



**COMUNE DI VOLTERRA**  
(PROVINCIA DI PISA)

**REGOLAMENTO**  
**EDILIZIO**

(approvato con delibera di C.C. n° 30 del 12.05.2000 e successive modificazioni apportate con delibere di C.C. n° 30 del 10.07.2003, n° 66 del 29.11.2004, n° 57 del 28.11.2005)

Elaborato a cura dell'apposito gruppo di lavoro costituito da:  
Ing. Paolo Sgrò – Dirigente  
Geom. Vinicio Ceccarelli – Funzionario  
Arch. Sergio Trafeli – Istruttore  
con la collaborazione dell'Arch. Giovanni Longobardi

## INDICE

<b>Prefazione</b>	pag. 7
<b>PARTE PRIMA            DISPOSIZIONI GENERALI</b>	
art. 1 - Contenuto del Regolamento Edilizio	pag. 9
<b>PARTE SECONDA            COMMISSIONI CONSULTIVE</b>	
art. 2 - Commissione Edilizia	pag. 9
art. 3 - Funzioni della Commissione Edilizia	pag. 11
art. 4 - Funzionamento della Commissione Edilizia	pag. 12
art. 5 - Commissione Urbanistica	pag. 12
<b>PARTE TERZA            NORME PROCEDURALI</b>	
<b>TITOLO I            AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI</b>	
art. 6 - Opere soggette a concessione edilizia	pag. 13
art. 7 - Opere soggette ad autorizzazione	pag. 14
art. 8 - Opere soggette ad attestazione di conformità	pag. 15
art. 9 - Opere non soggette a concessione, autorizzazione, denuncia di inizio attività	pag. 17
<b>TITOLO II            DOCUMENTAZIONE RICHIESTA</b>	
art. 10 - Attuazione degli interventi diretti	pag. 17
<b>TITOLO III            ADEMPIMENTI D'OBBLIGO</b>	
art. 11 - Procedure per la presentazione delle istanze relative agli interventi edilizi diretti e loro esame	pag. 19
art. 12 - Atti autorizzativi generali	pag. 21
art. 13 - Determinazioni sulle domande di concessione edilizia	pag. 23
art. 14 - Validità e decadenza della concessione edilizia	pag. 24
art. 15 - Varianti al progetto	pag. 24
art. 16 - Progettista, direttore dei lavori e costruttore	pag. 25
art. 17 - Inizio dei lavori	pag. 25
art. 18 - Vigilanza sull'esecuzione ed interruzione dei lavori	pag. 26
<b>TITOLO IV            CONDUZIONE DEI LAVORI E VERIFICHE</b>	
art. 19 - Organizzazione del cantiere	pag. 26
art. 20 - Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri e manutenzione delle aree abbandonate	pag. 28
art. 21 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico	pag. 29

art. 22 - Visite di controllo	pag. 29
art. 23 - Ultimazione dei lavori	pag. 30
art. 24 - Collaudi	pag. 30
art. 25 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o agibilità	pag. 31
art. 26 - Domanda di abitabilità ed agibilità	pag. 31
<b>PARTE QUARTA      NORME TECNOLOGICHE</b>	
<b>TITOLO I            REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI</b>	
art. 27 - Salubrità del terreno	pag. 33
art. 28 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza	pag. 33
art. 29 - Requisiti di carattere tecnico	pag. 34
art. 30 - Requisiti di carattere acustico	pag. 34
art. 31 - Requisiti illuminotecnici	pag. 36
art. 32 - Requisiti relativi all'aerazione e dimensionamento	pag. 37
art. 33 - Requisiti relativi alla sicurezza	pag. 39
art. 34 - Requisiti relativi all'accessibilità ed uso	pag. 40
<b>TITOLO II            REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI</b>	
art. 35 - Rifornimento idrico	pag. 41
art. 36 - Modalità di scarico delle acque	pag. 41
art. 37 - Impianti di aerazione	pag. 42
art. 38 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi, degli impianti di spegnimento, degli impianti di gas per uso domestico	pag. 42
art. 39 - Centrali termiche, forni canne fumarie e camini	pag. 42
<b>PARTE QUINTA      DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE</b>	
art. 40 - Altezza dei fabbricati	pag. 43
art. 41 - Superficie coperta	pag. 44
art. 42 - Superficie utile	pag. 44
art. 43 - Volume	pag. 44
art. 44 - Volumi tecnici	pag. 45
art. 45 - Indice di fabbricabilità fondiario	pag. 45
art. 46 - Indice di fabbricabilità territoriale	pag. 46
art. 47 - Distanza minima dai confini	pag. 46
art. 48 - Distanza fra edifici	pag. 46

art. 49 - Manufatti ed accessori leggeri (logge, porticato, balcone, tettoie, scala esterna, gazebo, pergolato, pensilina, piscine, chioschi)	pag. 47
art. 50 - Tende solari	pag. 50
art. 51 - Insegne e vetrine	pag. 50
art. 52 - Soppalchi, doppi pavimenti, controsoffitti, scale interne	pag. 51
art. 53 - Sottotetto	pag. 51

**PARTE SESTA            STRUMENTI URBANISTICI D'INIZIATIVA PRIVATA E PUBBLICA**

art. 54 - Piani attuativi	pag. 51
art. 55 - Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio	pag. 52
art. 56 - Richiesta parere di massima e domande di approvazione	pag. 52
art. 57 - Procedura di approvazione	pag. 53
art. 58 - Convenzione urbanistica	pag. 53
art. 59 - Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni	pag. 55
art. 60 - Opere di Urbanizzazione	pag. 55
art. 61 - Il Piano di recupero d'iniziativa privata: competenze a redigerlo. Effetti	pag. 55
art. 62 - Elementi costruttivi del progetto di piano di recupero del patrimonio edilizio esistente	pag. 56
art. 63 - Domanda di approvazione del piano di recupero di iniziativa privata: attestati e richieste da produrre a corredo	pag. 56
art. 64 - Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del piano di recupero	pag. 56

**PARTE SETTIMA        DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

**TITOLO I                ESECUZIONE DEI LAVORI COMUNALI**

art. 65 - Opere comunali	pag. 57
--------------------------	---------

**TITOLO II                DISPOSIZIONI SULL'USO DEL SUOLO**

art. 66 - Prescrizioni e disposizioni per la salvaguardia e la formazione del verde	pag. 57
art. 67 - Parcheggi	pag. 60
art. 68 - Sistemazione delle aree scoperte	pag. 61
art. 69 - Passi carrai e accessi	pag. 61
art. 70 - Cortili e chiostrine	pag. 62
art. 71 - Concimaie	pag. 62
art. 72 - Locali per allevamento e ricovero animali	pag. 63

art. 73 - Recinzioni	pag. 63
<b>TITOLO III           DISPOSIZIONI VARIE</b>	
art. 74 - Disposizioni per la toponomastica	pag. 63
art. 75 - Apposizione di indicatori di pubblico interesse	pag. 64
art. 76 - Apposizione e conservazione di lapidi commemorative, stemmi ed altro	pag. 65
art. 77 - Tutela dei reperti storici ed artistici	pag. 65
art. 78 - Demolizione dei fabbricati	pag. 65
art. 79 - Aggetti dei fabbricati e sistemazione buche pontaiole	pag. 66
<b>TITOLO IV           SANZIONI E DISPOSIZIONI FINALI</b>	
art. 80 - Sanzioni	pag. 66
art. 81 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio	pag. 67

**NORME ED INDIRIZZI TECNICI SUL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESIST.**

**1. PARTE PRIMA**

1.1 - PROCEDURE E MODALITÀ PER L'OTTENIMENTO DELLA AUTORIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI SUI PIANI VERTICALI DEGLI EDIFICI	pag. 68
1.2 - NORME TRANSITORIE	pag. 70

**2. PARTE SECONDA**

2.1 - METODI DI RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE DEGLI EDIFICI	pag. 70
2.1.0 Coperture	pag. 71
2.1.1 Manto di copertura	pag. 71
2.1.2 Canne fumarie e torrini esalatori	pag. 71
2.1.3 Abbaini e lucernari	pag. 72
2.1.4 Antenne televisive	pag. 72
2.1.5 Mensole di gronda e gronde	pag. 73
2.1.6 Canali di gronda e pluviali	pag. 73
2.1.7 Pannelli solari ed impianti tecnologici in genere	pag. 74
2.2.0 Superfici di facciata	pag. 74
2.2.1 Intonaci	pag. 74
2.2.2 Rivestimento di facciata, particolari architettonici, decorazione plastica	pag. 75
2.2.3 Coloriture e tinteggiature	pag. 76

2.3.0 Elementi di finitura della facciata	pag. 77
2.3.1 Serramenti interni ed esterni	pag. 77
2.3.2 Porte, portoni e vetrine	pag. 78
2.3.3 Grate, ringhiere, cancelli, cancellate, ferri battuti	pag. 79
2.4.0 Impianti tecnologici	pag. 80
2.4.1 Cavi elettrici, fili telefonici, tubazioni del gas e dell'acqua	pag. 80
2.4.2 Impianti tecnologici privati	pag. 81
2.5.0 Oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale	pag. 82
2.5.1 Insegne	pag. 83
2.5.2 Targhe indicanti arti, mestieri e professioni	pag. 83
2.5.3 Tende frangisole	pag. 83
2.5.4 Illuminazione privata a servizio dei negozi	pag. 85
2.5.5 Contenitori espositivi e distributivi	pag. 85
2.6.0 Segnaletica ed affissioni	pag. 85
2.6.1 Targhe toponomastiche, numeri civici, segnaletica stradale, affissioni	pag. 85
 <b>ALLEGATO A</b>	
Elaborati richiesti per la domanda di concessione edilizia/stato attuale	pag. 87
<b>ALLEGATO B</b>	
Elaborati richiesti per la domanda di concessione edilizia/progetto	pag. 88
<b>ALLEGATO C</b>	
Elaborati richiesti per l'attestazione di conformità	pag. 92
<b>ALLEGATO D</b>	
Elaborati richiesti per la domanda di lottizzazione	pag. 93
<b>ALLEGATO E</b>	
Elaborati richiesti per il piano di recupero	pag. 95
 <b>APPENDICE</b>	
Note	pag. 100

## **PREFAZIONE**

A più di dieci anni di distanza dalle prime elaborazioni per la formazione del nuovo Piano Regolatore Generale di Volterra da parte di Alberto Samonà, le motivazioni delle spinte innovative nel campo delle allora usuali strumentazioni urbanistiche sono ormai un patrimonio comune e ampiamente condiviso. Tuttavia, nel Piano di Volterra - a cui questo Regolamento Edilizio fa seguito - come in altri piani coevi (quello di Grosseto come quello per il Parco Archeologico di Orvieto) restano alcuni elementi peculiari che ne fanno degli episodi piuttosto singolari nel panorama urbanistico nazionale.

Non si tratta tanto del superamento delle zone territoriali omogenee, quanto piuttosto dello strumento attraverso il quale il superamento dello zoning viene attuato. Infatti, l'idea centrale di questo piccolo gruppo di piani che Samonà riuscì a portare a termine - sperimentata già negli anni 70 a Montepulciano - è che la lingua parlata, unita al linguaggio dei disegni, proprio degli architetti, sia la più idonea a descrivere realtà complesse come i fatti urbani e costituisca un momento di continuità tra lettura dell'esistente e progetto delle trasformazioni. Dall'integrazione di segni grafici e parole scaturì per gradi un linguaggio originale, molto diverso dall'usuale separatezza che esiste nel rapporto tra disegno di progetto e relazione scritta dei suoi contenuti, che è la vera "sostanza" del Piano. Infatti, la norma descrittiva è, nello stesso tempo, lettura-giudizio di valore dell'esistente e proposta di trasformazione nei suoi aspetti di qualità e quantità: una sorta di "codice di comportamento", in altri termini, per chi opererà progettualmente in futuro, nel tentativo di non irrigidire in una "forma" prefissata tutti gli interventi possibili, ma di lasciare, invece, tutta la libertà relativa sia all'inventiva dei singoli sia al mutare dei tempi e delle esigenze concrete.

In questo senso la differenza con i piani "disegnati" è significativa, perché si instaura così un rapporto temporale più complesso tra l'interpretazione di chi descrive e ricerca le relazioni di dipendenza tra i vari elementi che costituiscono lo spazio architettonico e l'interpretazione di chi dovrà articolare la trasformazione fisica, con il progetto di architettura vero e proprio.

Vi è, in altri termini, il tentativo di ricomporre nel Piano l'immagine di un quadro culturale di riferimento comune che la città contemporanea non possiede più e che nel passato ha invece fatto da sfondo a tutte le manifestazioni dell'architettura e dell'urbanistica. Un quadro che riguarda regole insediative, capacità specifiche e locali di modificare il territorio, materiali propri di un luogo, criteri locali di architettonicità. Queste qualità, che una volta erano sentite come semplice "necessità", oggi sono state poste in secondo piano dall'omologazione culturale, dalla perdita di radicamento, dalle regole del mondo industriale e - non da ultimo - dalla crisi della professione di architetto come delle altre figure che operano nella trasformazione del territorio. Ma si tratta, tuttavia, di qualità che, considerate nel loro complesso, costituiscono un vero e proprio patrimonio di Volterra, che il Piano intende tutelare e valorizzare. Per questo motivo, lo strumento urbanistico generale contiene già, nelle sue norme tecniche di attuazione, una serie articolata di norme di dettaglio già tipiche dei regolamenti edilizi. In tal caso, il regolamento interviene con un intento di maggiore generalizzazione di alcune norme che il piano emana solo per casi particolari, o per dare maggiori specificazioni nei casi in cui il piano resta necessariamente generico, o ancora, semplicemente, per aggiornare alcune disposizioni a seguito di novità intervenute nella legislazione. In tal modo i due strumenti non si sovrappongono, ma si integrano a vicenda, nel comune scopo di salvaguardare da un lato il

patrimonio edilizio negli interventi sull'esistente e dall'altro il patrimonio ambientale negli inserimenti del nuovo.

D'altra parte, proprio il patrimonio nel suo senso più ampio può essere considerato il centro su cui si focalizza l'attenzione del regolamento edilizio, come strumento di amministrazione quotidiana delle operazioni di manutenzione e trasformazione. Da quando l'interesse per il complesso delle risorse urbane è stato riscoperto - soprattutto nella scia di alcuni studi di scuola francese - l'idea del patrimoine ha coniugato i suoi aspetti più propriamente e tradizionalmente tecnici con un ruolo nuovo, di maggior peso, nelle dinamiche urbane, e le sue vicende si sono più strettamente intrecciate con quelle dei beni culturali. Infatti, se si intende per beni culturali il complesso delle tracce fisiche che la cultura ha sedimentato nelle città durante il corso della storia, assume oggi una posizione centrale il tema della loro valorizzazione - e delle procedure attraverso le quali essa si attua - grazie alla quale i beni possono assumere lo status di risorsa, e possono di conseguenza giocare un ruolo attivo nello sviluppo urbano.

La valorizzazione conferisce, infatti, degli attributi ulteriori ai beni culturali intesi come valori testimoniali d'arte e di storia e ne muta la prospettiva e le finalità di conservazione: non si conserva un bene soltanto perché si deve, perché esso incarna valori collettivi condivisi, ma anche perché deve mantenere nel tempo il suo ruolo promotore dello sviluppo.

Sulla centralità del patrimonio urbano e degli strumenti per la sua gestione - come il regolamento edilizio - nelle dinamiche dello sviluppo, si innesta poi la questione della qualità dello sviluppo e della sua sostenibilità. Nel dibattito iniziale sullo sviluppo sostenibile, seguito alla pubblicazione nel 1987 del rapporto della Commissione mondiale sull'ambiente e sullo sviluppo presieduta da Gro Harlem Brundtland, tale questione sembrava circoscritta alle esigenze di una migliore amministrazione delle risorse naturali del pianeta. Ma successivamente, proprio a partire da esperienze italiane, dove la presenza del patrimonio culturale è particolarmente determinante, il ruolo delle risorse culturali nella sostenibilità ambientale, sociale ed economica dei sistemi di cui sono parte è stata ampiamente riconosciuta. E si condivide, da questo punto di vista, che l'attuazione a livello urbano dei principi dello sviluppo sostenibile non riguarda ormai solo la gestione delle risorse naturali, ma anche l'economia urbana, le questioni sociali, la mobilità e l'accessibilità, il turismo, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio culturale. In tal senso si indirizza, per esempio, anche il Progetto ufficiale di spazio europeo (Comitato per lo sviluppo spaziale del Consiglio dei ministri europei della Pianificazione, Noordwijk 1997) che ha inteso lo sviluppo sostenibile come controllo dell'espansione, commistione di funzioni, gestione equilibrata dell'ecosistema, promozione dell'accessibilità efficace e sviluppo del patrimonio culturale urbano.

In tale accezione allargata, si può dire che il regolamento edilizio è anche uno strumento attraverso il quale il concetto recente e non ancora "codificato" dello sviluppo sostenibile può essere travasato dalle astratte petizioni di principio in un corpus di regole concrete e attuabili e, eventualmente, affinabili con l'esperienza.

Arch. Giovanni Longobardi

**Art. 1           Contenuto del Regolamento Edilizio.**

1. Il presente Regolamento, redatto ai sensi dell'articolo 64 della Legge Regionale n° 1/2005 e dei criteri e delle schede di orientamento del Regolamento tipo della Regione Toscana, disciplina le attività di trasformazione edilizia/urbanistica nell'ambito del territorio comunale contestualmente alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.
2. Il presente Regolamento contiene:
  - a) disposizioni di carattere obbligatorio, desunte da leggi e da normative di carattere nazionale e regionale;
  - b) disposizioni obbligatorie ma con carattere ed interesse eminentemente locale o legate alla problematica urbanistica e edilizia comunale, alla sua organizzazione ed alla sua gestione.

**Art. 2           Commissione Edilizia.**

1. La Commissione Edilizia (C.E.) è l'organo con funzioni consultive in materia edilizia ed urbanistica.
2. Essa esprime il proprio parere, obbligatorio ma non vincolante, su tutte le opere pubbliche e private per le quali è fatto obbligo di richiedere il permesso di costruire.
3. La Commissione Edilizia è composta:
  - a) dal Responsabile del Servizio urbanistica ed Edilizia privata, o suo delegato che la presiede;
  - b) da un ingegnere iscritto all'ordine professionale;
  - c) da un architetto iscritto all'ordine professionale;
  - d) da un geometra iscritto al collegio professionale.
4. Essa, per l'accertamento e la verifica della compatibilità degli interventi con i vincoli posti a tutela del paesaggio, ai sensi dell'art.89 della L.R. n. 1/2005 è integrata da tre membri scelti tra le categorie indicate all'art.89, comma 6, della L.R. n. 1/2005 .

5. La Commissione Edilizia integrata come sopra assume la denominazione di Commissione per il Paesaggio. Essa esprime a maggioranza i propri pareri distinti da quelli ordinari della Commissione Edilizia, con la presenza di almeno due membri aggregati. I pareri devono recare menzione dei voti espressi dai membri aggregati e delle relative motivazioni.
6. Le funzioni di Segretario della Commissione sono svolte, su designazione del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, da un funzionario o da un istruttore.
7. Il componente di cui alla lettera a) è membro di diritto; gli altri membri sono nominati dalla Giunta Comunale anche tra le terne segnalate dagli Ordini e Collegi professionali e durano in carica quanto il mandato del Sindaco. I membri di cui al precedente comma 4 possono essere rieletti una sola volta.
8. I membri elettivi non possono presentare, direttamente o indirettamente, per il tramite di studi associati o comunque di interposta persona, o in qualsiasi altra forma o modalità, elaborati, progettazioni o pratiche inerenti attività urbanistico-edilizie nel territorio comunale. L'accertata inosservanza della predetta condizione di incompatibilità determinerà la decadenza, la cui comminatoria avverrà nel rispetto dell'iter procedurale prefissato dall'Organo preposto alla nomina, il deferimento ai competenti Ordini o Collegi e la trasmissione degli atti all'Autorità Giudiziaria.
9. In caso di rinuncia, dimissioni o decadenza di un membro nominato, lo stesso è sostituito, seguendo la medesima procedura adottata per la nomina, entro trenta giorni dalla data di formalizzazione della cessazione. Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che senza giustificato motivo risultino assenti per tre sedute consecutive. I membri eletti potranno essere rieletti dopo che siano trascorsi almeno due anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato. Non possono far parte, contemporaneamente, della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato. I membri elettivi non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale di Volterra.

### **Art. 3            Funzioni della Commissione Edilizia.**

1. La Commissione Edilizia dà parere:
  - a) sulle domande di permesso di costruire;
  - b) sulla revoca alle concessioni edilizie ed ai permessi di costruire già rilasciati;
  - c) sulle varianti essenziali alle concessioni edilizie ed ai permessi di costruire già rilasciati, che incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che modificano la destinazione d'uso e la categoria

edilizia di intervento, che alterino sostanzialmente i prospetti e violino le prescrizioni eventualmente contenute nell'atto abilitativo iniziale.

2. Il parere della Commissione Edilizia riguarda:
  - la conformità delle opere e dei progetti rispetto al presente regolamento edilizio, agli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, nonché alle norme vigenti in materia;
  - il valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, sul suo decoro in rapporto al rispetto dei valori ambientali;
  - la revoca e l'annullamento di concessioni edilizie e Permessi di costruire;
  - i provvedimenti relativi all'attività di vigilanza e repressione degli abusi, secondo quanto previsto dagli artt. 4 e 5 della L. 47/85<sup>(3)</sup> (richieste di sanatoria edilizia).
3. Il parere della C.E. è richiesto in tutte le questioni di carattere edilizio riguardanti il territorio comunale.
4. Determinazioni difformi dal parere espresso dalla C.E. possono essere assunte dandone adeguata motivazione.
5. La C.E.I. dà obbligatoriamente parere, per quanto concerne il paesaggio e l'ambiente, per interventi in aree sottoposte agli specifici vincoli previsti dalla vigente normativa, relativi alla:
  - a) esecuzione di opere che prevedono la modifica dello stato dei luoghi, fatte salve norme sovraordinate che diversamente prevedono;
  - b) modifica del paesaggio o dell'ambiente anche non relativa ad opere edilizie;
  - c) aspetto ambientale e paesistico dei piani attuativi.
6. Possono essere assunte determinazioni difformi dal parere espresso dalla C.E.I. dandone adeguata motivazione.

