requisiti relativi alla riservatezza.....	pag. 162
Art. 228 - Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza .....	pag. 162
Art. 229 - Impianti igienici .....	pag. 164
Art. 230 - Scale.....	pag. 164
Art. 231 - Cortili .....	pag. 166
Art. 232 - Chiostrine .....	pag. 167
Art. 233 - Cavedi .....	pag. 168

**Titolo XV – Requisiti specifici degli edifici per abitazione**

Art. 234 - Alloggi inabitabili.....	pag. 170
Art. 235 - Classificazione dei locali di abitazione.....	pag. 170
Art. 236 - Locali fuori terra, interrati e seminterrati.....	pag. 171
Art. 237 - Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno.....	pag. 171
Art. 238 - Requisiti relativi all'illuminazione dei locali residenziali .....	pag. 172
Art. 239 - Requisiti relativi all'aereazione .....	pag. 173
Art. 240 - Altezza dei locali ad uso residenziale .....	pag. 175
Art. 241 - Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali .....	pag. 176
Art. 242 - Soppalchi.....	pag. 178

**Titolo XVI – Requisiti specifici dei luoghi di lavoro**

Art. 243 - Classificazione dei luoghi di lavoro.....	pag. 180
Art. 244 - Norme generali sulla aereazione dei luoghi di lavoro.....	pag. 181
Art. 245 - Norme generali sulla illuminazione dei luoghi di lavoro.....	pag. 181
Art. 246 - Dotazione di servizi igienico-assistenziali dei luoghi di lavoro.....	pag. 183
Art. 247 - Luoghi di lavoro in edifici esistenti.....	pag. 183
Art. 248 - Caratteristiche degli ambienti di lavoro.....	pag. 183
Art. 249 - Caratteristiche degli ambienti di vendita.....	pag. 186
Art. 250 - Caratteristiche degli ambienti di ufficio.....	pag. 187
Art. 251 - Caratteristiche degli ambienti di supporto .....	pag. 188
Art. 252 – Caratteristiche degli ambienti di servizio .....	pag. 188

**Titolo XVII – Requisiti dei luoghi adibiti a funzioni diverse**

Art. 253 - Funzioni regolate da norme specifiche.....	pag. 190
Art. 254 - Funzioni non regolate da norme specifiche.....	pag. 190

**Titolo XVIII – Smaltimento dei liquami**

Art. 255 - Acque pluviali ed acque reflue.....	pag. 191
Art. 256 - Corpi ricettori finali.....	pag. 191
Art. 257 - Pubbliche fognature.....	pag. 192
Art. 258 - Abitanti equivalenti .....	pag. 192
Art. 259 - Raccolta e smaltimento delle acque pluviali.....	pag. 193
Art. 260 - Raccolta e smaltimento delle acque reflue.....	pag. 194
Art. 261 - Fosse biologiche.....	pag. 197
Art. 262 - Fosse settiche tipo Imhoff .....	pag. 199
Art. 263 - Depuratori ad ossidazione totale .....	pag. 200
Art. 264 - Altri tipi di depuratori .....	pag. 200
Art. 265 - Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione .....	pag. 201
Art. 266 - Recapito dei liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti .....	pag. 202
Art. 267 - Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio .....	pag. 203
Art. 268 - Fitodepurazione .....	pag. 204
Art. 269 - Pozzi a tenuta.....	pag. 205
Art. 270 – Autorizzazione per lo scarico delle acque reflue .....	pag. 205

**Titolo XIX – Opere esteriori ai fabbricati**

Art. 271 - Opere esteriori ai fabbricati .....	pag. 206
Art. 272 - Terrazze a sbalzo sulla pubblica via.....	pag. 206
Art. 273 - Elementi decorativi a rilievo.....	pag. 206
Art. 274 - Cornicioni e gronde .....	pag. 207
Art. 275 - Zoccoli .....	pag. 207
Art. 276 - Stemmi ed emblemi araldici .....	pag. 207
Art. 277 - Muri di cinta .....	pag. 207
Art. 278 - Tettoie a sbalzo .....	pag. 208
Art. 279 - Infissi ed affissi .....	pag. 208
Art. 280 - Modifica di logge o porticati e terrazze .....	pag. 209
Art. 281 - Mostre ed insegne.....	pag. 209
Art. 282 - Numeri civici .....	pag. 209
Art. 283 - Cartelli indicatori e corpi illuminanti .....	pag. 210

**Titolo XX – Tutela della Zona omogenea “A” – Centro Storico – del Territorio contermini al Centro Storico e Zona omogenea “B” per edifici edificati prima del 17 agosto 1942**