#### Art. 4 **Funzionamento della Commissione Edilizia.**

1. La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente almeno una volta al mese e, in via straordinaria, tutte le volte che il Presidente lo ritenga opportuno.
2. La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto. Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della maggioranza dei membri più il Presidente. Le decisioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza dei presenti aventi diritto di voto. In caso di parità il progetto viene sospeso e riportato all'esame della C.E. nella prima seduta utile. In caso di ulteriore parità viene respinto.

3. Il Presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della commissione uno o più esperti senza diritto di voto o di richiederne la consulenza scritta; il Presidente può anche invitare i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti all'esame della Commissione.
4. I progetti saranno esaminati dalla Commissione solo se siano stati istruiti dal Servizio Urbanistica ed edilizia privata del Settore Urbanistica ed ambiente circa la conformità alle norme urbanistiche, edilizie, procedurali e al presente Regolamento, e dal servizio dell'Azienda USL, preposto in materia di igiene e sanità pubblica, per quanto di competenza nei casi in cui sarà ritenuto necessario.
5. Il componente della Commissione Edilizia non può essere presente durante l'esame e il parere su argomenti o progetti ai quali sia interessato; in particolare, nei casi in cui risulti proprietario dell'area o di area confinante, di aree appartenenti al coniuge o a parenti e affini entro il quarto grado, ovvero sia a qualsiasi titolo interessato all'esecuzione delle opere. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.
6. I verbali delle riunioni sono tenuti a cura del segretario della Commissione in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto. I verbali sono firmati dal segretario e dal Presidente.
7. Il segretario riporta il parere della commissione sull'incarto relativo a ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla commissione edilizia..." completando con la data e la firma.
8. Le regole di funzionamento della C.E.I. sono le stesse della C.E.

#### Art. 5 **Commissione Urbanistica.**

1. La Commissione Urbanistica (C.U.) è l'organo con funzioni consultive in materia urbanistica.
2. Essa esprime il proprio parere, obbligatorio ma non vincolante, su tutti gli atti di pianificazione generale ed attuativa di competenza sia comunale che privata, sui piani particolareggiati, piani di recupero e piani di lottizzazione a scopo edificatorio e su ogni altro atto di natura urbanistica di competenza del Consiglio Comunale.
3. Per l'espressione di tali pareri la Commissione Edilizia viene integrata con due membri esperti in materia urbanistica, nominati dal Sindaco, sentita la Giunta, con le stesse procedure indicate all'art. 2, comma 7, per la nomina dei membri esperti della Commissione Edilizia.
4. Il funzionamento della Commissione Urbanistica è regolato dalle stesse procedure dettate per la C.E. all'art. 4.

**Art. 6 Opere soggette a concessione edilizia.**

1. Le opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono subordinate a concessione.
2. Sono soggette a concessione edilizia, onerosa o gratuita, secondo quanto disposto dalle vigenti leggi, le seguenti opere da realizzare da soggetti pubblici o privati:
  - a) gli interventi di nuova edificazione;
  - b) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità di interesse generale, strade private da parte di 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 inedito;
  - d) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo edificato;
  - e) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
  - f) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;
  - g) frazionamento di unità immobiliari;
  - h) serre fisse, intendendo per tali gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, destinati esclusivamente a colture specializzate prodotte in condizioni climatiche artificiali;
  - i) manufatti necessari a realizzare stazioni di servizio per la distribuzione dei carburanti;
  - l) predisposizione di aree per campeggi, parcheggi e simili, opere sul territorio per uso sportivo e ricreativo, piscine all'aperto ad uso privato;
  - m) costruzioni ed impianti relativi all'esercizio dell'attività estrattiva;

- n) case e strutture mobili collocate stabilmente e da utilizzarsi in questa ubicazione;
- o) nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni con ricostruzione di chioschi, edicole, padiglioni e strutture fisse su aree pubbliche.

#### **Art. 7 Opere soggette ad autorizzazione.**

1. Sono soggette ad autorizzazione edilizia, da rilasciarsi nelle forme e con le procedure di cui al successivo art. 10 del presente Regolamento Edilizio ed ai sensi della vigente normativa, tutte le opere e gli interventi conformi agli strumenti urbanistici, adottati e approvati, ed al presente Regolamento, elencate al successivo art. 8 ove sussista anche una delle seguenti condizioni:
  - a) immobili vincolati dal D.Lgs. n. 490/99<sup>(4)</sup>;
  - b) per l'esecuzione delle opere sia prescritto anche il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 151 del D.Lgs. N. 490/99<sup>(5)</sup>;
  - c) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla Legge. 6/12/91, n. 394 "Legge quadro sulle aree protette";
  - d) gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1-bis del D.L. 27/6/85, n. 312, convertito con modificazioni dalla L. 8/8/85, n. 431, o alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui al Titolo II, Capo II, della L. 18/5/89, n. 183<sup>(6)</sup>
  - e) gli immobili interessati siano compresi nelle zone A di cui al D.M. 2/4/68, n. 1444 oppure inseriti negli elenchi redatti ai sensi delle L.R. 10/79 e 59/80 e ricompresi nel PRGC, e le opere e gli interventi comportino modifiche della sagoma e dei prospetti o modifichino la destinazione d'uso;
  - f) interventi non espressamente previsti tra quelli oggetto di attestazione di conformità di cui al successivo art. 8.
2. Gli interventi descritti nell'art. 49 ad esclusione della realizzazione di piscine e chioschi.
3. Manutenzione straordinaria su chioschi, edicole, padiglioni e strutture fisse su aree pubbliche.

#### **Art. 8 Opere soggette ad attestazione di conformità.**

1. Sono soggetti ad attestazione di conformità, ai sensi della normativa vigente, ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste da

specifiche leggi, gli interventi, conformi agli strumenti urbanistici adottati o approvati e al presente Regolamento, relativi a:

- a) gli interventi soggetti a concessione, elencati all'art. 6 del presente Regolamento, qualora sussistano le condizioni specificate all'art. 4, comma 1, lett. a) della L.R. 52/99<sup>(7)</sup>
- b) le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- c) le recinzioni, mura di cinta e cancellate;
- d) le opere pertinenziali previste ai sensi dell'art. 7 della legge 94/82<sup>(8)(8)</sup>, ivi compresi i parcheggi all'aperto o nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato, da realizzare ai sensi dell'art. 9 della L. 122/1989<sup>(9)</sup>
- e) le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
- f) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
- g) gli interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili;
- h) gli interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari. Detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;
- i) gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare 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 essa compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Tali interventi comprendono, altresì, gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;
- j) gli interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio,

l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Tali interventi comprendono, altresì:

- 1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico;
  - 2) la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
  - 3) le addizioni, anche in deroga alle previsioni dettate dal vigente PRGC, per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali;
- k) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- l) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- m) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici e realizzazione di cisterne e pozzi nel sottosuolo per la raccolta di acqua piovana;
- n) varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino sostanzialmente i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia.
2. Prima dell'inizio dei lavori, nel rispetto dei termini previsti dalla L. 662/96 e dall'art. 9 della L.R. 52/99<sup>(10)</sup>, l'interessato deve presentare denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati di progetto, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati e al regolamento edilizio vigente, nonché al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

**Art. 9 Opere non soggette a concessione, autorizzazione, denuncia di inizio attività.**

1. Non sono soggette a concessione, autorizzazione o denuncia di inizio attività:
  - a) opere di manutenzione ordinaria, non recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili;
  - b) demolizione di opere abusive ordinata in applicazione della legislazione vigente;

- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico;
  - d) opere e installazioni di segnaletica stradale orizzontale e verticale in applicazione del codice della strada nonché elementi a corredo per la sicurezza stradale.
2. Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità potranno essere iniziate senza domanda preventiva le opere da eseguirsi quando siano motivate da carattere di necessità e urgenza.
3. Le opere di cui al punto 2. che precede possono essere attuate senza preventiva domanda; entro 24 ore deve essere data però comunicazione scritta al Sindaco. La domanda e la documentazione relativa alle opere da eseguire deve comunque essere presentata al Comune entro 15 giorni dall'inizio degli stessi.

## TITOLO II DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

### Art. 10 **Attuazione degli interventi diretti.**

Gli interventi edilizi diretti, in funzione delle opere da realizzare, si attuano a mezzo:

- 1 comunicazione;
- 2 denuncia di inizio attività;
- 3 autorizzazione;
- 4 concessione edilizia.

1. Comunicazione:

per effettuare gli interventi soggetti a comunicazione è necessario darne notizia al Sindaco tramite lettera; in particolare, se i lavori comportano la realizzazione di impalcature e ponteggi esterni, dovrà essere richiesto all'Amministrazione Comunale il permesso per l'occupazione del suolo pubblico.

2. Denuncia di inizio attività (DIA):

per effettuare gli interventi di cui all'art. 8 del presente Regolamento è necessario darne comunicazione al Sindaco, ai sensi dell'art. 19 della Legge 241/90<sup>(11)</sup>, come modificato dall'art. 2, comma 60, della Legge 662/96. Detta denuncia, redatta in doppia copia su apposito modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale e sottoscritta dall'avente titolo deve contenere l'indicazione delle generalità del richiedente, del progettista, del direttore dei lavori e della ditta appaltatrice nonché la data di inizio lavori. Alla stessa dovrà essere allegata la relazione

asseverata da un tecnico abilitato alla professione nonché la documentazione di cui all'allegato C del presente Regolamento Edilizio.

Nella relazione asseverata devono essere indicate l'esatta ubicazione dell'immobile, la destinazione d'uso e le caratteristiche dell'intervento e descritte le opere previste con l'indicazione dei materiali impiegati.

Nei casi in cui ricorre l'applicazione del D. Lgs. 494/96<sup>(12)</sup> il tecnico dovrà attenersi alle procedure descritte dall'art. 9, comma 2, della L.R. 52/99<sup>(13)</sup>.

L'ufficio preposto, dopo l'avvenuta registrazione al protocollo generale e previo assolvimento degli oneri fiscali, apporrà su una delle copie attestazione di copia conforme e la restituirà all'interessato; tale esemplare sarà conservato sul luogo dei lavori ed i dati confluiranno nel cartello riportante i dati descritti all'art. 19, punto 8.

Nel caso vengano modificati o installati impianti tecnologici, alla conclusione dei lavori dovrà essere depositata la certificazione di conformità.

I tecnici, che hanno asseverato la relazione, devono, a conclusione delle opere, comunicarne l'ultimazione ed emettere, inoltre, certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato. Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi e per gli effetti degli artt. 359 e 481 del C.P.<sup>(14)</sup> Dovrà essere allegata copia della denuncia di variazione diretta all'U.T.E. con le planimetrie relative alle singole unità immobiliari.

Dovranno, altresì, essere allegati alla domanda tutti quei documenti indicati nell'allegato C del presente Regolamento Edilizio.

Per opere di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia gli elaborati e la documentazione da prodursi sono gli stessi specificati per la richiesta di concessione, di cui agli allegati A e B del presente Regolamento Edilizio. A questi, per gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. N. 490/99<sup>(15)</sup>, deve essere aggiunta la documentazione storica necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nell'elaborazione del progetto; non sono obbligatori i dati urbanistici relativi al lotto.

### 3. Autorizzazione:

La domanda in carta legale, diretta ad ottenere il rilascio dell'autorizzazione, è rivolta al Sindaco ed è sottoscritta dal soggetto legittimato o dall'avente titolo e dal progettista; per quest'ultimo dovranno anche essere indicati le generalità, il domicilio, il codice fiscale ed il numero d'iscrizione all'albo professionale.

Se il richiedente non è proprietario dell'immobile alla domanda dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario.

Per gli immobili appartenenti a persone giuridiche la domanda di autorizzazione deve essere sottoscritta dal legale rappresentante; deve altresì prodursi idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed i dati del rappresentante legale.

Gli elaborati e la documentazione da prodursi sono quelli indicati agli allegati A e B del presente regolamento.

4. Concessione:

La domanda in carta legale, diretta ad ottenere il rilascio della concessione, prodotta su apposito stampato fornito dall'Ufficio è rivolta al Sindaco ed è sottoscritta dal soggetto legittimato; oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda dovranno anche essere indicati le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario o dell'avente titolo e del progettista e, per quest'ultimo, anche il numero d'iscrizione all'albo professionale.

Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche la domanda di concessione deve essere sottoscritta dal legale rappresentante; deve altresì prodursi idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed i dati del rappresentante legale.

Gli elaborati e la documentazione da prodursi sono quelli indicati agli allegati A e B del presente regolamento.

È facoltà della Commissione edilizia richiedere per progetti di notevole rilevanza, ulteriore documentazione storica, ambientale, progettuale ed ulteriori elaborati illustrativi del progetto, quali prospettive, plastici, fotomontaggi, ecc., o eventuali sagome in grandezza reale, posizionate sul sito in cui l'opera sorgerà, per effettuare le verifiche del caso.

TITOLO III

ADEMPIMENTI D'OBBLIGO

Art. 11 **Soggetti legittimati alla richiesta degli interventi edilizi, procedure per la presentazione delle istanze relative e loro esame.**

1. Le istanze relative agli interventi edilizi diretti corredate dagli elaborati e dai documenti previsti devono essere presentate al protocollo generale del Comune.

Hanno titolo a presentare le istanze i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario ed il titolare del diritto di uso e di abitazione, nei limiti dei relativi contratti;
- e) il titolare di diritti reali di servitù attive o volontarie, limitatamente agli interventi rientranti nel titolo;

- f) il locatario, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
- g) l'affittuario agrario;
- h) il concessionario di beni demaniali o comunque di proprietà pubblica o di miniere, purché dimostri che l'atto di concessione del bene immobile consente gli interventi oggetto dell'istanza;
- i) il beneficiario del decreto di occupazione d'urgenza, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di espropriazione per pubblica utilità;
- j) gli altri soggetti individuati da specifiche disposizioni legislative.

In luogo del titolare possono presentare domanda il delegato, procuratore o mandatario, il curatore fallimentare, il commissario giudiziale, l'aggiudicatario di vendita fallimentare, previa procura da allegare all'istanza.

In caso di comunione di proprietà l'istanza deve essere presentata congiuntamente da tutti gli aventi titolo.

In caso di trasferimento del diritto sul bene è fatto obbligo all'avente causa comunicare all'Amministrazione Comunale detta circostanza, al fine della volturazione a proprio nome dell'intervento.

2. Entro 60 giorni in caso di istanze per concessioni ed autorizzazioni, entro 20 giorni in caso di DIA, l'ufficio comunale preposto istruisce tali domande dando comunicazione del responsabile del procedimento al proprietario e al progettista e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.
3. Il termine di cui al comma 2) può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro 10 giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.
4. Completata la documentazione, le istanze saranno sottoposte, se ritenuto opportuno o necessario, al parere della Commissione Edilizia entro il termine di cui al comma 2), la quale ha facoltà di richiedere per progetti di notevole rilevanza, ulteriori approfondimenti come previsto dall'ultimo comma dell'articolo precedente. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è comunque tenuto a formulare la proposta di cui al comma 2) e redigere una relazione scritta al Sindaco indicando i motivi per i quali i termini non sono stati rispettati.
5. Per le concessioni convenzionate l'atto unilaterale, o l'atto di convenzione, deve essere trascritto, nei modi e nelle forme di legge, nei

registri immobiliari, a cura e spese del richiedente, prima del rilascio della concessione edilizia.

6. Per le concessioni onerose deve essere allegata alla domanda l'apposita modulistica dimostrativa del "volume totale edificato" ed il prospetto di cui al D.M. 10/5/77<sup>(16)</sup>, ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione ovvero perizia di stima per gli interventi di ristrutturazione edilizia e per le nuove costruzioni di tipo turistico, commerciale e direzionale nel rispetto, comunque, dei parametri di riferimento approvati con apposita delibera comunale.
7. Qualora il richiedente intenda impegnarsi a realizzare direttamente in tutto o in parte le opere di urbanizzazione la relativa domanda deve essere presentata unitamente alla domanda di concessione previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.
8. Dovrà altresì essere predisposto l'apposito modello statistico che verrà consegnato dall'ufficio prima del rilascio della concessione edilizia per ampliamenti e nuove costruzioni.
9. In ogni caso il rilascio dell'atto abilitativo a costruire dovrà essere preceduto da tutti i nullaosta, visti ed autorizzazioni previsti dalle normative vigenti.

#### Art. 12 **Atti autorizzativi generali.**

1. I progetti delle opere da eseguire in edifici dichiarati di preminente interesse storico ed artistico, ai sensi della vigente normativa, devono conseguire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza.
2. I progetti relativi all'allaccio e all'accesso delle strade private alle strade pubbliche di competenza del compartimento ANAS o dell'Amministrazione Provinciale devono conseguire la preventiva autorizzazione dei predetti enti.
3. I fabbricati in conglomerato cementizio normale o precompresso o a struttura in acciaio debbono adeguarsi alle disposizioni di legge vigenti. Per nuove costruzioni, per ampliamenti, ristrutturazioni e riparazioni riguardanti le strutture di edifici occorre presentare, prima dell'inizio dei lavori, la denuncia prevista dalla normativa in vigore. Le funzioni amministrative inerenti il deposito, il collaudo ed il controllo delle opere soggette alle verifiche previste dalle leggi n. 1086/71 e 64/74<sup>(17)</sup> sono espletate dai Comuni nel rispetto di quanto disposto dal Titolo III della L.R. 52/99<sup>(18)</sup> nei tempi e nei modi che saranno previsti nelle Istruzioni tecniche da emanare ai sensi dell'art. 13 della suddetta legge regionale.

4. Tutti i fabbricati in cui verranno installati impianti di riscaldamento o impianti di produzione di acqua calda, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla vigente normativa. La realizzazione di impianti elettrici deve essere sottoposta alla normativa statale vigente.
5. I fabbricati devono essere adeguati secondo quanto previsto della leggi vigenti, relativamente all'abbattimento delle barriere architettoniche.
6. Nei casi prescritti dalle norme vigenti, i progetti debbono essere sottoposti all'approvazione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e comunque in particolare:
  - a) i progetti degli edifici di altezza superiore a m. 20;
  - b) i progetti degli edifici aventi particolare destinazione (strutture ricettive, alberghi, case albergo, scuole, collegi, ospedali, cliniche, caserme, grandi magazzini di vendita, musei, biblioteche, archivi, ecc.);
  - c) i progetti degli edifici prevalentemente destinati ad abitazione, ma comprendenti locali adibiti a grandi magazzini di vendita, ad autorimesse (oltre i 9 posti auto) e a laboratori o depositi, nei quali vengano manipolate o conservate sostanze infiammabili;
  - d) i progetti degli edifici che, pur essendo destinati ad abitazione, non hanno affacci su piazze o vie pubbliche e comprendono appartamenti con affacci soltanto su cortili interni.
7. Qualora sia prevista l'installazione di un impianto di riscaldamento centralizzato con caldaie funzionanti con oltre 232 KW (200.000 K/cal) con combustibili liquidi o gassosi in edifici diversi da quelli previsti nel comma precedente, deve essere sottoposto all'esame del Comando dei Vigili del Fuoco il solo progetto dell'impianto, per la parte relativa al locale caldaia ed a quello di deposito del combustibile. Tale progetto, pur limitato ai locali innanzi specificati, deve contenere tutte le indicazioni necessarie a definire l'esatta ubicazione rispetto ad altri locali adiacenti o sovrastanti, nonché alle vie di comunicazione verticali (gabbie di scale, ascensori, montacarichi).
8. Gli impianti di combustione e di riscaldamento devono essere conformi in ogni loro parte alle norme di legge vigenti.
9. Per le opere ricadenti nei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico il rilascio dell'atto autorizzativo comunale è subordinato al preventivo nulla osta dell'autorità competente.
10. Per le opere ricadenti nelle zone soggette a rischio idrogeologico e a rischio idraulico perimetrate dalle competenti Autorità di bacino il rilascio dell'atto autorizzativo comunale è subordinato al preventivo nulla osta dell'autorità competente.
11. Per le opere la cui realizzazione è disciplinata dalla L.R. 79/98 "Norme per la valutazione di impatto ambientale" i progetti dovranno riportare esito favorevole da parte degli enti delegati alle procedure di verifica.

**Art. 13            Determinazioni sulle domande di concessione edilizia.**

1. Una volta acquisiti i pareri interni ed esterni, l'autorità competente decide sulle domande, rilasciando o negando la concessione edilizia o autorizzazione.
2. La concessione edilizia è rilasciata entro 15 giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2) dell'art. 11, qualora il progetto non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.
3. Decorso inutilmente tale termine l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta. Decorso inutilmente anche tale termine l'interessato può inoltrare istanza al Difensore Civico Comunale, ove costituito, ovvero al Difensore Civico Regionale il quale nomina entro i 15 giorni successivi un commissario "ad acta" che, nel termine di 60 giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del Comune.
4. Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione di un avviso o di una copia dell'atto stesso all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi. Spirato tale termine dovrà essere apposta la corrispondente relata dell'avvenuta pubblicazione.
5. In tale avviso vanno specificati il nome del titolare e il luogo dove verrà effettuato l'intervento. Chiunque può prendere visione presso gli uffici tecnici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e pareri interni ed esterni secondo quanto stabilito dal Regolamento sul procedimento amministrativo.
6. Nel caso venga negato il rilascio della concessione edilizia, all'interessato verrà notificato il relativo provvedimento con la motivazione addotta.
7. La concessione deve essere ritirata dal richiedente o dall'avente causa entro un anno dalla data di notifica di approvazione del progetto. Trascorso tale termine, la richiesta verrà archiviata e conseguentemente per realizzare eventuali interventi dovrà essere presentata una nuova istanza.

**Art. 14            Validità e decadenza della concessione edilizia.**

1. Nell'atto di concessione sono indicati termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

2. La concessione edilizia decade automaticamente se entro un anno dalla data di notifica al concessionario non sono iniziati i lavori.
3. La proroga, esclusivamente per il completamento dei lavori, può avere luogo per fatti estranei alla volontà del concessionario o per gravi e giustificati motivi, che siano riconosciuti con determinazione del Comune e su proposta istruita dall'Ufficio Tecnico e comunque non più di una volta per il massimo di un anno.
4. Un periodo di tempo più lungo di tre anni per l'ultimazione dei lavori può essere accordato in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, delle particolari condizioni idrogeologiche in cui si operi e nel caso che si tratti di opere pubbliche o realizzate con finanziamenti pubblici, la cui elargizione sia prevista in più esercizi finanziari.
5. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario che non può usufruire di proroghe deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; quest'ultima dovrà concernere la parte non ultimata.
6. Il rinnovo della concessione o la nuova concessione può essere sottoposta a variazioni del contributo sul costo di costruzione calcolato sulla parte residuale.
7. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione, in contrasto con le previsioni stesse, i cui lavori non siano stati iniziati; in tali condizioni il termine di 3 anni per il completamento delle opere non è derogabile.

**Art. 15 Varianti al progetto.**

1. Qualora si manifesti la necessità di varianti sostanziali al progetto gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla medesima procedura di approvazione seguita per il progetto originale.
2. La determinazione sul progetto di variante si applica nel rispetto delle disposizioni di legge relative ai termini d'inizio e di ultimazione dei lavori.
3. La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera.
4. In nessun caso la presentazione di varianti in corso d'opera legittima l'esecuzione di opere difformi da quelle previste nella concessione originaria salvo quanto previsto dalla vigente normativa.

**Art. 16 Progettista, direttore dei lavori e costruttore**

1. La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti

industriali edili, periti agrari, iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.

2. Il direttore di lavori, anche mediante atti separati, deve, prima del rilascio degli atti abilitativi a costruire, comunicare al Sindaco l'accettazione dell'incarico e delle relative responsabilità.
3. Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui all'articolo precedente.
4. Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e il costruttore sono responsabili di ogni inosservanza, così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.

#### Art. 17 **Inizio dei lavori.**

1. Per le nuove costruzioni o gli ampliamenti, prima dell'inizio dei lavori, è facoltà del titolare della concessione o del direttore dei lavori richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale con lettera raccomandata con avviso di ricevimento la verifica della fissazione dei punti fissi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare.
2. Entro dieci giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma precedente, l'Ufficio Tecnico Comunale verifica in cantiere le operazioni suddette, redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e da un rappresentante dell'Ufficio Tecnico.
3. In caso di inutile decorso del suddetto termine, il concessionario o il direttore dei lavori redigeranno il verbale autonomamente; e, inviando o depositando una copia in Comune, possono dare inizio ai lavori.
4. Le spese relative alle operazioni suddette sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire l'eventuale personale ed i mezzi necessari per effettuare le operazioni previste.
5. Un'opera autorizzata non può essere iniziata se il Comune ha manifestato l'intenzione di procedere alla fissazione dei punti fissi altimetrici e planimetrici.

#### Art. 18 **Vigilanza sulla esecuzione dei lavori ed interruzione dei lavori.**

1. La concessione e il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione dei pubblici ufficiali incaricati dei controlli delle attività edilizie.
2. Sono obbligatori l'apposizione del prescritto cartello ed il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti onde

consentire agli incaricati del controllo la verifica della corrispondenza alle indicazioni contenute nel progetto approvato.

3. Il concessionario che, per qualsiasi ragione, interrompa l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di fare eseguire tutti i lavori che risultino necessari per garantire l'incolumità, l'igiene pubblica e assicurare la stabilità delle parti costruite, nonché il decoro e l'ornato.
4. L'inosservanza constatata dai competenti uffici comunali delle norme di legge e regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione è sanzionata secondo le procedure fissate nella legislazione nazionale o regionale.

#### TITOLO IV                      CONDUZIONE DEI LAVORI, VERIFICHE

##### Art. 19                      **Organizzazione del cantiere.**

1. Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.
2. Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e competa, i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori.
3. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato mediante opportuni dispositivi, aventi un'altezza non inferiore a ml. 2.00, che non consentano l'accesso ai non addetti ai lavori e, se ubicato in zona cittadina prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producono inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami, ecc.
4. Il cantiere situato in Centro Storico deve essere recintato con materiale adeguato al carattere e al decoro dell'ambiente.
5. 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. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne e notturne, dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.
7. Queste segnalazioni dovranno essere predisposte, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori e dal responsabile del cantiere.
8. Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa, protetta dalle intemperie, ben visibile all'esterno con l'indicazione:

- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione e degli estremi dell'atto abilitativo con le date di inizio e fine dei lavori;
- del nominativo del titolare della concessione edilizia;
- del nome del progettista;
- del nome del calcolatore della struttura;
- del nome del direttore dei lavori;
- del responsabile dei lavori ai sensi del D. Lgs. 494/96<sup>(19)</sup>
- del coordinatore in materia di igiene e sicurezza in fase di progettazione;
- del coordinatore in materia di igiene e sicurezza in fase di esecuzione dei lavori;
- dei nomi dei costruttori e dell'assistente del cantiere.

9. In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti copie originali dei seguenti documenti:
- a) Concessione edilizia firmata e relativi elaborati di progetto.
  - b) Per opere in cui viene utilizzato cemento armato, normale, precompresso o prefabbricato, o strutture metalliche, copia del progetto e della relazione vistata dal Genio Civile.
  - c) Giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori.
  - d) Progetto degli impianti tecnici e documentazione relativa all'isolamento termico.
  - e) Ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità esecutive del progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

**Art. 20 Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri e manutenzione delle aree abbandonate.**

1. È vietato gettare materiali di qualsiasi genere sia dai ponti di esercizio, sia dai tetti o dall'interno degli edifici.
2. I materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammucchiati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati nei luoghi di smaltimento.
3. Durante i lavori, specie se di demolizione o di sabbiatura, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante idonea aspirazione od opportune bagnature.
4. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze.

5. Il trasporto di materiali utili o di rifiuti deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato. Qualora ciò non si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.
6. In caso di demolizioni i pozzi neri ed i pozzetti dismessi dovranno essere preventivamente svuotati e disinfettati; così pure le fosse settiche, gli spanditoi, le fognature e le canalizzazioni sotterranee.
7. Nel caso di interventi di demolizione, scavo, bonifica o altro intervento che comporti produzione di materiale di risulta questo deve essere smaltito in base alla normativa vigente.
8. È vietato il deposito nei cortili delle case abitate, ed in genere in tutti gli spazi di proprietà privata, di terreni e materiali di risulta, provenienti dall'esecuzione o dalla demolizione di opere murarie, per un tempo superiore a venti giorni. Entro tale termine il proprietario o l'imprenditore dei lavori deve provvedere allo sgombero ed al trasporto dei materiali suddetti negli appositi luoghi di scarico. Quando, però, detti materiali fossero pericolosi, nocivi o maleodoranti, dovranno essere sgomberati immediatamente.
9. Le aree risultanti dalla demolizione dei fabbricati devono essere mantenute pulite ed in ordine.
10. Nel caso di demolizioni di manufatti contenenti amianto si rimanda alla vigente normativa.
11. Le opere di demolizione di fabbricati o di parti di essi, di sistemazione di aree abbandonate o altro che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria devono, ove necessario, essere precedute da adeguati interventi di derattizzazione.
12. Sia le aree di pertinenza degli edifici esistenti sia quelle destinate all'edificazione sia quelle abbandonate devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

#### **Art. 21          Occupazione e manomissione di suolo pubblico.**

1. Nel caso che si renda necessario occupare il suolo pubblico, sia in rapporto ad opere soggette a concessione, autorizzazione, ecc., sia nel caso che non sia necessaria alcuna autorizzazione, deve essere fatta apposita richiesta al Sindaco.
2. La richiesta deve contenere le generalità, la firma del richiedente e gli estremi di carattere amministrativo fissati dai competenti uffici dell'amministrazione comunale.
3. Dovrà inoltre, essere indicata la presumibile durata dell'occupazione del suolo pubblico.

4. La concessione dell'occupazione di suolo pubblico è subordinata al sopralluogo sull'area richiesta da parte dei Vigili comunali che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto ai problemi del traffico, a quelli dell'accessibilità alle proprietà limitrofe all'area oggetto della richiesta ed ai requisiti richiesti dalla legge e dai regolamenti di settore.
5. Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa di occupazione ed eventualmente, su decisione del Sindaco, una congrua cauzione per l'eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato.
6. La durata della concessione è stabilita in un massimo di 6 mesi consecutivi e può essere prorogata di sei mesi in sei mesi.
7. La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo; il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.
8. La cauzione eventualmente versata verrà restituita entro 90 giorni dall'avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla completezza dei lavori.

#### Art. 22 **Visite di controllo.**

1. Il titolare della concessione edilizia e il Direttore dei Lavori sono tenuti a comunicare al Sindaco:
  - l'inizio dei lavori (ivi comprese le opere di installazione del cantiere);
  - l'ultimazione di tutte le opere autorizzate e rese agibili.
2. A seguito delle predette comunicazioni il Sindaco può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere entro un massimo di 15 giorni dalla data della richiesta.
3. L'Amministrazione comunale stabilirà con apposito regolamento le sanzioni amministrative e pecuniarie per il mancato rispetto delle presenti norme.
4. Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere agli incaricati dell'Ufficio Tecnico comunale, agli Ispettori del lavoro, dell'AUSL, ecc., per i controlli di loro competenza.
5. Le presenti norme valgono anche per le denunce di inizio attività.

#### Art. 23 **Ultimazione dei lavori.**

1. I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completo in tutte le sue parti, comprese le opere accessorie di finitura e le sistemazioni esterne.

2. L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal titolare della concessione e dal Direttore dei lavori, i quali dovranno dichiarare, congiuntamente e sotto la propria piena responsabilità, che le opere progettate sono state integralmente completate nel rispetto della concessione edilizia e di ogni autorizzazione o prescrizione di altri enti o autorità. Tale dichiarazione è vincolante e funzionale al rilascio dell'autorizzazione di agibilità e abitabilità di cui all'art. 26.
3. L'effettuazione della visita finale di controllo sarà concordata con il titolare della concessione edilizia e con la Direzione lavori.

#### Art. 24 **Collaudi.**

1. Tutte le opere di conglomerato cementizio armato, normale o precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni vigenti in materia, debbono essere sottoposte a collaudo statico.
2. Tutte le opere pubbliche sono soggette all'obbligo del collaudo.
3. Gli impianti termici degli edifici (sia che si tratti di impianti nuovi, sia che si tratti di modifiche di impianti preesistenti) debbono essere sottoposti a collaudo per verificarne la conformità o certificati secondo quanto stabilito dalla vigente normativa.
4. Sono sottoposti a collaudo tutti gli impianti di adduzione ed uso dell'energia se specificatamente richiesto da leggi e regolamenti vigenti in materia.
3. I collaudi devono essere effettuati con l'intervento del Direttore dei lavori ed in contraddittorio con l'Impresa o suo rappresentante.

#### Art. 25 **Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o agibilità.**

1. La certificazione di abitabilità o di agibilità delle unità immobiliari è necessaria, oltre che per le nuove costruzioni, anche in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici.
2. È necessaria inoltre in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o di ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.

#### Art. 26 **Domanda di abitabilità ed agibilità.**

1. Per l'utilizzo delle unità immobiliari di cui al precedente art. 25, comma 1, è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità o agibilità al Sindaco.

2. La domanda di abitabilità ed agibilità deve essere presentata dal titolare della concessione edilizia dopo la comunicazione dell'ultimazione delle opere autorizzate.
3. La domanda, indirizzata al Sindaco, deve contenere i seguenti elementi:
  - generalità e firma del titolare della concessione;
  - estremi della concessione suddetta ed eventuali varianti e DIA in corso d'opera;
  - esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o agibilità;
  - il numero delle unità immobiliari per le quali viene richiesta l'abitabilità o l'agibilità divise per locali, accessori e pertinenze.
4. Alla domanda verranno allegati i seguenti documenti:
  - a) Licenza di impianto dell'impianto di riscaldamento, oppure dichiarazione del Concessionario che l'impianto installato ha una potenza termica al focolare inferiore ai 116 KW (100.000 Cal/h).
  - b) Certificato di prevenzione incendi.
  - c) Certificato di collaudo delle opere in cemento armato o strutture metalliche, oppure dichiarazione da parte del Direttore dei Lavori che non sono state realizzate strutture per le quali necessita collaudo, o certificato di rispondenza rilasciato dal Genio Civile ai sensi della normativa vigente.
  - d) Copia della denuncia di accampionamento all'U.T.E. con le planimetrie relative alle singole unità immobiliari.
  - e) Planimetria dettagliata dell'impianto di smaltimento liquami e di approvvigionamento idrico con indicati dimensioni e materiali.
  - f) Relazione descrittiva dei materiali usati per l'isolamento termico realizzato con dichiarazione e firma del Progettista, Costruttore e Direttore dei Lavori attestante la conformità.
  - g) Progetto e Relazione di calcolo dell'impianto di riscaldamento.
  - h) Dichiarazione di conformità resa ai sensi della vigente normativa per gli impianti elettrico, radiotelevisivo ed elettronico in genere, completa di allegati grafici, relazione dei materiali e certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico professionali.
  - i) Dichiarazione di conformità resa ai sensi della vigente normativa per l'impianto termico completa di allegati grafici, relazione dei materiali e certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.
  - j) Certificato di collaudo per eventuali impianti di sollevamento.
  - k) Autorizzazione allo scarico in fognatura rilasciato dal Sindaco e nulla osta all'allacciamento all'acquedotto comunale rilasciato dall'ASAV, oppure, in caso di attestazione di conformità,

certificazione di regolare allacciamento e corretta realizzazione degli impianti idrici e di fognatura rilasciata dal professionista. Nel caso di scarichi non recapitanti in pubblica fognatura dovrà comunque essere ottenuta la necessaria autorizzazione allo scarico rilasciata dal Sindaco nel rispetto della vigente normativa.

- l) Dichiarazione in duplice copia redatta da un professionista abilitato ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n° 425/94<sup>(20)</sup> e dell'art. 11 della L.R. 52/99<sup>(21)</sup>.
  - m) Documentazione rilasciata da ditte autorizzate allo smaltimento attestante il tipo di rifiuti prodotti nel corso dei lavori ed il loro smaltimento presso impianti autorizzati.
  - n) Certificazione del Costruttore e del Direttore dei lavori relativa al rispetto dei requisiti minimi di isolamento indicati nell'art. 30.
5. Il certificato di abitabilità o di agibilità viene rilasciato anche in pendenza del rilascio di licenze di impianto o del CPI a condizione che nel dispositivo vengano esclusi l'uso degli impianti e l'utilizzazione dei locali soggetti a tali nulla osta.
6. Dalla data di presentazione della domanda di abitabilità o di agibilità, completa della documentazione necessaria, decorrono i termini per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità.
7. Trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda l'abitabilità si intende attestata. In tal caso il Comune, tramite l'AUSL, nei successivi 180 giorni può disporre l'ispezione, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di abitabilità o di agibilità delle costruzioni. A tal fine il Comune attiva un sistema di informazione periodica che consenta all'AUSL di svolgere le proprie competenze ai fini di un'eventuale dichiarazione di non abitabilità nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.
8. Il termine di 45 giorni fissato al comma precedente può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata.
9. Il termine predetto, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

#### PARTE QUARTA                      NORME TECNOLOGICHE

##### TITOLO I                      REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

#### Art. 27                      **Salubrità del terreno e caratteristiche igieniche dei locali.**

Definizioni Si intende per locale seminterrato quel locale che per parte della sua altezza si trova per almeno un lato, o parte di esso, al di sotto della quota del marciapiede o del terreno circostante.

Si intende per locale interrato quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato o del terreno circostante, fatta salva la rampa o scala di accesso.

1. È vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri se non dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente.
2. Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia più basso di quello riscontrato di massima esondazione o per il quale il deflusso delle acque meteoriche o di rifiuto possa risultare ostacolato.
3. Le abitazioni presso rilievi e terrapieni sostenuti da muri devono essere dotate di soluzioni costruttive o di impianti tecnologici idonei all'allontanamento delle acque meteoriche e ad evitare infiltrazioni.

#### Art. 28 **Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza.**

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.
2. Anche tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
3. I locali abitabili, posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato e le bocchette di aerazione, in posizione contrapposta per garantire una sufficiente aerazione, devono avere superficie non inferiore ad 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di non meno di 30 cm.; gli scannafossi o le intercapedini non devono essere in comunicazione con locali abitabili.
4. Negli edifici esistenti, qualora i locali abitati risultino seminterrati, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi i locali per tutta la parte interessata; la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.
5. Le griglie di aerazione delle intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte.
6. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica.
7. I locali posti al piano seminterrato degli edifici esistenti e in quelli di nuova costruzione non possono essere adibiti ad abitazione se non

presentano almeno in due lati il solaio superiore alla quota del marciapiede o del terreno circostante ed uno spazio antistante libero da ostacoli per una distanza minima pari all'altezza.

8. Non sono comunque trasformabili in abitazione ambienti:
- con affaccio pari al piano strada e con aperture che si configurano come "grate" o addirittura senza alcuna apertura;
  - il cui ricambio d'aria sia legato esclusivamente a sistemi meccanici di aspirazione;
  - con affaccio pari-strada posto su una strada aperta al traffico;
  - quando la conformazione della via e dei palazzi finitimi sia tale da non consentire un'accettabile incidenza della luce.

**Art. 29      Requisiti di carattere tecnico.**

1. La progettazione e la realizzazione dei nuovi fabbricati deve conformarsi alle vigenti normative per il contenimento dei consumi energetici e alle specifiche leggi relative ai diversi impianti tecnologici.
2. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o d'inserimento d'impianto di riscaldamento in un edificio che ne sia sprovvisto, il Sindaco può richiedere che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento delle coperture, dei solai soprastanti vani aperti, dei serramenti nonché dello stesso impianto termico, qualora già esistente e da ristrutturare.

**Art. 30      Requisiti di carattere acustico.**

1. Alle domande per il rilascio di concessioni edilizie, di provvedimenti comunali relativi all'utilizzo di immobili ed infrastrutture, di licenze, di autorizzazioni all'esercizio di attività produttive deve essere allegata la documentazione relativa alla previsione di impatto acustico. Se dalla documentazione emerge un impatto acustico superiore ai limiti previsti dalla legge ogni domanda deve contenere anche l'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni inquinanti causate dall'attività o dagli impianti.
2. Negli edifici di nuova costruzione e in tutti gli interventi su manufatti esistenti, sottoposti a ristrutturazione, devono essere adottati sistemi d'isolamento acustico per rispettare i valori limite dei requisiti acustici passivi prescritti dalla normativa vigente (Legge 26/10/1995, n. 447, "Legge quadro sull'inquinamento acustico" e successivo DPCM 5/12/1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" e L.R. 89/98).

3. I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:
  - rumori di calpestio, di traffico, di gestione e uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
  - rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
  - rumori provenienti da laboratori e da industrie.
4. Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti, nei locali sottostanti, dalla pioggia o grandine, non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.
5. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato che rientri nei valori fissati dalla norma.
6. Sono fatte salve le diverse o ulteriori prescrizioni deducibili dalla norma vigente in materia. In particolare i titolari dei progetti predisposti per la realizzazione, modifica e potenziamento delle opere elencate dall'art. 8, comma 2, della L. 447/95<sup>(22)</sup> debbono presentare, a corredo degli stessi, apposita documentazione di impatto acustico ogni qual volta la valutazione relativa agli effetti acustici sia richiesta da esigenze di tutela salvaguardate dalla legge. Per i criteri da seguire per la redazione della documentazione si fa riferimento agli indirizzi stabiliti con deliberazione regionale, la quale definirà anche i criteri tecnici per la redazione della relazione previsionale di clima acustico cui sono tenuti i soggetti pubblici e privati interessati alla realizzazione delle tipologie di insediamenti elencati dall'art. 8, comma 3, della L. 447/95<sup>(23)</sup>.
7. Fatto salvo quanto previsto dai commi precedenti e dalla normativa vigente, sono tenuti a produrre apposita documentazione di impatto acustico ai sensi dell'art. 8, comma 4, della L. 447/95<sup>(24)</sup> i soggetti richiedenti il rilascio:
  - a) di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative ed a postazioni di servizi commerciali polifunzionali;
  - b) di altri provvedimenti comunali di abilitazione all'utilizzazione degli immobili e delle infrastrutture di cui sopra;
  - c) di qualunque altra licenza od autorizzazione finalizzata all'esercizio di attività produttive.

Art. 31      **Requisiti illuminotecnici.**

1. Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti in riferimento alla specifica normativa.
2. L'illuminazione diurna di locali deve essere di norma naturale e diretta con la sola eccezione dei seguenti casi:
  - a) locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
  - b) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
  - c) locali destinati a servizi igienici, spogliatoi, antibagni, vani scala e ripostigli;
  - d) locali non destinati alla permanenza di persone;
  - e) spazi di cottura;
  - f) spazi destinati al disimpegno ed a collegamenti orizzontali e verticali.
3. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi ad uso residenziale, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.
4. Il mantenimento delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto e quando non sia previsto un mutamento della destinazione d'uso.
5. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano almeno la loro schermatura o il loro oscuramento.