Art. 284 – Norme speciali di tutela .....	pag. 211
Art. 285 - Criteri generali di tutela per la zona omogenea “A” .....	pag. 214

**Titolo XXI – Norme sul colore, sui materiali e sugli altri elementi che interessano l’aspetto esteriore degli edifici soggetti a tutela e/o ubicati nel Centro Storico e/o edificati prima del 17 agosto 1942 e/o compresi nel territorio contermini del Centro Storico come definito dal P.T.P.R.**

Art. 286 - Criteri di tutela specifici.....	pag. 217
Art. 287 - Conformazione delle coperture .....	pag. 218
Art. 288 - Manti di copertura.....	pag. 219
Art. 289 - Abbaini e lucernari.....	pag. 220
Art. 290 - Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori .....	pag. 221
Art. 291 - Aggetti di gronda .....	pag. 223
Art. 292 - Canali di gronda e pluviali .....	pag. 223
Art. 293 - Antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile.....	pag. 224
Art. 294 - Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici .....	pag. 225
Art. 295 - Composizione architettonica delle facciate .....	pag. 226
Art. 296 - Intonaci .....	pag. 227
Art. 297 - Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale .....	pag. 228
Art. 298 - Elementi architettonici e decorativi in finta pietra .....	pag. 231
Art. 299 - Murature a faccia vista .....	pag. 232
Art. 300 - Tinteggiature.....	pag. 233
Art. 301 - Serramenti esterni .....	pag. 235
Art. 302 - Impianti tecnologici di facciata.....	pag. 239
Art. 303 - Altri elementi di facciata .....	pag. 241
Art. 304 - Insegne.....	pag. 242
Art. 305 - Tende frangisole.....	pag. 243
Art. 306 - Aree scoperte .....	pag. 243

# COMUNE DI CARPINETO ROMANO

(Provincia di Roma)

## ***Titolo XXII – Norme per la riduzione e prevenzione dell'inquinamento luminoso***

Art. 307 - Disposizioni generali .....	pag. 245
Art. 308 - Prescrizioni tecniche di emissione degli impianti .....	pag. 245
Art. 309 - Prescrizioni particolari .....	pag. 245
Art. 310 - Divieti.....	pag. 246
Art. 311 - Prescrizioni tecniche di emissione degli impianti nelle zone di particolare protezione .....	pag. 247
Art. 312 - Progettazione, realizzazione e conduzione degli impianti di illuminazione.....	pag. 247
Art. 313 - Adeguamento degli impianti preesistenti .....	pag. 248
Art. 314 - Vigilanza .....	pag. 248
Art. 315 - Disposizioni tecniche specifiche per la progettazione, la realizzazione e la conduzione di impianti di illuminazione pubblica e privata .....	pag. 248

## ***Titolo XXIII – Norme di dettaglio – disposizioni finali e transitorie***

Art. 316 - Costruzioni temporanee .....	pag. 251
Art. 317 - Normativa transitoria in materia di manufatti oggetto di condono edilizio .....	pag. 251
Art. 318 - Edifici esistenti adibiti a funzioni non più ammissibili.....	pag. 251
Art. 319 - Manutenzione degli edifici .....	pag. 252
Art. 320 - Deroghe.....	pag. 252
Art. 321 - Interventi ammissibili nelle aree preordinate all'esproprio.....	pag. 253
Art. 322 - Costruzioni destinate ad attività di agriturismo .....	pag. 253
Art. 323 – Interventi di manomissione del suolo pubblico .....	pag. 254
Art. 324 - Norme Transitorie .....	pag. 254
Art. 325 - Sanzioni.....	pag. 254
Art. 326 – Entrata in vigore del Regolamento Edilizio .....	pag. 255

### ALLEGATI

ALLEGATO "A" : Tecniche di intervento ammesse in assenza di specifica progettazione sugli edifici sottoposti a particolare tutela e/o ubicati nel Centro Storico e/o edificati prima del 17 agosto 1942 e/o compresi nel territorio contermini del Centro Storico come definito dal P.T.P.R.

ALLEGATO "B" : Disciplina per la realizzazione di strutture temporanee .

ALLEGATO "C" : Linee guida e raccomandazioni progettuali per l'uso efficiente dell'energia e per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili e assimilate negli edifici nelle aree di trasformazione e sviluppo urbano, nelle nuove edificazioni e nelle estese ristrutturazioni .

ALLEGATO "D" : Modalità di progettazione e collaudo delle stazioni radiobase di telefonia cellulare .

ALLEGATO "E" : Disposizioni applicative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici sedi di attività ricettive e di pubblici esercizi .

ALLEGATO "F" : Schema di convenzione per l'attuazione di interventi in zona agricola previsti nel Piano di Utilizzazione Aziendale.