#### Art. 32 **Requisiti relativi all'aerazione e dimensionamento.**

##### Modalità di misura dell'altezza libera di un locale

Per 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.

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

2. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
3. Possono fruire di sola aerazione artificiale i locali individuati nell'articolo precedente al punto 2 come deroga.
4. Deve essere assicurata, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucina, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano, con idonei sistemi di aspirazione e trattamento.
5. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli edifici con più di 3 piani può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato, posto sulla copertura, ad aspirazione continua. Eventuali deroghe al punto di sbocco dell'emissione in atmosfera potranno essere concesse con l'utilizzo di idonei sistemi di abbattimento degli odori e dei fumi, previo nulla osta del competente servizio dell'Azienda USL.
6. I locali destinati alla permanenza di persone, che fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.
7. L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di 2,70 ml. La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finito non deve comunque essere inferiore a 2,20 ml.
8. L'altezza media può essere ridotta a 2,40 ml. nei gabinetti e negli antigabinetti degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale; negli spogliatoi; negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale, nei locali non destinati alla permanenza di persone.
9. Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti, sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani e non si modifichi la destinazione d'uso preesistente, con un minimo inderogabile di ml. 2.20 nel caso di copertura in piano e di ml. 1.90, con media di ml. 2.20, nel caso di copertura inclinata.
10. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere inferiore a 2,20 ml.; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.
11. La superficie del soppalco aperto su ambienti abitabili non deve essere superiore alla metà di quella del locale soppalcato.

12. La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni di legge (D.M. 5/7/75<sup>(25)</sup> e successive modifiche), così come il dimensionamento minimo dei singoli vani.
13. I servizi igienici degli alloggi devono essere disimpegnati dai singoli locali. È vietato l'accesso al bagno dalla camera quando l'appartamento è provvisto di quel solo bagno. Ciascun alloggio deve avere almeno una stanza da bagno dotata dei seguenti apparecchi igienici: bidet, vaso, vasca da bagno o doccia, lavabo. Ciascun alloggio deve avere almeno una stanza da bagno dotata dei seguenti apparecchi igienici: bidet, vaso, vasca da bagno o doccia, lavabo. Il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza di mt. 2,00, devono essere realizzati in materiali impermeabili, lisci e lavabili
14. Può essere autorizzata, una soluzione diversa da quelle indicate su parere motivato dell'ufficio competente, per opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, nel caso di mantenimento della destinazione d'uso residenziale, nella quale sia previsto un miglioramento igienico-sanitario della situazione esistente.
15. Nei locali destinati alle diverse attività non residenziali le altezze minime sono stabilite come segue:
  - a) industriale e artigianale di produzione ml. 3,50;
  - b) artigianale di servizio ml. 3,00;
  - c) commerciale ml. 3,00; può essere consentita un'altezza minima di ml. 2.50 nel caso di edifici esistenti;
  - d) turistico-ricettive ml. 2,70. Può essere consentita un'altezza minima di ml. 2.55 per i nuovi interventi (camere e soggiorni) e riducibile ulteriormente a ml. 2.40 per le strutture già esistenti;
  - e) direzionali ml. 3,00;
  - f) pubbliche o di interesse pubblico ml. 3,00.
16. I magazzini, i depositi e le autorimesse private dovranno avere un'altezza non inferiore a ml. 2.20. Tutte le autorimesse interrato, realizzate ai sensi della L. 122/89, e quelle fuori terra non dovranno avere un'altezza utile interna superiore a ml. 2.40.

**Art. 33            Requisiti relativi alla sicurezza.**

1. Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni d'impiego.
2. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

3. I parapetti dei balconi, delle scale, dei soppalchi e delle finestre devono essere realizzati con materiali e tecniche idonee a garantire la sicurezza. La loro altezza non deve essere minore di 0,90 ml.
4. Gli impianti, comprese le antenne e le cabine elettriche, 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.
5. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali non adeguatamente aerati.
6. Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio o di altra calamità, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.
7. I locali degli uffici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni, facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.
8. Nelle zone a forte densità abitativa è vietato impiantare laboratori scientifici e di ricerca se non espressamente previsti dallo strumento urbanistico generale.
9. Quando un edificio o una parte di esso sia pericolante, il proprietario o il locatario, ha l'obbligo di darne immediata comunicazione al Sindaco e, nei casi di urgenza, è possibile eseguire un immediato puntellamento e prendere tutti gli altri provvedimenti idonei a garantire la pubblica e privata incolumità. E' comunque necessario, entro e non oltre 10 giorni dalla suddetta comunicazione, presentare la domanda e la documentazione relativa alle operazioni in corso di esecuzione ed a quelle ancora da eseguire.
10. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici sia nel loro insieme che in ogni parte, in buone condizioni di efficienza, di stabilità e decoro. Essi dovranno tempestivamente provvedere nel modo più appropriato al normale mantenimento, a quello straordinario ed agli eventuali restauri ogni volta che se ne manifesti la necessità. In particolare sono obbligati a mantenere in buono stato sia i prospetti che le fronti interne visibili da vie o spazi pubblici, muri di cinta e recinzioni in genere, con particolare riguardo agli intonaci, agli infissi ed affissi, alle tinteggiature e verniciature, alle docce, ai canali pluviali ed agli aggetti di gronda. Sono inoltre obbligati a togliere, tempestivamente, qualunque iscrizione od imbrattamento che arbitrariamente sia stato fatto, anche se da terzi.

Art. 34      **Requisiti relativi all'accessibilità ed uso.**

1. La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente. Gli edifici devono poter esser puliti e disinfettati in ogni parte.
2. Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie d'accesso.
3. Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentono il trasporto degli infermi da tutti i piani abitabili.
4. Gli edifici residenziali con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per gli alloggi in duplex, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso. Le rampe delle scale di collegamento tra i piani che costituiscono alloggi su più livelli non possono avere la larghezza inferiore a cm. 90.
5. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.
6. Gli alloggi progettati per uno o due utenti devono essere dotati di uno spazio di cottura e di un bagno.
7. Gli alloggi progettati per più di due utenti devono essere dotati almeno di una spazio cottura, di un bagno e di un ripostiglio.
8. I locali degli alloggi, che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere di norma almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo; sono esclusi da tale prescrizione i locali di servizio.
9. I serramenti esterni e interni degli alloggi devono essere posizionati così da consentire una razionale utilizzazione dei locali.
10. Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere, per determinati locali, anche la destinazione a pubblici esercizi e attività artigianali.
11. Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati per la circolazione delle persone, esterni ed interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.
12. Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, e sporti insidiosi.
13. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
14. Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.
15. I progetti riguardanti la costruzione e il recupero di edifici pubblici o di interesse pubblico, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli edifici privati, devono essere redatti in conformità alle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.

16. Nelle progettazioni delle varie costruzioni dovranno essere dimostrate con appositi elaborati le soluzioni progettuali adottate o adottabili per l'abbattimento delle barriere architettoniche, nel rispetto della L. 13/89 e del D.M. 236/89<sup>(27)</sup>, compilando anche l'apposita dichiarazione.

## TITOLO II                    REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

### Art. 35                    **Rifornimento idrico.**

1. Per le modalità di rifornimento di acqua potabile valgono le norme dello specifico Regolamento dell'Acquedotto del Comune di Volterra elaborato dall'Azienda distributrice.

### Art. 36                    **Modalità di scarico delle acque.**

1. Per le modalità di scarico delle acque provenienti dagli insediamenti civili, dagli insediamenti produttivi, nonché delle acque piovane, valgono le norme dello specifico Regolamento comunale per la disciplina degli scarichi che recapitano in pubblica fognatura. Tutti gli edifici situati in zone servite da pubblica fognatura debbono essere collegati alla fognatura comunale. L'allacciamento e l'eventuale impianto di trattamento debbono essere realizzati in conformità alle disposizioni del suddetto regolamento e previa autorizzazione dell'Azienda a cui è affidata la gestione;
2. Gli scarichi provenienti da insediamenti civili o industriali situati in aree non servite dalla pubblica fognatura dovranno essere opportunamente trattati ed autorizzati dal Sindaco ai sensi della Legge n° 319/76<sup>(28)</sup> e successive modificazioni. Per tali scarichi sono ammissibili trattamenti depurativi attraverso idonei impianti di chiarificazione, di sub-irrigazione, di sub-irrigazione drenata o di ossidazione biologica anche in relazione alle caratteristiche pedologiche del terreno;
3. Le acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici debbono essere opportunamente raccolte e convogliate a terra con idonee canalizzazioni con caratteristiche costruttive descritte nelle "Norme ed indirizzi tecnici sul recupero del patrimonio edilizio esistente" di cui al presente regolamento (punto 2.1.6). Tali canalizzazioni debbono inoltre essere necessariamente incanalate nella pubblica fognatura, ove esistente. Nelle zone non servite da pubblica fognatura dovrà essere realizzata una idonea canalizzazione interrata, munita di appositi pozzetti di ispezione, e convogliata nelle fossette di scolo del terreno, anche a cielo aperto, o in idonei depositi o pozzi interrati.

Art. 37      **Impianti di aerazione.**

1. Nei casi di installazione d'impianti di aerazione artificiale, oppure di aria condizionata, possono essere stabilite prescrizioni particolari, tenendo conto dei vari tipi di locali, delle dimensioni, della destinazione d'uso, del tipo di edificio (esistente o di nuova costruzione). A questo scopo la domanda di concessione edilizia o di autorizzazione dev'essere corredata di uno schema dell'impianto e, se necessario, del progetto esecutivo del medesimo.
2. Il rilascio del certificato d'abitabilità o agibilità è subordinato alla certificazione di collaudo dell'impianto da parte di un tecnico abilitato o certificazione dell'installatore secondo le previsioni vigenti in materia.

Art. 38      **Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi, degli impianti di spegnimento, degli impianti di gas per uso domestico.**

1. Ai fini del rispetto delle norme di sicurezza e prevenzione incendi, nonché della prescrizione di impianti di spegnimento, ed, altresì, per gli impianti di gas per uso domestico devono essere rispettate le norme statali e regionali vigenti.

Art. 39      **Centrali termiche, forni, canne fumarie e camini.**

Definizioni

Fumi di combustione: fumi derivanti da impianti per la produzione di calore o di acqua calda per usi domestici, civili o assimilabili. Non rientrano in questa definizione gli impianti inseriti nel ciclo produttivo di attività lavorative oggetto di norme specifiche.

Fumi di cottura: fumi derivanti dalla cottura di cibi, con esclusione di quelli derivanti dall'utilizzo di combustibili in forma solida o liquida.

1. Ai fini della rispondenza degli impianti termici, oltre alla osservanza delle specifiche norme di settore, è condizione necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità che ogni centrale termica, focolare, stufa, forno e simili, di qualunque tipo purché non elettrico, abbia una canna fumaria propria, opportunamente dimensionata per l'eliminazione dei prodotti di combustione prolungata almeno un metro al di sopra del tetto, misurato dalla base del camino, costruita in materiale impermeabile atto ad evitare macchie, screpolature o distacchi di intonaco sulla parte esterna dei muri.

2. Nel centro storico, nelle zone e negli immobili di particolare pregio ambientale sono vietate canne fumarie o camini realizzati con blocchi prefabbricati o con condutture metalliche o di materiale plastico a vista. In questi casi è prescritto l'uso di materiali laterizi tradizionali murati a facciavista; una deroga è consentita per condutture e terminali in rame.
3. Gli scaldabagni e fornelli non elettrici devono essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra.
4. È vietato collocare lo sbocco della canna fumaria al di sotto dei tetti o dei livelli del parapetto delle terrazze di copertura; se esso dista meno di ml. 10 dalle finestre delle case antistanti, deve essere prolungato fino a superare di almeno un metro le coperture di queste ultime.

Per gli edifici esistenti, se si dimostri oggettivamente non conseguibile la zona di rispetto di 10 metri per motivi tecnici o urbanistici, la localizzazione e l'altezza delle canalizzazioni dovranno essere valutate ed autorizzate dall'Autorità Sanitaria; in ogni caso l'altezza dovrà sempre superare di almeno un metro il colmo del tetto dell'edificio.

Dall'obbligo di posizionare la canna fumaria oltre un metro al di sopra del colmo del tetto, così come sopra prescritto nel presente comma e nel precedente punto 1), è possibile derogare, previa specifica istanza da sottoporre all'esame del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, e solo nei casi in cui vengano installate generatori di calore che per i valori di emissioni nei prodotti della combustione appartengono alla classe meno inquinante prevista dalla norma tecnica UNI EN 297, solo nei seguenti casi:

- singole ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongono già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio, funzionali ed idonei o comunque adeguabili alla applicazione di apparecchi con combustione asservita da ventilatore;
  - nuove installazioni di impianti termici individuali in edifici assoggettati dalla legislazione nazionale, regionale vigente o da specifiche indicazioni del vigente PRG a categorie di intervento di tipo conservativo, precedentemente mai dotati di alcun tipo di impianto termico, a condizione che non esista camino, canna fumaria o sistema di evacuazione fumi tradizionale ed idoneo o comunque adeguabile allo scopo.
5. Per gli impianti elettrici di cucina o di riscaldamento è sufficiente un'idonea aspirazione dei vapori.
  6. I camini industriali e dei locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme dettate dalla legislazione in materia.
  7. Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di

funzionamento e modalità di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

#### PARTE QUINTA

#### DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

#### Art. 40 **Altezza dei fabbricati.**

1. L'altezza dei fabbricati è il segmento di linea verticale compreso tra la quota del piano di calpestio più basso del fabbricato e l'intersezione tra il piano verticale di facciata e l'intradosso del solaio di copertura, se inclinato, e l'estradosso del solaio di copertura, se piano.
2. Nel caso di coperture con pendenza superiore al 33% o che presentino una differenza di quota superiore o uguale a ml. 2.40 tra la quota in gronda e la quota al colmo, si assume come altezza del fabbricato l'altezza media aritmetica tra l'altezza in gronda e l'altezza al colmo.
3. Se il fabbricato presenta un'articolazione volumetrica che dà luogo a valori diversi dell'altezza si assume come altezza del fabbricato il massimo dei valori, anche agli effetti del calcolo delle distanze e degli stacchi dal perimetro del fabbricato.
4. Nel caso in cui la quota del marciapiede non sia stata ancora fissata l'altezza del fabbricato sarà riferita alla quota stabilita in fase di sopraluogo da parte dei competenti uffici comunali.
5. Nel caso in cui non esista marciapiede stradale l'altezza del fabbricato sarà computata a partire dal piano di calpestio più basso del fabbricato.
6. Nel caso di terreni comunque inclinati il riferimento in sommità sarà contenuto entro la superficie parallela al terreno e posta alla quota corrispondente all'altezza massima prevista per la zona.

#### Art. 41 **Superficie coperta.**

1. La superficie coperta del fabbricato è data dalla proiezione sul piano orizzontale della sagoma racchiusa da pareti di chiusura della costruzione con l'aggiunta delle superfici coperte afferenti ad altri elementi computabili, come loggiati e portici.

#### Art. 42 **Superficie utile.**

1. È la sommatoria delle superfici dei vani abitabili e dei vani accessori di una unità funzionale avente caratteristiche di abitabilità computata come previsto dalla legge 392/78<sup>(29)</sup>.

2. Ai soli fini della valutazione di eventuali incrementi di superficie utile conseguenti ad interventi di ristrutturazione sono computati anche i vani accessori comunicanti con l'unità principale ed aventi altezza anche parzialmente superiore a ml 2.20, qualunque sia la loro destinazione.

#### Art. 43 **Volume.**

1. Il volume è il prodotto della superficie coperta per l'altezza di riferimento del fabbricato o la sommatoria dei prodotti delle superfici coperte dei vari corpi di altezza diversa per le relative altezze.
2. Nel caso di coperture a falde con diverse quote di gronda si assume come altezza di riferimento per il calcolo del volume la media dei valori corrispondenti.
3. In presenza di locali accessori seminterrati entro la sagoma del fabbricato ai fini del volume si computa la quota di volume ottenuta dal prodotto dell'altezza convenzionale media ponderata della porzione interrata per la superficie coperta relativa.
4. Nel caso di volumi interrati anche fuori sagoma essi non dovranno eccedere il limite massimo del 40% del volume fuori terra ammesso nel lotto. I volumi così realizzati dovranno essere utilizzati esclusivamente per autorimesse, cantine, locali di sgombero, ecc., con divieto assoluto di destinazione ad usi abitativi.
5. Per il computo del volume di balconi, scale scoperte aggettanti, logge, loggiati e porticati vale quanto specificato di volta in volta all'art. 49.

#### Art. 44 **Volumi tecnici.**

1. Si intendono per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, parafulmini, ventilazione, ecc.,) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi trovare luogo entro il corpo dell'edificio.
2. Detti volumi, sporgenti dalla sagoma dell'edificio, sono esclusi dal calcolo del volume e dalla misurazione dell'altezza massima del fabbricato.

#### Art. 45 **Indice di fabbricabilità fondiario.**

1. Per indice di fabbricabilità s'intende il numero di metri cubi che possono costruirsi su ogni metro quadrato di superficie fondiaria pertinente; esso è

analiticamente indicato come rapporto tra il volume costruibile e la superficie disponibile per l'edificazione ( $I_f = V/S_f$ ).

2. Qualsiasi superficie, che alla data di adozione delle presenti norme sia già di pertinenza a costruzioni esistenti od autorizzate, non può essere computata per altre costruzioni, anche se la sua sottrazione non venga ad alterare, per i fabbricati esistenti o autorizzati, gli indici e le previsioni di zona.
3. In caso di nuova costruzione la superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata, né a cavallo di spazi o aree pubbliche o di uso collettivo, risultando ammissibile nei progetti di recupero il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista.
4. Le sedi viarie private non costituiscono interruzioni di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria pertinente.
5. Il PRGC del Comune di Volterra indica i nuovi volumi edificabili non attraverso indici di fabbricabilità, ma in termini assoluti. Ai fini del computo di tali volumi valgono le norme stabilite al precedente art. 43. Nel caso in cui il PRGC prescriva la destinazione delle pertinenze esterne a verde privato, si intende che le pertinenze stesse, così come indicate in planimetria, siano inscindibili dal volume costruito e che la loro disponibilità sia essenziale al rilascio della concessione edilizia. In ogni caso, fermo restando che le volumetrie edificabili sono unicamente quelle espressamente indicate dal PRGC, si intende che le aree di pertinenza esterna da asservire al volume edificato non possano essere inferiori al triplo della superficie coperta dei fabbricati, come definita al precedente art. 41. Deroghe possono essere concesse in caso di lotti interclusi di dimensioni inferiori.

#### Art. 46 **Indice di fabbricabilità territoriale.**

1. L'indice di fabbricabilità territoriale si usa per il calcolo del volume massimo costruibile su una parte del territorio sottoposta ad intervento urbanistico attuativo; esso esprime, per ciascuna zona omogenea fissata dallo strumento urbanistico generale, i metri cubi che possono costruirsi per ogni unità di superficie territoriale ed è analiticamente indicato come rapporto tra il volume costruibile e la superficie territoriale disponibile per l'edificazione ( $I_t = V/S_t$ ).

#### Art. 47 **Distanza minima dai confini.**

1. Si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture, le tettoie aggettanti e gli elementi decorativi) ed il confine di proprietà.

2. Di norma la distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere pari alla metà della distanza prevista tra gli edifici dalle norme di zona. In mancanza di tale previsione, la distanza minima dai confini non dovrà essere minore di mt. 5,00 e potrà essere variata solamente nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti. E' inoltre ammissibile la edificazione sul confine di proprietà a condizione che vengano rispettate le distanze minime tra edifici e che tra i confinanti venga stipulata apposita convenzione.

**Art. 48 Distanza fra edifici.**

1. Si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente gli edifici.
2. Nel calcolo della distanza tra edifici vengono considerate anche le sporgenze dei balconi, dei porticati e delle scale e restano esclusi solamente gli aggetti delle coperture, tettoie aggettanti e gli elementi decorativi.

**Art. 49 Manufatti ed accessori leggeri.**

Quelli di seguito descritti si definiscono manufatti ed accessori leggeri: ad essi, in virtù delle particolari caratteristiche edilizie e di ingombro, si riconoscono superficie coperta e volume valutati in modo convenzionale.

Logge e Loggiati.

1. Spazio accessorio delimitato da una o più pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili.
2. Il volume viene computato al 50% e la superficie coperta al 100%.
3. Nel caso di logge esistenti ed ai fini di recuperi volumetrici connessi ad interventi di ristrutturazione la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 50%.

Porticato.

1. Spazio utile delimitato da una o due pareti verticali, una pilastrata e provvista di copertura a tetto o a terrazza, senza strutture sovrastanti.
2. È ammesso solo in quanto pertinenza di fabbricato se la sua superficie è inferiore al 30% della superficie coperta del fabbricato; nel qual caso non viene computato ai fini volumetrici. In caso contrario superficie e volume vengono computati al 100%.
3. Nel caso di porticati esistenti ed ai fini di recuperi volumetrici connessi ad interventi di ristrutturazione i porticati sono da considerare volume esistente convenzionale, da valutare come al comma precedente, e la

loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%.

#### Balcone.

1. Superficie utile aggettante, accessibile da vani abitati, aperta su tre lati.
2. Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non supera ml. 1.50 la sua superficie viene valutata al 30% ai fini del computo della superficie coperta, ma non costituisce volume.

#### Tettoia aggettante.

1. Struttura orizzontale o inclinata aggettante dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi privati, ecc., senza alcun appoggio a terra.
2. Nel caso di nuovi edifici o di ristrutturazione di edifici esistenti se l'aggetto non è superiore a ml. 1.50 non costituisce né superficie coperta né volume e non viene considerata ai fini delle distanze da confini di proprietà o tra fabbricati.

#### Scala esterna.

1. Ai soli fini del computo della superficie coperta la proiezione sul terreno di scale esterne deve essere considerata al 50% quando esse siano completamente aggettanti dal fabbricato e di larghezza non superiore a ml. 1.20.
2. Deve essere, invece, computata per intero, in questo caso anche nel computo del volume, quando:  
l'aggetto supera ml. 1.20;  
si tratti di scale esterne con strutture sovrastanti (tettoie o pensiline) o laterali;  
siano costituite da due rampe affiancate;  
la scala raggiunga piani superiori al primo.
4. Nell'ambito di un progetto di ristrutturazione o recupero di fabbricati esistenti l'inserimento di una scala esterna aggettante o appoggiata al suolo può essere consentito al di fuori delle valutazioni di superficie coperta e di volume al fine del disimpegno degli accessi e con qualità estetiche adeguate alla tipologia costruttiva del fabbricato.

#### Gazebo.

1. Si definisce gazebo un manufatto, di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi, ove consentito, costituito da struttura verticale astiforme in metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato nel centro storico e nel territorio aperto) o legno, con copertura in tela, vetro, canniccio, legno, ferro completamente aperta su tutti i lati ed avente altezza al colmo non superiore a ml. 3.00.

2. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare familiare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale o attività commerciale.

#### Pergolato.

1. Si definisce pergolato una struttura, di pertinenza di edifici a carattere residenziale, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato nel centro storico e nel territorio aperto), atta a consentire il sostegno del verde rampicante.
2. Gli elementi orizzontali non devono essere impostati a quota inferiore a ml. 3.00.
3. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 50% della superficie libera. È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati.
4. È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza di tale previsione fin dal progetto esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione.

#### Pensilina.

1. Si definisce pensilina una struttura composta di elementi verticali in legno, ferro o altro metallo e da una copertura intera, vetro o metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato nel centro storico e nel territorio aperto), con la funzione di proteggere il percorso dal marciapiede pubblico all'ingresso di fabbricati pubblici o di interesse pubblico.
2. L'altezza al colmo non deve essere superiore a ml. 3.00, la larghezza non deve essere superiore a ml. 2.00 ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura o delimitati con materiale trasparente.

#### Piscine e vasche.

1. Si definisce piscina la struttura accessoria, sia fuori che entro terra, parzialmente o totalmente, atta a consentire attività di balneazione.
2. La realizzazione di piscine ad uso privato è ammessa in relazione alla compatibilità dei luoghi in cui viene proposta.
3. I bordi devono essere delle dimensioni più contenute possibile.
4. Per i materiali del bordo dovranno essere utilizzati materiali presenti nel contesto dell'abitazione con preferenza per quelli naturali (pietra, legno) o, nel caso l'abitazione sia in laterizio, per il cotto; sono preferibili soluzioni a bordo sfioro che seguano l'andamento del terreno.
5. La piscina dovrà essere di forma rettangolare e distante dalla costruzione principale almeno di metri 10.
6. Il rivestimento interno della vasca dovrà essere di colore verde, se realizzato in materiale plastico o vernice; colorazioni diverse potranno essere valutate nel caso di rivestimento ceramico.

7. Nel caso la piscina venga a trovarsi in posizioni apprezzabile da con visivi panoramici dovrà essere schermata con piante autoctone o essenze arboree caratteristiche della zona.
8. La sua realizzazione è soggetta a concessione edilizia ed al pagamento a titolo di oneri concessori della percentuale sul costo di costruzione.
9. La piscina deve essere munita di idoneo impianto di trattamento delle acque ed alimentata con acqua potabile o potabilizzata.
10. Si intende per vasca qualsiasi struttura, fuori o entro terra, parzialmente o totalmente, destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione.
11. La vasca deve essere priva di impianti sanitari di trattamento dell'acqua.

#### Chioschi.

1. I chioschi, le edicole, i padiglioni e le strutture fisse da collocarsi su suolo pubblico, abbiano essi carattere provvisorio o permanente, devono corrispondere alle esigenze di estetica e di decoro dei luoghi e dovranno essere realizzati secondo le disposizioni che caso per caso verranno stabilite previa presentazione di apposito progetto, sentita la Commissione Edilizia Integrata, il Corpo dei Vigili Urbani e l'Ufficio Tecnico per quanto di competenza.

#### Fienili e tettoie aperte.

1. Si definisce fienile una struttura, di pertinenza di edifici a carattere agricolo, non completamente tamponata sul perimetro, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il ricovero di prodotti della terra.

La tettoia aperta ha le stesse caratteristiche costruttive anche non legate alla destinazione agricola.

2. Il volume viene computato al 50% e la superficie coperta al 100%.
3. Nel caso di strutture esistenti ed ai fini di recuperi volumetrici connessi ad interventi di ristrutturazione la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 50%.

### Art. 50 **Tende Solari.**

1. L'applicazione di tende a ingressi o vetrine di negozi è autorizzabile caso per caso, quando esse non siano di ostacolo al transito e non deturpino l'estetica del fabbricato; le stesse dovranno presentare, nella posizione di massima estensione un'altezza superiore a metri 2.10 da terra.
2. È inoltre soggetta ad autorizzazione l'applicazione di tende a ingressi e balconi di edifici privati con le stesse limitazioni di cui sopra.

### Art. 51 **Insegne e vetrine.**

1. I prospetti dei fabbricati di nuova costruzione con locali destinati a negozi ed esercizi pubblici devono essere predisposti per accogliere le eventuali insegne e vetrine, le quali non possono collocarsi che negli spazi o nei vani prestabiliti senza alterare le linee architettoniche dell'edificio.
2. In caso di modificazione dei prospetti di fabbricati esistenti, questi devono essere adeguati a quanto previsto al comma precedente.
3. Sono vietate le vetrine e le insegne che aggettino dal filo del muro, o che alterino in qualsiasi modo le linee architettoniche dei prospetti, salvo situazioni particolari relative alla tipologia e importanza del fabbricato esistente, per i quali è previsto un aggetto massimo di cm. 6 come indicato all'articolo precedente.
4. Nella progettazione di fabbricati destinati ad attrezzature commerciali, industriali, artigianali, o alberghiere dovranno prevedersi le eventuali future sistemazioni delle insegne.

**Art. 52 Soppalchi, doppi pavimenti, controsoffitti, scale interne .**

1. Per soppalco si intende una struttura praticabile ancorata normalmente alle murature, finalizzata alla utilizzazione su quote diverse di un ambiente che, pur restando unico ed aperto, presenta altezza tale da consentire la parziale suddivisione orizzontale.
2. Per doppio pavimento si intende una struttura amovibile appositamente realizzata per utilizzare, come alloggiamento di impianti e connessioni tecnologiche, lo spazio formato tra lo stesso e l'originale pavimento.
3. Per controsoffittatura strutturale si intende una struttura appositamente realizzata in posizione sottostante l'intradosso del solaio al fine di alloggiarvi gli impianti tecnologici.
4. Per scala interna si intende quella che collega due o più livelli di una stessa unità immobiliare senza possedere funzione di collegamento esterno.

**Art. 53 Sottotetto.**

1. Per sottotetto si intende il piano di un edificio compreso tra l'ultimo solaio orizzontale e la falda del tetto. Nel caso il sottotetto venga utilizzato come locale di deposito o per l'alloggiamento di apparecchiature tecniche la superficie ed il volume dello stesso non vengono computati ai fini urbanistici; nel caso il sottotetto venga utilizzato come locale di servizio o di abitazione la superficie ed il volume dello stesso vengono computati ai fini urbanistici.

**Art. 54 Piani attuativi.**

1. Nelle zone previste dallo strumento urbanistico generale il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione di piano urbanistico attuativo, qualora ciò sia richiesto, anche al di fuori delle zone di espansione residenziale.
2. È facoltà dell'Amministrazione anche per le zone per le quali non sia previsto, di richiedere la presentazione di un piano urbanistico attuativo per gli interventi di particolari dimensioni o per le caratteristiche ambientali.
3. Gli strumenti attuativi devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole dello strumento urbanistico generale, gli indici urbanistici ed edilizi relativi alla zona, le previsioni contenute nel presente regolamento. L'attuazione del P.R.G è inoltre assicurata attraverso le procedure elencate nell'art. 3 delle N.T.A.<sup>(30)</sup>

**Art. 55 Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio.**

1. I proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone possono essere invitati a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.
2. Se i proprietari non aderiscono all'invito, l'Amministrazione prende l'iniziativa per la compilazione d'ufficio, ai sensi della vigente normativa.
3. L'Amministrazione Comunale si riserva di sospendere ogni decisione relativa all'eventuale domanda di lottizzazione, qualora la proposta di lottizzazione non raggiunga, a giudizio della stessa amministrazione, la dimensione di un'unità organica; in tal caso l'Amministrazione Comunale definisce l'unità organica minima di lottizzazione ed invita il proponente ad accordarsi con gli altri proprietari interessati per presentare un progetto unitario.
4. In caso di mancato accordo l'Amministrazione Comunale potrà provvedere alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.
5. Il piano di lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano, con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, l'accettazione e la volontà di attuarlo.
6. Le spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio sono a carico dei proprietari.

7. Nel caso che i proprietari non dichiarino di accettare ed attuare il piano di lottizzazione, il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.
8. Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nei casi in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il piano di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto, oppure lo presentino con previsioni difformi alle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale.

**Art. 56            Richiesta parere di massima e domande di approvazione .**

1. Gli interessati alla approvazione di un piano urbanistico attuativo possono richiedere di sottoporre all'esame della Commissione Edilizia Integrata un progetto di massima delle opere che intendono eseguire allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di presentare successivamente la domanda e gli elaborati previsti nel comma successivo. Il parere espresso dalla Commissione Edilizia Integrata non costituisce presupposto per l'approvazione del piano.
2. A corredo della domanda di lottizzazione dovranno essere presentati i documenti indicati all'allegato D del presente Regolamento. Gli elaborati tecnici che costituiscono il progetto di piano di lottizzazione debbono essere presentati in formato A4 (mm. 210 x 297); debbono contenere, in ciascuna tavola od elaborato, l'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del richiedente, la firma del progettista ed il timbro con il numero d'iscrizione all'albo professionale del medesimo.

**Art. 57            Procedura di approvazione .**

1. I piani di lottizzazione, quali strumenti urbanistici attuativi, sono adottati dal Consiglio Comunale e successivamente, in conformità alla normativa vigente, approvati dallo stesso Consiglio, secondo quanto disposto dagli artt. 30 e 31 della L.R. 16/1/1995 n. 5<sup>(31)</sup>
2. A tal fine i piani suddetti sono soggetti all'istruttoria dell'Ufficio Urbanistica e successivamente sottoposti al parere della Commissione Urbanistica Comunale di cui all'art. 5 del presente Regolamento. Il progetto di lottizzazione, che abbia riportato i necessari pareri e nullaosta favorevoli, viene approvato con delibera del Consiglio Comunale unitamente allo schema di convenzione.
3. Una volta approvata la deliberazione comunale, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutiva nei modi di legge, viene registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante.

4. Successivamente verrà rilasciata l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata di una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

**Art. 58 Convenzione Urbanistica.**

1. L'efficacia della lottizzazione è subordinata alla stipula, fra il Comune ed il proprietario interessato, di una convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura del richiedente, con la quale sia prevista:
  - a) la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
  - b) la realizzazione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria;
  - c) la cessione di quota delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
  - d) il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
  - e) l'impegno di effettuare, a titolo di cauzione, mediante polizza fideiussoria o in denaro presso la tesoreria comunale un deposito, vincolato a favore del Comune, per un valore pari al doppio del costo presunto delle opere di urbanizzazione e non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione;
  - f) l'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione compilata d'ufficio.
2. Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota a suo carico delle aree stesse, in tutti quei casi in cui l'area oggetto d'intervento non contenga spazi destinati ad opere di urbanizzazione secondaria; ugualmente può convenire che, in luogo della concessione di aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.
3. Nel caso di cui al comma precedente, il proprietario deve versare, secondo le modalità previste, la somma corrispondente alla quota parte, in proporzione agli insediamenti, delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.
4. Al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie il richiedente dovrà versare gli oneri previsti dalla vigente normativa; avrà, peraltro, diritto allo scomputo, totale o parziale, in dipendenza delle opere eseguite e delle aree cedute, in base al criterio di ripartizione percentuale del totale dei costi per opere di urbanizzazione primaria

contenuti nelle tabelle regionali o comunali con le quali sono calcolati gli oneri concessori, che stabiliscono preventivamente per quale quota ciascuna opera incide sul totale.

5. Le opere realizzate e le aree cedute saranno, ai fini dello scomputo, considerate per ciascuna concessione in proporzione al volume ammissibile sul lotto, rispetto al volume dell'intera lottizzazione; il valore delle aree sarà calcolato ai sensi della vigente normativa di espropriazione.
6. Il rilascio delle concessioni edilizie relative ad interventi da realizzare sulla base di piani urbanistici attuativi può avvenire esclusivamente dopo la realizzazione di non meno dell'80% dell'importo previsto delle opere di urbanizzazione primaria, e previa valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.
7. Il Comune, in alternativa alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria, può convenzionare la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, già oggetto di previsione di piano generale o attuativo, la cui entità venga valutata attraverso perizia giurata a firma di tecnico abilitato, purché di importo uguale o superiore.

#### Art. 59 **Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni.**

1. Lo svincolo parziale della cauzione può avvenire su autorizzazione del Dirigente preposto e nella misura del 50%, solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura del Comune.
2. Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Dirigente preposto, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.
3. Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

#### Art. 60 **Opere di urbanizzazione .**

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono: strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
2. Le opere di urbanizzazione secondaria sono: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere.

3. Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura, di adduzione idrica e di gas, la luce elettrica, le attrezzature viarie e di collegamento con la città o le zone già urbanizzate, ecc.

**Art. 61            Il Piano di recupero d'iniziativa privata: competenze a redigerlo. Effetti.**

1. Il piano di recupero deve essere redatto nel rispetto delle prescrizioni fissate dalle norme statali e regionali vigenti.
2. I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi di legge possono presentare proposte di piani di recupero, relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.
3. Il limite minimo non può essere inferiore alla particella catastale o all'unità tipologica base.
4. Il Comune per interventi particolarmente importanti può subordinare il rilascio della concessione alla stipula di una convenzione. In quest'ultimo caso la convenzione può anche contenere una clausola mediante la quale i proprietari assumono, anche per i loro aventi causa, l'obbligo di contribuire alla politica sociale dell'amministrazione comunale per quanto concerne la residenza (cessione in locazione di una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, priorità di cessione o di locazione degli alloggi recuperati ai precedenti occupanti, ecc.).

**Art. 62            Elementi costitutivi del progetto di piano di recupero del patrimonio edilizio esistente .**

1. Gli elaborati tecnici che costituiscono il progetto di piano di recupero debbono essere presentati in formato A4 (mm. 210 x 297); debbono contenere, in ciascuna tavola od elaborato, l'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del richiedente, la firma del progettista ed il timbro con il numero d'iscrizione all'albo professionale del medesimo.
2. Il progetto di piano di recupero è costituito dagli elaborati indicati all'allegato E del presente Regolamento.

**Art. 63            Domanda di approvazione del piano dei recupero d'iniziativa privata: attestati e richieste da produrre a corredo .**

1. La domanda di approvazione della proposta di piano di recupero di iniziativa privata, redatta su carta bollata, deve essere indirizzata al

Sindaco e contenere le generalità, la firma ed il codice fiscale del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista. Di quest'ultimo la domanda deve recare anche il timbro con il numero di iscrizione all'albo professionale.

2. Alla domanda vanno allegati i documenti attestanti il titolo dei richiedenti e, nel caso il piano di recupero interessi immobili con vincolo storico-artistico, copia del parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.

**Art. 64 Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del piano di recupero .**

1. Il piano di recupero viene adottato, pubblicato ed approvato secondo le disposizioni di legge e secondo quanto specificato dalle norme regionali.

**PARTE SETTIMA**

**DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

**TITOLO I**

**ESECUZIONE LAVORI COMUNALI**

**Art. 65 Opere Comunali.**

1. Non sono soggette a concessione edilizia né ad attestazione di conformità le opere pubbliche comunali. Per queste opere l'atto comunale di approvazione del progetto esecutivo ha i medesimi effetti della concessione edilizia. In sede di approvazione i progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione che attesti la loro conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nullaosta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali, storiche e paesistiche.

**TITOLO II**

**DISPOSIZIONI SULL'USO DEL SUOLO**

**Art. 66 Prescrizioni e disposizioni per la salvaguardia e la formazione del verde.**

1. Le alberature, indicate al successivo comma 24, aventi diametro del tronco superiore a 20 cm. - rilevato a 1 mt. dal colletto - devono essere rigorosamente conservate.
2. L'abbattimento di alberature può essere consentito solo in caso di pubblica utilità o interesse pubblico, mediante apposito nullaosta comunale; sono esclusi dalla presente disposizione gli interventi sulle

alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola, con l'esclusione delle essenze indicate al successivo comma 24, nonché degli interventi edilizi in attuazione dello strumento urbanistico generale. In tal caso si applica quanto previsto dal successivo comma 20 e, nel caso l'abbattimento sia necessario per la salvaguardia della pubblica incolumità, a seguito di emissione di apposita ordinanza sindacale.

3. L'abbattimento abusivo di alberi, le cui dimensioni siano superiori a quelle previste dal primo comma, comporta la sanzione prevista dell'art. 164 del D.Lgs. N. 490/99<sup>(32)</sup>.
4. Le potature debbono essere eseguite a regola d'arte; ogni intervento di potatura non eseguito con tale criterio e ogni altro intervento atto, in relazione alla specie e alla condizione dell'albero, a comprometterne la vitalità, si configura a tutti gli effetti come abbattimento e pertanto è assoggettato alle sanzioni di cui al comma precedente.
5. Ove possibile, gli alberi abbattuti o compromessi devono essere sostituiti, secondo le prescrizioni dettate da apposita ordinanza comunale, da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza, di dimensioni non inferiori a mt. 4 - 4,50 di altezza e cm 6 - 8 di diametro rilevato a m. 1 dal colletto.
6. L'inottemperanza a tale ordinanza comporta il potere sostitutivo del Comune, con rivalsa delle spese sull'interessato.
7. Gli interventi nei parchi e giardini esistenti, anche a carattere manutentorio, che rivestono caratteristiche di significato storico, architettonico e ambientale, devono tendere alla conservazione e al ripristino delle originarie caratteristiche qualora i predetti parchi e giardini siano stati individuati in apposito elenco di classificazione, approvato dal Consiglio Comunale, o comunque siano ricompresi nell'ambito di edifici a carattere storico, così come individuati dal P.R.G.
8. In presenza di vegetazione, l'eventuale realizzazione di impianti di illuminazione deve evitare quei tipi di proiettore che producono calore tale da danneggiare le piante.
9. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, ENEL, TELECOM, fognature ecc.) devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle alberature esistenti.
10. È vietato utilizzare aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, per depositi di materiale di qualsiasi tipo, per attività industriali o artigianali in genere.
11. È vietato inoltre rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature, nonché inquinare con scarichi e discariche improprie.
12. Nelle aree di pertinenza delle alberature è inoltre vietato effettuare ricarichi superficiali di terreno o di qualsivoglia materiale organico se di spessore superiore a mt. 0,20.

13. Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile gli spazi scoperti, che ne sono privi, dovranno essere sistemati a verde secondo gli standard fissati dal P.R.G. o dalle vigenti normative.
14. Nei lotti privi di idonee alberature, all'attuazione degli interventi edilizi, dovranno essere poste a dimora nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 50 mq. di superficie del lotto non coperta; la scelta delle specie deve avvenire nella gamma delle essenze autoctone ed almeno il 50% delle alberature messe a dimora deve essere costituito da latifoglie decidue.
15. Le piante di alto fusto messe a dimora non debbono essere di altezza inferiore a 3,00 - 3,50 e devono avere, a 1 mt. dal colletto, diametro non inferiore a 6 cm.
16. In tutti i progetti presentati le alberature esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate e indicate su apposita planimetria, con le corrispondenti aree di pertinenza; dovrà inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica.
17. I progetti edilizi, e in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali.
18. Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino e a coltivo; i progetti dovranno essere corredati dalle indicazioni della specie e dai progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna. A garanzia della messa a dimora delle alberature ed essenze proposte o prescritte dovrà essere presentata da parte del richiedente una fidejussione di importo pari L. 100.000 a pianta che sarà svincolata previo accertamento dell'Ufficio competente.
19. Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare degli spazi alberati unitari e comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.
20. Il Comune, sentita la Commissione Edilizia Integrata, potrà autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti, sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un tecnico competente, al solo fine di garantire o la vita vegetativa delle piante o, nel caso di giardini o edifici a carattere storico, la corretta ricostruzione fitologica dell'assetto originario; l'autorizzazione non può essere concessa per le essenze elencate al successivo comma 24.
21. L'autorizzazione di cui sopra può essere preventivamente acquisita e allegata agli elaborati di progetto per qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia pubblico che privato, nel quale si renda inevitabile la manomissione delle alberature.

22. Ai fini della tutela e sviluppo delle alberature d'alto fusto esistenti, sia relativamente all'apparato aereo che radicale, si definiscono le "aree di pertinenza delle alberature di alto fusto esistenti", dove per area di pertinenza si intende l'area definita dalla circonferenza tracciata nel terreno avente come centro il centro del tronco dell'albero, secondo le seguenti articolazioni:
- per piante con diametro da cm. 21 a cm. 50 = raggio di pertinenza mt. 5,00
  - per piante con diametro da cm. 51 a cm. 60 = raggio di pertinenza mt. 6,00
  - per piante con diametro da cm. 61 a cm. 70 = raggio di pertinenza mt. 7,00
  - per piante con diametro da cm. 71 a cm. 80 = raggio di pertinenza mt. 8,00
  - per piante con diametro da cm. 81 a cm. 90 = raggio di pertinenza mt. 9,00
  - per piante con diametro da cm. 91 ed oltre = raggio di pertinenza mt. 10,00.
23. Tali aree di pertinenza, ferma restando la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori secondo i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal P.R.G., sono da considerarsi non direttamente edificabili, con esclusione di strutture basse come portici e pensiline, purché non venga compromesso l'apparato aereo o radicale. L'inedificabilità delle suddette aree di pertinenza va intesa non come divieto assoluto ma come salvaguardia della vegetazione esistente o di futuro impianto, il cui assetto va coordinato con le prescrizioni dettate al precedente comma 20.
24. Le essenze di seguito indicate devono essere conservate, non potendo, comunque, per le stesse, essere attivate le operazioni indicate nei commi precedenti:
- Quercus ilex (leccio)
  - Quercus petrae (rovere)
  - Quercus robur (farnia)
  - Tilia platifolia (figlio)
  - Aesculus Hippocastanus (ippocastano)
  - Cupressus sempervirens (cipresso)
  - Platanus acerifolia (platano).

Art. 67      **Parcheggi.**

1. Nella progettazione e nella realizzazione delle aree a parcheggio, sia pubbliche che private, dovranno essere adottati i seguenti criteri:
  - a) delimitazione attraverso l'uso differenziato di materiali per evitare sconfinamenti a danno delle aree verdi e delle alberature;
  - b) pavimentazioni in asfalto, cemento o materiale vario negli spazi molto frequentati;
  - c) pavimentazioni in materiali permeabili o semipermeabili negli spazi meno frequentati;
  - d) uso di essenze che garantiscano una buona ombreggiatura ma che non danneggino le auto;
  - e) uso di piante arbustive che garantiscano resistenza alla siccità e alla potatura.

**Art. 68 Sistemazione delle aree scoperte .**

1. Le aree libere nei lotti edificati devono essere sistemate e mantenute decorosamente, possibilmente coltivate a giardino.
2. Nei progetti di nuovi edifici o di recupero dovrà prevedersi la sistemazione degli spazi scoperti con particolare riguardo alle recinzioni, ai passi carrai e agli accessi pedonali con indicazione delle essenze arboree e dei materiali utilizzati per il trattamento superficiale del suolo.
3. La superficie di pertinenza di ogni costruzione dovrà essere mantenuta permeabile per una percentuale non inferiore al 30%.
4. È ammessa la costruzione di cisterne interrato, da posizionare nelle aree di pertinenza degli edifici, per la raccolta di acque meteoriche utili per l'innaffiamento del giardino e del resede.

**Art. 69 Passi carrai e accessi.**

1. L'accesso dei veicoli agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrai; ove la costruzione fronteggi più strade l'accesso andrà posto di regola su quella a minor traffico.  
L'accesso tramite più passi carrai può essere concesso quando giustificato da difficoltà di movimento all'interno e/o all'esterno dell'area interessata.
2. L'accesso diretto dalla strada non è consentito quando:
  - a) lo spazio privato sia utilizzato come parcheggio multiplo, autorimessa di uso pubblico, negozio, laboratorio, deposito e simili e richiede perciò passi carrabili multipli;

- b) lo spazio privato non consenta al proprio interno l'inversione di marcia.
3. È ammessa, a cura e spese dell'interessato e su indicazione dell'Amministrazione, l'apertura di passi carrai nel cordolo del marciapiede alle seguenti condizioni che:
- a) nelle zone residenziali la larghezza del passo carraio non sia superiore a mt. 6,00;
  - b) la distanza del passo carraio dallo spigolo della costruzione d'angolo fra due strade percorse da traffico veicolare non sia inferiore a mt. 10,00;
  - c) la distanza da un altro passo carraio non deve essere inferiore a mt. 1,00.
4. L'accesso dalle strade ai garage interrati deve essere assicurato sull'area privata per mezzo di rampe antisdrucchiolevoli di idoneo tracciato e pendenza, dotate di scalinata o percorsi dentati per il transito di pedoni, o cancelli e di tratti in piano non inferiori a mt. 6,00.
5. I cancelli posti sui passi carrai devono essere arretrati, di norma, dal confine della strada almeno mt. 6,00.

**Art. 70 Cortili e chiostrine.**

1. I cortili degli edifici nuovi o di edifici esistenti soggetti ad ampliamenti devono essere dimensionati in modo da garantire che la luce libera davanti ad ogni finestra misurata sulla normale di essa, non sia inferiore alla maggiore altezza delle pareti d'ambito, con un minimo di ml. 8,00.
2. Sono considerati cortili anche gli spazi limitati da tre pareti, qualora ciascuna di esse abbia una lunghezza superiore a ml. 8,00.
3. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.
4. La costruzione di chiostrine, ovvero spazi interni agli edifici aperti in alto per l'intera superficie, è ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli.
5. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a ml. 3,00. La parte bassa deve essere facilmente e permanentemente accessibile dall'esterno per la pulizia e godere di un'adeguata ventilazione naturale. Nelle chiostrine non è ammessa alcuna sporgenza ad esclusione della eventuale gronda del tetto.
6. Chiostrine o cortili non sistemati a giardino privato, devono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

Art. 71      **Concimaie.**

1. Non sono ammesse concimaie all'interno del centro abitato.
2. Le concimaie dovranno essere costruite in conformità alle prescrizioni vigenti e da quanto disposto dall'autorità competente, e devono distare almeno ml. 25 da edifici rurali destinati ad abitazione, fossi, acquedotti o serbatoi.
3. Le concimaie devono essere dotate di cunette di scolo fino ai pozzetti di raccolta; concimaie e annessi pozzetti devono avere fondo e pareti resistenti ed impermeabili.

Art. 72      **Locali per allevamento e ricovero di animali.**

1. I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle previsioni delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G., alle disposizioni contenute nei regolamenti comunali d'igiene e di polizia veterinaria, nonché dovranno sottostare alle leggi particolari vigenti in materia.

Art. 73      **Recinzioni.**

1. Le aree scoperte, private e pubbliche, potranno essere recintate con:
  - a) cancellate e balaustre in ferro o legno;
  - b) muretti in laterizio o pietra naturale;
  - c) rete elettrosaldata zincata;
  - d) siepi.
2. L'altezza delle recinzioni non potrà superare mt. 1,50. Altezze superiori possono essere concesse per edifici speciali o per particolari misure di sicurezza. Quando la recinzione sia in muratura con sovrastante cancellata, l'altezza del muro non potrà essere superiore a cm. 0,80.
3. La scelta dei materiali e dell'altezza delle recinzioni dovrà essere coerente con le caratteristiche del contesto. Nell'ambito dei piani attuativi le eventuali recinzioni dovranno essere esemplificate e diverranno elemento a cui riferirsi per la loro realizzazione.

TITOLO III

DISPOSIZIONI VARIE

Art. 74      **Disposizioni per la toponomastica .**

1. Il Comune assegnerà a ogni accesso che dall'area di circolazione immette all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere il numero civico e ne farà apporre l'indicatore a cura e a spese del proprietario o dell'amministratore del condominio.
2. Il numero civico verrà collocato di fianco alla porta di ingresso, a un'altezza variabile da 2 a 3 metri, in posizione ben visibile.
3. Il proprietario, previo pagamento della relativa spesa, riceverà in consegna l'indicatore e sarà obbligato a installarlo e a mantenerlo nella collocazione precedentemente stabilita.
4. Non sono ammessi numeri civici di tipologia diversa da quelli standardizzati approvati con separata ordinanza del Sindaco; altri tipi dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ufficio toponomastica del Comune.
5. In caso di demolizione di fabbricati, o in caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario dovrà comunicare al Comune, a demolizione o soppressione avvenuta, il numero o i numeri civici che verranno così a essere aboliti, consegnandoli all'ufficio preposto.
6. Nel caso di costruzione di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi ingressi in fabbricati esistenti i proprietari dovranno richiedere al Sindaco, con apposita domanda, e comunque contestualmente alla domanda di abitabilità/agibilità, l'attribuzione dei numeri civici da applicarsi agli ingressi dei fabbricati medesimi.
7. Sia nel caso di nuove costruzioni che di completa o parziale ristrutturazione di unità immobiliari, il proprietario è tenuto a richiedere l'attribuzione dei numeri interni, i quali saranno apposti a cura e spese del proprietario stesso.
8. L'assegnazione dei numeri interni avverrà dopo la presentazione all'Ufficio Toponomastica di un elaborato planimetrico, che oltre a individuare gli accessi esterni al fabbricato, riporterà anche tutti gli accessi che immettono in ogni unità immobiliare.
9. Le richieste di attribuzione del numero civico e/o dei numeri interni dovranno essere presentate congiuntamente mediante modello predisposto dall'Ufficio Toponomastica.

**Art. 75      Apposizione di indicatori di pubblico interesse.**

1. È riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, sulle facciate degli edifici e delle costruzioni in genere, prospettanti sugli spazi pubblici e privati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici, e precisamente:

- targhe contenenti le indicazioni toponomastiche (nomi delle strade, piazze, corsi, vicoli e similari);
  - piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, di collettori di terra, di segnalazione e controllo;
  - mensole, ganci, condutture e/o canalizzazioni per l'illuminazione pubblica;
  - cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso.
2. Gli indicatori e gli altri apparecchi o impianti di cui sopra non devono in alcun modo essere sottratti alla visibilità pubblica e saranno applicati nei luoghi stabiliti a cura e spese degli Enti od Amministrazioni interessati.

**Art. 76            Apposizione e conservazione di lapidi commemorative, stemmi ed altro.**

1. È riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, sulle facciate degli edifici e delle costruzioni in genere, prospettanti sugli spazi pubblici o di uso pubblico, lapidi o targhe commemorative, fatto salvo il parere favorevole della proprietà dell'immobile.
2. Qualora, nell'ambito dei lavori di manutenzione o demolizione di un immobile, sul quale erano state affisse lapidi commemorative, stemmi od altre indicazioni di interesse pubblico, il proprietario deve riconsegnarli all'Amministrazione Comunale, salvo il caso che sia prevista la loro ricollocazione sul fabbricato, fatti salvi eventuali diritti di proprietà.

**Art. 77            Tutela dei reperti storici ed artistici.**

1. Prima dell'inizio dei lavori riguardanti interventi che vanno ad interessare il sottosuolo nelle aree dichiarate di interesse archeologico e, comunque, in tutte quelle assoggettate al vincolo di cui al D.Lgs. N. 490/99<sup>(33)</sup>, deve essere preventivamente informata la Soprintendenza Archeologica ed i lavori dovranno essere eseguiti secondo le prescrizioni da essa indicate.
2. Il titolare della Concessione edilizia, DIA o Autorizzazione edilizia, qualora nel corso dei lavori venissero alla luce reperti di presumibile interesse storico, artistico o archeologico, deve sospendere i lavori per la parte interessata dai ritrovamenti e darne immediato avviso all'Amministrazione Comunale.

#### Art. 78 **Demolizione dei fabbricati.**

1. Chiunque voglia o debba demolire in tutto o in parte un fabbricato deve sistemare e pulire, a proprie spese e cure, l'area di pertinenza dell'edificio demolito, in base a specifico progetto da attuarsi ai sensi degli artt. 8 e 20 del presente Regolamento.
2. È fatto obbligo all'interessato di sistemare convenientemente le parti dei fabbricati contigui alle quali eventualmente aderiva l'edificio demolito. Il Sindaco può imporre ulteriori prescrizioni a tutela della pubblica incolumità e per il decoro e l'igiene dell'abitato.
3. Nella demolizione dei fabbricati deve procedersi con ogni cautela, adoperando le tecniche più idonee per eliminare sia possibili pericoli per la pubblica incolumità, sia per assicurare l'incolumità degli addetti ai lavori.
4. Dovrà evitarsi il sollevamento di polvere, sia usando tutte le cautele durante la demolizione, sia provvedendo con abbondante innaffiamento.
5. Nella demolizione dei fabbricati dovranno altresì osservarsi le disposizioni specifiche previste all'art. 20 del presente Regolamento.

#### Art. 79 **Aggetti dei fabbricati e sistemazione buche pontaiole**

1. Sui prospetti prospicienti strade o piazze pubbliche o di pubblico transito gli aggetti debbono essere contenuti nei seguenti limiti:
  - a) Fino all'altezza di metri 2,20 dal piano stradale o del marciapiede, nel caso sia presente o previsto, gli aggetti non possono essere superiori a cm. 6.
  - b) Per le altezze superiori a metri 2.20 l'aggetto massimo verrà determinato in relazione alla tipologia degli spazi pubblici o di uso pubblico, alla dimensione e alle funzioni dell'aggetto.
  - c) Gli infissi delle porte che hanno accesso da strade o piazze pubbliche o di pubblico transito non devono aprirsi verso l'esterno, come pure non devono ruotare all'esterno le chiusure di ogni genere per le finestre che siano alte dal suolo meno di metri 2.50. Fanno eccezione le uscite di sicurezza di locali pubblici prescritte dalla Commissione Provinciale di Vigilanza.
2. Negli edifici dove siano presenti aperture sotto gronda o buche pontaiole, al fine di eliminare la nidificazione dei piccioni, è richiesta la chiusura delle stesse con materiale durevole, leggermente arretrato rispetto al filo del fabbricato e tinteggiato con colore scuro per mantenere l'effetto della preesistenza.

**Art. 80 Sanzioni.**

1. Le violazioni a quanto prescritto dal presente Regolamento saranno sanzionate, ove non costituiscano reato ovvero siano già previste e disciplinate come tali da altre leggi o norme regolamentari, con il pagamento di una sanzione amministrativa, predeterminata nell'entità della somma da pagare, con apposita disciplina, da formulare ed approvare con le procedure ed ai sensi delle vigenti normative.
2. Senza pregiudizio per le sanzioni di cui al comma precedente, per le stesse infrazioni si applicheranno inoltre le sanzioni pecuniarie previste dal presente Regolamento. Per i casi non contemplati la sanzione sarà fissata, fra un minimo di L. 50.000 ed un massimo di L. 1.000.000, dalla Giunta Comunale con propria deliberazione o dal Sindaco con propria Ordinanza, secondo le rispettive competenze.
3. Le contravvenzioni di cui al comma precedente non potranno essere conciliate fino a quando il contravventore non abbia integralmente adempiuto alle disposizioni impartite.

**Art. 81 Entrata in vigore del Regolamento Edilizio.**

1. Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio comunale è abrogato il precedente regolamento.
2. Le norme del presente Regolamento non si applicano ai progetti presentati prima della sua entrata in vigore, che siano completi di tutti gli elaborati e dotati dei pareri esterni. Detti progetti rimangono quindi sottoposti alla disciplina previgente.

## ***NORME ED INDIRIZZI TECNICI SUL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE***

Il Regolamento Edilizio ha come scopo, oltre a normare gli interventi di restauro di facciata, sia globale sia per parti omogenee, come illustrato nella parte seconda, di eliminare anche le cause del degrado edilizio.

La presente normativa fa parte integrante del Regolamento Edilizio del Comune di Volterra come linee di indirizzo per il patrimonio edilizio esistente ricadente all'interno del centro storico o in zone ad esso assimilate.

La normativa si divide in due parti:

- la prima stabilisce le modalità al fine dell'ottenimento dell'autorizzazione per gli interventi sulle facciate;
- la seconda illustra invece le norme guida da seguire per ogni tipo d'intervento, di ristrutturazione, recupero o costruzione ex-novo, rispettando, anzi puntualizzando gli articoli relativi al decoro dell'aspetto esterno degli edifici di cui alle norme di attuazione del vigente P.R.G.C.

Sentito il parere della Commissione Edilizia il Comune può imporre che i lavori male eseguiti o difformi alle prescrizioni vengano rifatti entro un congruo termine a spese del proprietario. Decorso inutilmente il termine stabilito, il Comune ordina il rifacimento, ad altra ditta di fiducia, che verrà eseguito a spese del proprietario.

Inoltre il Comune, qualora gli elementi già esistenti (decorativi, tecnologici, architettonici e l'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale o di arredo) presentino un aspetto degradato e comunque non decoroso, ne ordina il ripristino, da eseguirsi secondo la normativa del presente regolamento, fissando un congruo termine per l'esecuzione ed applicando le sanzioni previste dalla legislazione vigente.

### 1 Parte prima

#### **1.1 Procedure e modalità per l'ottenimento dell'autorizzazione degli interventi sui piani verticali degli edifici.**

Gli interventi relativi a manutenzione straordinaria, restauro, sostituzione, modificazione, nuova realizzazione di intonaci, colori di facciata, manti di copertura ed elementi architettonico-decorativi e dell'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale quali insegne, targhe, tende frangisole, contenitori espositivi e distributivi sono oggetto, a seconda della casistica prevista dalla normativa vigente, di autorizzazione o di DIA, e allo stesso modo sono altresì oggetto di autorizzazione comunale o di DIA la tinteggiatura, sostituzione per parti o rifacimento totale degli infissi esterni ed interni, delle aperture esterne o delle parti metalliche esistenti quali inferriate, parapetti, canali di gronda e pluviali, nonché la realizzazione o la sistemazione degli impianti tecnologici in facciata, quali cavi elettrici, telefonici, le tubazioni del

gas e la sistemazione degli impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e di aria calda.

Sono oggetto di sola comunicazione, da inviarsi al Comune almeno 15 giorni prima dell'esecuzione, i lavori relativi agli impianti tecnologici privati, quali campanelli, citofoni, videocitofoni, buche delle lettere, antenne televisive.

Pertanto tutti i lavori di facciata, nessuno escluso, sono oggetto di autorizzazione o comunicazione o DIA.

Per gli interventi per cui è prevista la sola comunicazione si dovranno indicare i materiali da impiegarsi, come previsto dalle norme guida illustrate nella seconda parte.

Per gli interventi oggetto di autorizzazione su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. N. 490/99 ovvero di particolare pregio architettonico all'atto della presentazione del progetto, oltre a quanto prescritto dal R.E., sono richiesti i seguenti documenti:

- 1) Elaborazione di una scheda di rilievo architettonico della facciata, esteso a tutti i fronti prospicienti la pubblica via.
- 2) Elaborazione di una scheda di rilievo cromatico comprensiva dell'indagine fotografica, con stampe riprodotte da negativo o diapositiva, delle dimensioni minime 18x24, sia di facciata sia degli elementi tecno-morfologici.
- 3) Tavola di progetto in scala 1:100 con l'indicazione degli elementi tecnico morfologici e dell'eventuale progetto cromatico eseguito con tecnica ad acquerello o pastello. Tale tavola dovrà essere estesa ad almeno due facciate contigue al fine di valutare contestualmente la compatibilità dell'intervento.
- 4) Eventuali tavole grafiche di progetto, opportunamente colorate in scala 1:10 o 1:20, illustranti gli elementi di facciata: architettonici, decorativi, tecnologici e l'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale o di arredo. Tale documentazione può essere eseguita anche con la tecnica del fotomontaggio, purché in scala adeguata.
- 5) Elaborati redatti con la tecnica della "Realtà Virtuale" su modello informatico tridimensionale, rappresentanti una o più viste significative dell'organismo edilizio, atti a valutarne in maniera esaustiva gli impatti estetici ed ambientali sul contesto.
- 6) Eventuale indagine chimico-fisica degli intonaci, da conservare, se espressamente richiesta.
- 7) Relazione illustrativa delle forme, dimensioni, materiali e colori dell'intervento di progetto.
- 8) Nel caso di ridipintura di facciata o di infissi esterni o di elementi in ferro è obbligatorio presentare una campionatura del colore desunto dalle cartelle dei colori.
- 9) Comunicazione del nome della Ditta esecutrice dei lavori che dovrà dare garanzie scritte sui materiali e sul lavoro da eseguirsi.

In base a tale domanda il tecnico, incaricato dal Comune per il controllo del decoro delle facciate, effettuerà un sopralluogo per constatare la congruità del progetto e rilevare, nel caso di dipintura di facciata o di infissi, le tracce di colorazione esistenti. L'incaricato potrà stabilire la necessità di eseguire adeguate indagini stratigrafiche al fine della ricerca di decorazioni pittoriche o di intonaci monocromi originali. Se il ritrovamento di tracce coloristiche, decorate o non, contrastasse con il progetto presentato è obbligo redigere un nuovo progetto coloristico. Dopo avere espletato quanto sopra il Comune, sentita la Commissione Edilizia, procederà all'autorizzazione condizionata, nel caso di restauro o ristrutturazione completa della facciata, all'impegno dell'eliminazione di tutti gli elementi tecno-morfologici incongrui.

Nel caso di intonacatura, tinteggiatura degli infissi esterni ed elementi in ferro, il Comune, sentita la Commissione Edilizia, può delegare per l'approvazione definitiva l'incaricato del Comune al decoro delle facciate a visionare le varie tonalità della tinta prescelta, che dovranno essere opportunamente campionate sul posto ed accostate in posizione opportuna, al fine di valutarne la validità sia tonale sia tecnologica.

I proprietari degli edifici vincolati o insistenti su area vincolata ai sensi del D.Lgs. N. 490/99 nel caso di intervento relativo al restauro di facciata dovranno ottenere la preventiva autorizzazione, secondo le competenze, da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici e dalla Commissione Edilizia Integrata.

## 1.2 **Norme transitorie**

Tutti gli elementi di facciata, architettonici, decorativi, tecnologici e l'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale e di arredo con l'entrata in vigore del presente regolamento verranno tollerati, anche se incongrui, purché a suo tempo regolarmente autorizzati. Questi elementi saranno sottoposti a revisione, applicando i criteri normativi del presente regolamento, ogni qualvolta venga presentata domanda per il restauro o la ristrutturazione globale di facciata o semplicemente per il rinnovo dell'elemento in questione, nel qual caso saranno oggetto di revisione tutti gli elementi relativi alle parti omogenee, come illustrato nella parte seconda.

## 2 **Parte seconda**

### 2.1 **Metodi di restauro e di ristrutturazione degli edifici**

La presente normativa stabilisce i metodi del restauro e di ristrutturazione dei piani verticali degli edifici, indicando per ogni singolo elemento od oggetto di facciata, i materiali, i colori e le forme da impiegarsi.

I criteri indicati valgono in eguale misura anche per gli interventi di costruzione ex-novo per quello che riguarda gli elementi strutturali e di finitura degli edifici.

La normativa viene divisa per parti omogenee a significare che, per ogni intervento relativo ad una parte omogenea, tutti gli elementi che la compongono devono essere presi in considerazione globalmente. Pertanto

nel caso di richiesta di restauro globale di facciata, sostituzione di un singolo oggetto o progettazione ex-novo, tutti gli elementi incongrui della stessa parte omogenea devono essere rimossi.

Le parti omogenee sono così illustrate nei capitoli seguenti:

2.1.0 Coperture

2.2.0 Superfici di facciata

2.3.0 Elementi di finitura

2.4.0 Impianti tecnologici

2.5.0 Oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale o di arredo

2.6.0 Segnaletica ed affissioni

2.1.0 Coperture

Nel seguente Capitolo 2. 1, riguardante la parte omogenea relativa alle coperture, vengono normati gli elementi che la compongono, illustrati ai seguenti punti:

2.1.1 Manto di copertura

2.1.2 Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori

2.1.3 Abbaini e lucernari

2.1.4 Antenne televisive

2.1.5 Mensole di gronda e gronde

2.1.6 Canali di gronda e pluviali

2.1.7 Pannelli solari e pompe di calore per la produzione di acqua e aria calda

2.1.1 *Manto di copertura*

Per tutti gli edifici il rifacimento, o la costruzione ex-novo, del manto di copertura dovrà riproporre la tipologia esistente se compatibile con la tradizione storica dell'Alta Val di Cecina che prevede l'impiego esclusivo di tegole in laterizio ed in particolare modo: tegole piane e coppi, impiegati con la disposizione cosiddetta alla toscana, composta da filari di tegole piane con sovrapposti filari concavi in coppi. È da escludersi pertanto in modo categorico, salvo casi accertati per edifici di tipologia industriale del passato, l'impiego di tegole in materiale diverso dal laterizio e di tegole piane, ancorché in laterizio, del tipo marsigliese. Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura tradizionale è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi o tegole piane (embrici) esistenti con eventuale inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi ad integrazione di quelli non recuperabili; negli edifici di particolare pregio storico-architettonico è fatto obbligo di utilizzare materiale di recupero.

2.1.2 *Canne fumarie e torrini esalatori*

Per tutti i comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo; se ciò non fosse possibile documentare, è consentita la ricostruzione conservando le forme precedenti ed impiegando le stesse tecniche costruttive. In questo caso eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentiti previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e soprattutto in relazione alle esigenze di tutela ambientale. Per la costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali. Sono da escludersi pertanto canne fumarie e comignoli in materiali diversi dal mattone faccia a vista, che comunque deve essere materiale di recupero, e del laterizio intonacato. L'eventuale intonaco della canna fumaria, da stendersi esclusivamente su superfici non faccia a vista, deve essere dipinto dello stesso colore della facciata. È altresì consigliabile un conveniente raggruppamento dei comignoli, ed inoltre, in caso di nuovo posizionamento, le canne fumarie devono, per quanto è possibile, essere collocate ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto. I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli. È normalmente vietato costruire canne da fumo applicate alle parti visibili dello spazio pubblico; potranno essere prese in esame soluzioni esterne anche non tradizionali purché inserite in un progetto generale della facciata e/o delle coperture.

#### 2.1.3. Abbaini e lucernari

Per tutti gli abbaini, nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali, è obbligatorio il restauro conservativo; se ciò non si potesse documentare, è consentita la ricostruzione conservando le forme precedenti ed impiegando le stesse tecniche costruttive. Eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentiti previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e soprattutto in relazione alle esigenze di inserimento nel contesto urbano. Il posizionamento di lucernari nel manto di copertura potrà essere eventualmente consentito previa dimostrazione di reali esigenze funzionali, con particolare riferimento dell'uso del sottotetto e previa dimostrazione della compatibilità ambientale. In ogni caso, a tale riguardo, dovrà essere presentata anche una preventiva documentazione fotografica ripresa al vertice dei coni ottici più significativi. Sono da escludersi in modo categorico superfici a specchio.

#### 2.1.4. Antenne televisive

Le antenne televisive in numero non superiore ad una per ogni unità immobiliare devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici; sono da escludersi pertanto le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura, a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto. È consigliabile quando ciò è possibile, l'installazione dell'antenna televisiva sulla falda interna, quindi non sulla falda prospiciente la pubblica via. Nel caso di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive. Le antenne paraboliche sono consentite sugli edifici all'interno del Centro Storico o in zone di particolare pregio paesaggistico purché installate sulla falda non prospiciente la pubblica

via e del tipo con finitura cromatica non in contrasto con le tonalità delle superfici architettoniche; possono essere consentite antenne ricetrasmittenti con tipologia ad asta.

#### 2.1.5 *Mensole di gronda e gronde*

Gli aggetti di gronda in tutti gli edifici nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali devono in prima istanza essere trattati con criteri di restauro conservativo. Se ciò non fosse possibile, possono essere ricostruite previa attenta analisi da parte della Commissione Edilizia, seguendo le forme, l'aggetto e le tecniche costruttive tradizionali. In particolare è escluso, in modo categorico, l'uso di elementi costruttivi non tradizionali come:

- travetti di cemento precompresso (anche se dipinti) in luogo dei passafuori in legno.
- legname perlinato in luogo del tradizionale tavolato-tavelloni forati o solettine di c. a. (anche se intonacati) in luogo del tradizionale laterizio pieno. Inoltre le mensole e le cornici di gronda in materiale lapideo devono essere sempre restaurati; è ammessa la sostituzione parziale, solo in casi eccezionali debitamente documentati ed autorizzati, con nuovi elementi della stessa forma, dello stesso materiale e della stessa colorazione. In nessun caso le mensole di gronda e gli sporti lapidei o in conglomerato possono essere dipinti; è prevista solo la pulitura con opportuni lavaggi eseguiti in modo leggero, escludendo sempre l'impiego di sabbiature. Le cornici modanate in intonaco devono essere consolidate e le eventuali parti mancanti devono essere ricostruite con malta analoga a quella esistente per ingredienti, composizione e cromatismo servendosi di apposite modine con profilo del tutto uguale a quello esistente, nel caso in cui presentino particolari caratteristiche decorative.

#### 2.1.6 *Canali di gronda e pluviali*

I canali di gronda e le calate dei canali di gronda dovranno essere realizzati in rame; non è prevista la lamiera opportunamente verniciata. È da escludersi assolutamente l'uso del materiale plastico e dell'acciaio e della lamiera zincata non verniciata. I canali ed i pluviali dovranno avere uno sviluppo circolare, consono alle tradizioni del luogo (si esclude quindi lo sviluppo quadrato o rettangolare) e riproporre secondo i moduli della tradizione gocciolatoi, sifoni e antefisse decorative. Il posizionamento dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata. Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue. I pluviali non devono quindi essere posizionati al centro della facciata se non per comprovate esigenze funzionali, e comunque, non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi. In presenza degli aggetti delle cornici orizzontali, devono rispettarne l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo, rispettando comunque l'assialità. La parte terminale del pluviale dovrà essere posizionata sotto traccia per metri 3 e raccordata alla fognatura comunale.

#### 2.1.7. *Pannelli solari e impianti tecnologici in genere*

È fatto divieto di installare tali impianti tecnologici sulle falde delle coperture degli edifici del Centro Storico.

#### 2.2.0 *Superfici di facciata*

La parte omogenea relativa alle superfici di facciata è così suddivisa:

##### 2.2.1 *Intonaci*

##### 2.2.2 *Rivestimenti di facciata - Particolari architettonici - Decorazioni plastiche*

##### 2.2.3 *Tinteggiature - Decorazioni Pittoriche*

##### 2.2.1 *Intonaci*

L'intervento di risanamento degli intonaci di facciata dovrà privilegiare la conservazione mediante pulitura e consolidamento degli intonaci esistenti a base di malta di calce. Le eventuali integrazioni dovranno essere realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali da conservare. In tali casi a seconda dell'importanza dell'edificio e su richiesta degli uffici preposti è prevista una preliminare ed approfondita indagine chimico-fisica dell'intonaco originale.

Qualora non fosse possibile il recupero in modo documentato degli intonaci esistenti e sempreché i medesimi non siano decorati, questi dovranno essere ripristinati con tecniche e materiali tradizionali. Il rifacimento totale o parziale degli intonaci di tutti gli edifici storici non deve quindi assolutamente prevedere l'uso di malta cementizia e di malta a base di calce idraulica artificiale. È inoltre vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere. Nel caso in cui dopo attenta analisi, eventualmente confortata da un'indagine stratigrafica a giudizio degli uffici competenti, si decida procedere alla demolizione degli intonaci, nel conseguente rifacimento è consigliabile stendere l'intonaco in tre strati secondo le modalità e la composizione illustrate nelle guide pratiche delle tecniche di restauro delle facciate. In ogni caso è obbligatorio l'impiego di malta per intonaco composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e grassello di calce) e sabbia.

Non è consentito di norma ridurre a faccia a vista, anche parzialmente, edifici che si presentino attualmente intonacati, mentre in presenza di edifici con assenza totale di intonaco dovrà essere opportunamente valutata l'opportunità, soprattutto in termini di contestualità, di un ripristino dell'intonaco, anche in presenza di documentata esistenza in origine e comunque l'eventuale ripristino dovrà impiegare materiali, granulometrie e tecniche della tradizione come precedentemente illustrato.

È sempre obbligatorio, nel caso di manutenzione e ripristino degli intonaci, che l'intervento sia realizzato su tutti i prospetti dell'unità edilizia, anche se di

proprietà diverse, visibili dalla pubblica via, comprese altresì le superfici delle canne fumarie e dei comignoli, purché concepite per essere intonacate.

In nessun caso è consentito che il ripristino della superficie parietale intonacata rimanga a vista, senza essere dipinta secondo le modalità illustrate al punto 2. 2. 3.

Laddove esistano lavorazioni plastiche, realizzate in intonaco e caratterizzate da una trama facilmente leggibile come cornici orizzontali o di aperture, fasce marcapiano, finto bugnato, lesene, ecc., non potranno essere sostituite da materiale lapideo. Pertanto, nel caso di lacune, è obbligatoria la ricomposizione che dovrà interessare l'intero modulo costitutivo della trama, usando malta composta dagli stessi componenti di quella originale e servendosi di modine dal profilo identico alle modanature esistenti e con le modalità consigliate nella guida pratica per il restauro delle facciate. In assenza del bugnato al piano terra, l'intonaco deve essere steso fino alla quota del piano stradale. Nel caso in cui la partita compositiva orizzontale dell'edificio lo permetta per la presenza di fasce marcapiano, è consentito, per il solo piano terra, in presenza di umidità di risalita, l'uso di intonaci aeranti di malta idraulica naturale, mentre è vietato l'uso di intonaci, sia pur aeranti ma a base di cemento.

L'intervento di risanamento e di rifacimento degli intonaci dovrà avere cura di recuperare e di evidenziare i vecchi numeri civici, le targhe stradali, le lapidi commemorative ed indicative, i ferri battuti e quant'altro particolare costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio. È vietato invece evidenziare in facciata la presenza di elementi strutturali, come archi di scarico, pietra da taglio, con valore prettamente strutturale, e travi in legno o altro. L'evidenziazione o la rimessa in pristino di particolari rilevanti, anche non coevi all'architettura, è consentita previa autorizzazione, derivante da un approfondito esame analitico delle soluzioni proposte

#### 2. 2. 2 *Rivestimento di facciata – Particolari architettonici – Decorazione plastica*

Nel restauro di facciata è fatto obbligo evidenziare e restaurare gli elementi decorativi e i particolari architettonici in materiale lapideo o fittile in origine a vista come: cornici lisce o modanate, fasce marcapiano, lesene e capitelli, stipiti e frontespizi delle aperture, mensole dei balconi, bugnati ecc., le decorazioni plastiche a carattere religioso o profano sia emergenti dalla facciata sia alloggiate in nicchie o edicole. Per tutte le parti in origine a faccia a vista della facciata è consentita solamente una lieve pulitura, mediante opportuni lavaggi, mentre è vietato l'uso di ogni genere di sabbiatura.

È altresì vietato intonacare o tinteggiare i mattoni faccia a vista, le pietre naturali e le parti in conglomerato cementizio, costituenti decorazioni di facciata, salvo documentati casi di preesistenze. Di conseguenza, qualora si tratti di edifici in origine a faccia a vista, o comunque ormai storicizzati, gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o gravemente deteriorati dovranno essere realizzati col metodo del cuci scuci,

usando analoghi materiali, simili agli originali per dimensione, forma e colore, e adoperando nelle connessioni una malta analoga per composizione a quella originale. I giunti inoltre dovranno essere lavorati con le stesse modanature e alla stessa stregua di quelli originali. Per le parti lapidee a vista è consentito il consolidamento, l'eventuale tassellatura e sostituzione per parti. In casi eccezionali, e comunque per particolari architettonici non di grande pregio artistico, è prevista, previa specifica autorizzazione, l'integrazione di lacune parziali a mezzo di stucco di calce di polvere di marmo. In ogni caso è basilare riproporre il cromatismo e la patina delle parti lapidee originali. L'intervento di restauro delle facciate deve prevedere inoltre l'eliminazione di un'eventuale balza di rivestimento recente di marmo o altro materiale non pertinente con l'impianto originale, che copre il supporto murario. Nel restauro di facciata non è consentita l'apposizione di soglie e davanzali in materiale incongruo; è consentita la formazione di copertine in piombo o rame a protezione di parti aggettanti delle facciate.

### 2.2.3. Coloriture e tinteggiature

Tutti i prospetti intonacati degli edifici compresi quelli laterali ed interni e quelli emergenti dalle coperture, e le canne fumarie intonacate, vanno tinteggiati. La tinteggiatura negli edifici storici dovrà essere eseguita di norma con tecniche tradizionali. In principal modo sono consigliate le tecniche ad affresco a calce.

È categoricamente vietato l'uso delle pitture lavabili, ancorché traspiranti, e di tecniche da stendere a spatola, tipo sovrintonaci plastici (graffiati in genere). È altresì sconsigliato l'uso di intonaci colorati in pasta, ad eccezione di piccole parti eseguite ad integrazione di intonaci originali coevi alle architetture e preventivamente fissati e puliti come previsto al punto 2.2.1.

Nel caso di edifici del '900, e solo in questi casi, ferme restando le indicazioni e le limitazioni precedenti, potrà altresì essere utilizzata una tinteggiatura a base di silicati, purché stesa a velatura e non coprente.

I colori, sia per gli interventi di recupero delle facciate che per quelli di progettazione ex-novo, dovranno essere terre naturali riconducibili alla gamma naturale dell'architettura Mediterranea e dell'Alta Val di Cecina.

Ad ogni buon conto il colore da impiegarsi per gli interventi di recupero o di rifacimento della facciata, di norma viene scelto in relazione alle tracce di coloritura reperibili sulle facciate e pertanto, salvo documentazione comprovante la tinteggiatura dell'impianto originario, si dovrà provvedere ad un'accurata analisi stratigrafica delle superfici esterne della muratura, valutando al contempo l'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In linea generale tutti i progetti di restauro e ripristino di facciata dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi e tecnologici (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, canali di gronda e pluviali ecc.). In presenza di edifici accorpati, quando non sono

reperibili tracce di colorazione storica, nel quale caso il colore dovrà essere riproposto, nelle parti mancanti si procederà sulla base dei seguenti criteri:

a) quando l'accorpamento risulti inequivocabilmente leggibile anche esternamente, con diversificazioni degli allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc., si interverrà di norma con più colori distinti, anche se i corpi di fabbricato risultano essere di un'unica proprietà.

b) quando al contrario l'edificio risulta disaggregato o meglio frazionato in termini di proprietà, ma conserva inequivocabilmente la costante tipologia originale di una sola unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica.

La presenza di decorazione o di tracce di decorazione pittorica, anche se non giacenti su edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. N. 490/99, comporta la segnalazione alla competente Soprintendenza, per concordare le operazioni più idonee al restauro. Nel caso di decorazioni pittoriche di facciate riproducenti finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi interni o esterni, cantonate in bozze, lesene ecc. che presentino lacune, ma dove sia ugualmente ricostruibile il modulo costitutivo, si dovrà, di norma, procedere ad un'integrazione nelle forme, dimensioni e tecniche pittoriche che dovrà interessare l'intero modulo costitutivo dell'apparato decorativo. In caso di edifici che non presentino allo stato attuale riquadrature cromatiche potrà consentirsi la realizzazione di fasce intorno alle aperture marcapiano e marca affaccio, previa presentazione di un progetto pittorico. Prevedere anche, in alcuni casi, l'impiego degli ossidi al posto delle terre minerali naturali.

### 2.3.0. *Elementi di finitura della facciata*

Gli elementi di finitura della facciata sono illustrati ai punti:

2.3.1 *Serramenti esterni ed interni di finestre e portefinestre*

2.3.2 *Porte, portoni e vetrine*

2.3.3 *Grate, ringhiere, cancelli, cancellate e ferri battuti*

2.3.1 *Serramenti interni ed esterni*

Nel caso di rifacimento dei serramenti d'oscuramento esterni, dovranno essere mantenuti invariati le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale a persiana, uniformandole, se di foggia diversa. Il materiale da impiegarsi è in via preferenziale il legno verniciato con vernici non trasparenti. Persiane in alluminio verniciato sono permesse esclusivamente se la qualità della loro finitura viene valutata idonea dall'Ufficio Tecnico; è in ogni caso obbligatorio l'utilizzo del tipo a doga larga con verniciatura opaca.

È escluso in modo categorico l'uso di persiane avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale, le quali vengono tollerate solo se previste fin dall'impianto dell'edificio. Non è ammesso l'uso esterno di veneziane. È altresì vietato l'uso di infissi esterni nelle finestre del piano terra, prospicienti la pubblica via, che si aprono verso l'esterno. In questo caso è ammesso solo l'uso di scuretti posti

sull'infisso interno e, dopo attenta valutazione, le persiane scorrevoli su rotaie in metallo poste in facciata. Nel quadro di un restauro di facciata dovrà essere prevista la rimozione degli infissi incongrui mediante conseguente sostituzione con infissi tradizionali.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta all'uso della ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma-imposta che, quando non più riutilizzabili, dovranno prendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali. In tutti i casi gli esterni dovranno essere dipinti con colorazione esclusivamente opaca, dedotta dalle tracce originali, o in mancanza di queste si dovrà procedere alla scelta dei tre colori tradizionali: verde, marrone e grigio, diversificati nelle varie tonalità. Comunque in tutti i casi la colorazione degli infissi dovrà armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata.

È inoltre obbligatorio che tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia abbiano la medesima tinta e tonalità. Nel caso di restauro globale di facciata dovrà essere attentamente valutata l'opportunità dell'impiego di serramenti esterni, se non già esistenti, che comunque è vietata in edifici di particolare interesse storico che non ne prevedevano all'origine l'uso.

È sconsigliato l'uso di doppie finestre che comunque è da escludersi nel caso di apposizione a filo esterno di facciata. In alternativa si propone l'installazione di vetro camera, per migliorare la coibenza termica all'interno dell'edificio. L'infisso interno dovrà essere normalmente in materiale ligneo del tipo a telaio, generalmente a due battenti scompartiti a più luci; nel caso di installazione di vetro camera potrà essere sostituito da altro, riproponente le stesse forme, eccetto logicamente lo spessore per l'alloggiamento del vetro camera.

Potrà essere consentito in casi eccezionali l'uso di serramenti in ferro da verificarsi su progetto specifico e per situazioni particolari.

Per l'infisso interno (finestra) è obbligatorio l'uso del legno dipinto con colore bianco grigio o marrone; è ammesso, anche se non consigliato, il legno verniciato con venatura a vista, di qualsiasi intonazione, in caso di preesistenze documentabili, da verificarsi su progetto specifico e per situazioni particolari. In ogni caso tutte le aperture della facciata, ad eccezione del piano terra, dovranno presentare finestre omogenee, per forma e colorazione. Sono comunque esclusi vetri a specchio e le suddivisioni delle luci del tipo inglese.

### 2.3.2 *Porte - Portoni - Vettrine*

Costituendo elemento essenziale dell'immagine degli edifici, gli interventi su porte, portoni e vetrine dei negozi devono presupporre una particolare attenzione.

Dovrà essere pertanto obiettivo principale la medesima salvaguardia di porte e portoni di legno. Perciò in caso di porte e portoni in legno ben conservati è consentita la sola manutenzione. Nel caso invece di infisso di legno estremamente degradato dovrà essere di norma prevista la sostituzione con un infisso di tipo tradizionale. La colorazione degli infissi di porte e portoni, fermo restando il concetto di recupero del colore originale e della integrazione cromatica della intera facciata, può diversificarsi da quella degli infissi di finestre e porte finestre dei piani superiori. In ogni caso, in presenza di

interventi di restauro di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni realizzati recentemente in lega leggera e quant'altro incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

Nelle aperture storicizzate, non potranno essere sostituiti o eliminati i portoni di chiusura degli ingressi (abitazioni o fondi) con altri di diverso materiale salvo casi di trasformazione complessiva comunque da valutarsi di volta in volta; nelle aperture non coeve all'architettura o comunque non storicizzate può essere autorizzata l'installazione di infissi esterni in ferro purché di colore armonizzato con la facciata per il sostegno delle vetrate di chiusura. Di norma le chiusure sono realizzate, in questo caso, con soli vetri di sicurezza o antifondamento; sono comunque esclusi vetri a specchio e le suddivisioni del tipo "all'inglese" e saranno esaminate con particolare attenzione soluzioni che prevedono vetri di colore.

È tollerata, se regolarmente autorizzata, la presenza di serrande preesistenti, mentre non è ammessa l'installazione ex-novo. Pertanto nel caso di restauro globale di facciata si dovrà procedere alla rimozione delle serrande incongrue. Può essere prevista l'installazione, solo per motivate ragioni di funzionalità, di serrande di sicurezza avvolgibili, esclusivamente del tipo a maglia verniciata con colori analoghi agli infissi della vetrina. Sono in questo caso tassativamente escluse le serrande a fascioni continui di lamiera, così come i cancelletti retrattili.

Per quanto attiene alle vetrine il concetto guida ha come obiettivo la massima salvaguardia delle tipologie tipiche di particolari periodi storici. Pertanto per le vetrine riconducibili agli stilemi del periodo Liberty e, in alcuni casi, di altri periodi significativi è prevista la sola manutenzione e l'eventuale sostituzione per parti con forme, dimensioni e colori analoghe a quelle originali.

Le nuove vetrine, quando non esista il portone ligneo, dovranno essere arretrate generalmente a filo della parete interna in modo da permettere l'apertura del portone sull'imbotte, dovranno essere arretrate dal filo esterno della facciata di almeno una testa di mattone (circa 13 cm) e dovranno impiegare materiali consoni all'immagine storica come precedentemente descritto per gli infissi esterni; in ogni caso le vetrine di uno stesso esercizio dovranno uniformarsi con tutte le aperture degli edifici anche se di proprietà diverse.

### 2.3.3 *Grate - Ringhiere - Cancelli - Cancellate - Ferri battuti*

Tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata costituiscono fattore essenziale dell'immagine degli edifici; pertanto si dovrà rivolgere particolare attenzione alla massima salvaguardia. È fatto divieto assoluto quindi di rimuovere grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, roste di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta standardi ecc., per i quali di norma è consentita la sola manutenzione. È prevista, in caso di documentato degrado, la sostituzione con stessi materiali, stesse forme e stessi colori.

La colorazione di tutti questi elementi in ferro di norma dovrà essere naturale e potrà prevedere solamente una verniciatura opaca di protezione.

#### 2.4.0 *Impianti tecnologici*

Gli impianti tecnologici vengono divisi in due categorie:

- pubblici
- privati

Per impianti tecnologici pubblici si intendono i cavi relativi alla rete elettrica e telefonica e le tubazioni della rete del gas e dell'acqua che sono illustrati al punto 2.4.1.

Per impianti tecnologici privati, illustrati al punto 2.4.2., si intendono i campanelli, i citofoni, i videocitofoni, la buca delle lettere e le cassette postali, gli impianti di refrigerazione, e quant'altro di utilità privata, comprese le antenne televisive, i pannelli solari e le pompe di calore per le quali si rimanda ai punti specifici che li riguardano.

#### 2.4.1 *Cavi elettrici - Fili telefonici - Tubazioni del Gas e dell'acqua*

Questi tipi di impianti in via generale non sono ammissibili in facciata, per cui devono essere alloggiati in sotterraneo o sottotraccia.

Nel caso di restauro di facciate è doveroso riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica, attualmente esposti nel prospetto principale, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi. Pertanto i criteri guida dovranno essere:

- a) Calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie, che non necessariamente corrispondono ai confini della proprietà. Per quanto possibile, le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda;
- b) Percorsi orizzontali posti, di norma sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda. Comunque è tollerato eccezionalmente, nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, che i cavi possano correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più possibile occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia;
- c) Rispetto assoluto delle presenze di pittura murale e di decorazioni plastiche;
- d) Realizzazione di condotti sotto traccia atti ad accogliere i cavi.

L'Amministrazione Comunale stabilirà con gli Uffici Tecnici dell'ENEL, della TELECOM, della Camuzzi e dell'ASAV un riordino globale delle reti distributive concordando metodi operativi avendo come base i criteri guida sopra esposti.

Le tubazioni del gas di norma non possono essere installate a vista sulla facciata; se ciò non fosse previsto da norme di sicurezza, devono trovare alloggio, per quanto possibile, nelle facciate interne, nascoste alla vista dalla pubblica via e in casi eccezionali, previa specifica autorizzazione, sulla

facciata principale; in questo caso estremo, le tubazioni dovranno essere ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. Sulla facciata prospiciente la pubblica via è tollerata solo la tubazione principale che non può superare l'altezza di 50 cm. dalla quota del piano stradale. La tubazione deve, se possibile, essere installata in un'apposita scanalatura. Il contatore del gas di norma deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio. Se ciò non fosse possibile è tollerata l'installazione in facciata in un'apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata, secondo le norme indicate:

- gli sportelli dovranno essere di norma in rame o colore della facciata;
- su facciate intonacate si ammettono sportelli in plastica a filo, opportunamente trattati per accogliere un intonachino identico a quello di facciata;
- su facciate a mattone faccia a vista saranno consentiti sportelli con telai in ferro e cornici possibilmente a scomparsa e rivestimento con gli stessi mattoni (recuperati) dalla facciata.

Le condutture dell'acqua, di norma, non possono essere posizionate in facciata; il contatore principale deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio. Se ciò non fosse documentariamente possibile, è permessa l'installazione in facciata in un'apposita nicchia, ordinatamente allineata con quella del gas e opportunamente occultata da una chiusura a filo facciata secondo le norme suindicate, che deve essere dipinta dello stesso colore della facciata o della zoccolatura a seconda della posizione.

#### 2.4.2 *Impianti tecnologici privati*

Tutte le installazioni di impianti tecnologici privati devono rispettare l'ordito architettonico della facciata. L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta, ma non sugli stipiti lapidei. Se ciò non fosse possibile devono trovare opportuna collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici. È altresì consigliabile l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.

Non sono ammessi campanelli multipli, pertanto nel caso di più appartamenti i campanelli dovranno essere ordinati in un'unica pulsantiera. Queste apparecchiature per la comunicazione, che non devono essere collocate a rilievo, ma unicamente a filo, esclusa la copertura lievemente aggettante nel caso di posizionamento in facciata, dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine della città storica, con divieto di installazione di apparecchiature in alluminio o in materiali plastici; alla domanda il richiedente deve allegare la documentazione tecnica del materiale che intende impiegare. È consigliato l'uso del materiale lapideo locale, dell'ottone e del bronzo, mentre è raccomandato il restauro delle pulsantiere storiche. Per quanto concerne la produzione seriale, si raccomanda alla Commissione Edilizia l'approvazione preventiva della forma

e del materiale per ogni casa costruttrice e per ogni tipo. Le cassette postali non possono essere installate esternamente, a rilievo sulla facciata o della cancellata della recinzione, ma devono trovare opportuna collocazione all'interno del vano ingresso. Nel caso di edifici unifamiliari o bifamiliari può essere prevista la buca delle lettere collocata nel portone di ingresso.

Nel caso di portoni di interesse storico-artistico che non prevedono la buca delle lettere, queste ultime possono trovare collocazione a fianco del portone, e, ordinatamente posizionate, sotto l'apparecchiatura dei campanelli. La cassetta delle lettere potrà essere solamente aperta all'interno dell'edificio e, all'esterno, dovrà presentare solo una buca contornata da una cornice. La buca può essere riparata da una chiusura a ribalta. È altresì prevista, ma in questo caso previa autorizzazione comunale, l'installazione di impianti per la comunicazione che raggruppino varie funzioni (videocitofono, campanelli e cassetta delle lettere) purché siano realizzati in nicchia sugli sguinci, sul portone o sulla facciata.

È infine vietata l'installazione di gruppi di refrigeramento e qualunque altro impianto tecnologico in facciata o sui balconi. È tollerata, solo nel caso che essi siano mimetizzati, quando l'immagine storica lo permetta, nei portoni, nelle finestre e nelle vetrine ed in ogni caso l'ingombro dell'apparecchiatura dovrà essere collocato all'interno e non all'esterno. Sono altresì vietate sulla facciata prospiciente la pubblica via, prese d'aria per i camini o caldaie, nonché fori per l'esalazione dei fumi e i fili della rete televisiva.

#### 2.5.0 *Oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale*

L'insieme degli oggetti legati allo svolgimento delle attività commerciali costituisce elemento fondamentale per la riqualificazione dell'immagine urbana. La loro organizzazione deve perciò rientrare nel progetto di restauro del fronte edilizio prospiciente la pubblica via.

Nel caso perciò che l'intervento contempra la sola sistemazione degli elementi illustrati ai punti:

2.5.1 *Insegne*

2.5.2 *Targhe*

2.5.3 *Tende frangisole*

2.5.4 *Illuminazione privata a servizio dei negozi*

2.5.5 *Contenitori distributivi ed espositivi;*

esso dovrà avere come quadro di riferimento l'assetto globale della facciata in cui si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche architettonico-decorative dell'edificio.

Per ambiti urbani unitari, rappresentati da piazze, slarghi, o porzioni di vie, comunque da parti urbanistiche morfologicamente omogenee, si tenderà a privilegiare interventi che affrontino in modo coordinato la progettazione e la sistemazione degli elementi di arredo, particolarmente connessi all'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale. Questi progetti potranno essere

d'iniziativa pubblica o privata, in questo caso promossi da associazioni o gruppi di esercenti o società.

#### 2.5.1 *Insegne*

Premesso che le insegne relative agli esercizi oggetto di valore storico ambientale devono essere conservate sotto il profilo formale, negli esercizi soggetti a nuova sistemazione le insegne, sia luminose, che non luminose, assumeranno andamento interno rispetto al piano di facciata con la sola collocazione all'interno dei vani delle porte, portoni e vetrine o in subordine, ma solo in casi eccezionali, e dopo attenta analisi, nei fori delle finestre del piano terra di esclusiva pertinenza del negozio.

L'insegna dovrà riportare solo il nome dell'esercizio in corretta ortografia ed eventuali simboli grafici senza l'aggiunta di scritte che pubblicizzano marche di prodotti in vendita e che nulla hanno a che fare con il nome della ditta titolare della licenza.

L'insegna troverà di norma posizione arretrata di almeno 5 cm. rispetto al filo esterno degli stipiti e comunque mai in aggetto. Tale insegna dovrà essere posizionata nella zona superiore dei vani delle aperture e dovrà seguirne l'andamento. Sono preferibili scritte apposte secondo il sistema tradizionale. Le lunette sovrapposte o finestre munite di inferriata debbono essere lasciate a vista; pertanto su di esse non potrà essere collocata alcun tipo di insegna.

Le insegne fisse e mobili da applicare sugli sguinci laterali delle porte e delle vetrine delle attività commerciali potranno essere realizzate solamente in legno naturale di colore scuro oppure, sempre in legno, ma verniciate di marrone testa di moro o comunque con colore da concordare preventivamente con il Servizio Edilizia Privata nel rispetto del contesto di inserimento. Le caratteristiche tipologiche dovranno essere simili a quelle comprese nell'apposito catalogo redatto a cura del Servizio medesimo.

Le dimensioni massime non potranno superare cm. 150 di altezza e cm. 30 di larghezza per ogni lato e con spessore non oltre i cm. 2. La loro ubicazione dovrà essere a cavallo tra lo spessore interno della mazzetta della porta o della vetrina e la facciata dell'edificio senza comunque arrecare nessun disturbo alle emergenze architettoniche e storiche dell'immobile. Eventuali tipologie con sporgenze esterne oltre quelle sopra indicate dovranno essere valutate dal Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata sulla base di un apposito progetto ed in relazione al contesto architettonico di inserimento.

Per le diciture da riportate su tali insegne dovranno essere utilizzati caratteri grafici lineari, semplici e ben leggibili escludendo simboli e caratteri non facenti parte dell'alfabeto italiano. Le diciture dovranno indicare solamente la ragione sociale ed il tipo di attività, escludendo la presenza di pubblicità e logo di qualsiasi altro genere.

Con l'apposizione di tali insegne non dovrà essere coperto alcun riquadro in pietra o simile eventualmente esistente o comunque nascosto qualsiasi tipo di elemento di arredo architettonico caratteristico del fabbricato.

Il rilascio della necessaria Autorizzazione è subordinato alla presentazione di istanza in bollo, indirizzata al Sindaco del Comune di Volterra presso il Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, allegando in duplice copia il progetto dell'intervento o comunque un estratto fotografico o simile con indicata la tipologia costruttiva delle insegne, le loro dimensioni, i materiali ed una documentazione fotografica a colori del luogo dove si intendono installare con indicata la loro precisa posizione (fotomontaggio o simile).

Le attività commerciali che ad oggi hanno posizionato insegne in legno in contrasto con le indicazioni riportate nel presente articolo, dovranno eliminarle entro e non oltre 24 mesi dall'approvazione del presente regolamento. Eventuali nuove installazioni potranno essere autorizzate nel rispetto delle regole sopra esposte.

Sono di norma vietate le insegne addossate al muro e quelle "a bandiera", salvo progettazione specifica da sottoporre all'esame della C.E.I.

Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce indiretta, pertanto è vietato l'uso di luci intermittenti e a variazioni di colore. Per quanto riguarda i colori, è doveroso attenersi alle compatibilità dell'aspetto cromatico dell'intera facciata, comunque è vietato usare colori e luci che possano creare confusione con la segnaletica stradale. Sono di norma escluse le insegne adesive sugli infissi di facciata.

#### 2.5.2 *Targhe indicanti arti, mestieri e professioni*

È di norma consentita previa autorizzazione la collocazione di targhe indicanti arti, mestieri e professioni sull'esterno degli edifici purché posizionate a fianco della porta di ingresso dalla via pubblica e di forma, dimensioni e materiali idonei.

#### 2.5.3 *Tende frangisole*

L'apposizione di tende frangisole dovrà avere come quadro di riferimento globale l'assetto dell'intero edificio in cui essa si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche decorative dell'immobile. Pertanto le tende frangisole potranno essere collocate, previa autorizzazione comunale, solamente al piano terra e a servizio esclusivo dei negozi prospicienti le piazze e le vie.

Le tende frangisole non dovranno in particolare nascondere gli elementi architettonici costituiti dalle cornici delle porte, portoni, vetrine ed eventualmente finestre e nemmeno i sopraluce costituiti da rostre in ferro battuto. Potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e potranno essere del tipo a braccio estensibile che non implicino appoggi e chiusure laterali; non è consentito quindi l'uso di tende del tipo a pagoda o a cappottina.

L'oggetto massimo consentito non può superare 120 cm. dal filo di facciata. I lembi inferiori della tenda dovranno mantenersi ad almeno 210 cm. dal suolo. Nel caso in cui il vano dell'apertura sia inferiore o tutt'al più uguale a 210 cm., sarà attentamente valutata la possibilità di posizionare la tenda esternamente alla cornice o sulla cornice lapidea. 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.

La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata. Pertanto, nel caso di una domanda relativa all'installazione di una tenda per un singolo negozio, questa dovrà essere corredata da una dichiarazione da parte di tutti i proprietari o esercenti dei negozi del piano terra, di accettazione e di impegno a posizionarla anch'essi con le stesse forme, dimensioni e colore entro il limite di un anno. I progetti presentati successivamente dovranno comunque indicare le caratteristiche delle tecniche già installate.

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, anche se in sede di approvazione si terrà conto della reciproca compatibilità. Per l'installazione di tende frangisole ai piani superiori, in appartamenti privati, vale la norma che essa è consentita ogni qualvolta si intendano coprire esclusivamente superfici a balcone o a terrazzo. In questi casi la tenda dovrà avere l'estensione sia in larghezza, sia in profondità del balcone ed inoltre dovrà essere collocata in tutti i balconi dell'edificio, con le medesime forme e colorazioni; non sono assolutamente ammesse scritte o grafici di qualsiasi genere. Anche in questi casi le colorazioni devono essere compatibili con l'assetto cromatico dell'intero edificio; inoltre la forma deve essere del tipo a braccio estensibile che non implichi appoggi a terra e chiusure laterali.

Nelle piazze, ove lo spazio lo consenta, e su sollecitazione di più esercenti di servizi pubblici, quali ristoranti, pizzerie, tavole calde e similari, bar gelaterie e similari, l'Amministrazione potrà concedere, previa presentazione di un progetto unitario, l'installazione di tende o ombrelloni, limitatamente ai soli periodi estivi, che implicino temporaneo appoggio a terra e la rimozione al termine dell'orario di utilizzazione. Tale progetto può prevedere un'estensione maggiore di quanto sopra esposto, compatibilmente, in profondità, alle esigenze di viabilità, e, in larghezza, all'estensione della facciata sulla quale insiste l'esercizio. Inoltre il progetto dovrà documentare anche i modelli delle sedie e dei tavoli che dovranno di norma essere adeguati per forma, materiale e colore all'immagine storica della piazza.

Per installazione su pubblica via aperta al traffico veicolare l'altezza e la sporgenza dovranno essere compatibili con il passaggio dei mezzi.

#### 2.5.4 *Illuminazione privata a servizio dei negozi*

I corpi illuminanti in facciata diversi da quelli della pubblica illuminazione dovranno essere realizzati con struttura in ghisa o in ferro di colore grafite, nel rispetto delle forme costruttive tipiche che si richiamano alle antiche illuminazioni stradali utilizzate nel passato nel centro storico della città di Volterra. Le caratteristiche tipologiche dovranno essere simili a quelle presenti in apposito catalogo redatto a cura del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata.

I corpi illuminanti dovranno essere ben ancorati al muro e posizionati al centro o ai lati delle porte o delle vetrine delle attività commerciali, con altezza da terra tale da non disturbare sia il traffico veicolare sia quello pedonale.

La loro sporgenza dal muro del fabbricato non dovrà essere superiore a cm. 40. Per i corpi illuminanti, da orientare sempre e comunque verso il basso, si prescrive l'esclusivo utilizzo di lampade di tipo tradizionale ad incandescenza, escludendo quelle a vapori di mercurio, alogene o similari e comunque con altra tipologia e coloritura. E' vietata infine l'applicazione di dispositivi con luce intermittente.

Il rilascio della necessaria Autorizzazione è subordinato alla presentazione di istanza in bollo, indirizzata al Sindaco del Comune di Volterra presso il Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, allegando in duplice copia un progetto dell'intervento o comunque un estratto fotografico o simile con indicata la tipologia costruttiva dei corpi illuminanti, le loro dimensioni, i materiali ed una documentazione fotografica a colori del luogo dove si intendono installare con indicata la precisa ubicazione dei corpi illuminati (fotomontaggio o simile).

Le attività commerciali che ad oggi hanno posizionato faretti ed illuminazioni in contrasto con le indicazioni riportate nel presente articolo, dovranno eliminarle entro e non oltre 24 mesi dall'approvazione del presente regolamento. Eventuali nuove installazioni potranno essere autorizzate nel rispetto delle regole sopra esposte.

#### 2.5.5 *Contenitori espositivi e distributivi*

Per contenitori espositivi si intendono le bacheche informative e le vetrinette dei negozi applicate a rilievo sulla facciata, anche se mobili.

L'installazione di tali contenitori è consentita esclusivamente alle farmacie per le comunicazioni di servizio ed ai pubblici esercizi per la sola esposizione del listino prezzi. Questi ultimi, la cui installazione è soggetta a preventiva autorizzazione da parte del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, potranno avere una dimensione massima di cm. 70x50x5 e potranno essere collocati solo a fianco dell'ingresso principale.

L'Amministrazione, su sollecitazione di più Enti o Società, previa presentazione di un progetto unitario, potrà concedere l'installazione di bacheche informative, da posizionarsi, convenientemente raggruppate, in particolari luoghi del centro abitato.

Per le necessità di comunicazione politica dei Partiti la Giunta Comunale elaborerà un piano unitario di collocazione, fissando dimensioni, tipologia e materiali.

Per contenitori distributivi si intendono apparecchiature per la distribuzione di sigarette, caramelle, bancomat ecc. Per tali contenitori è vietata assolutamente l'installazione a rilievo sulla facciata. Potranno essere installate, previa autorizzazione, se comprese in un progetto unitario, a filo vetrina di un negozio o di una banca.

Nel caso di esercizi commerciali non sarà consentita l'installazione, anche se mobile, di cavalletti, contenitori od oggetti pubblicitari al di fuori della vetrina. In particolare resta assolutamente vietata l'esposizione all'esterno ed in prossimità dei negozi, o anche sulla soglia e sugli stipiti di questi, di qualsiasi sostanza alimentari o merci di ogni specie, ad esclusione di vasi con fiori o piante, purché autorizzati dal Comune.

Da tale divieto è esclusa l'esposizione all'esterno del negozio ed in prossimità del suo ingresso di cartoline, guide turistiche e stampa quotidiana o periodica. Tale esposizione, effettuata solo in appositi contenitori appesi alle pareti e non appoggiati a terra, dovrà essere preventivamente autorizzata dal Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, con il limite di due metri quadrati per ogni negozio per quanto attiene cartoline e guide turistiche e tre metri quadrati per giornali e periodici. I contenitori non potranno sporgere sulla pubblica via per oltre cm. 15. L'autorizzazione è revocabile in qualunque momento per motivi di pubblico interesse.

È altresì vietato esporre fuori delle abitazioni merci, oggetti, gabbie, etc.

#### 2.6.0 *Segnaletica ed affissione*

Nel seguente capitolo 2.6.1 vengono date indicazioni sulle forme, sui materiali e sul posizionamento della segnaletica stradale, delle targhe toponomastiche, dei numeri civici e delle bacheche per l'affissione.

#### 2.6.1 *Targhe toponomastiche - Numeri civici - Segnaletica stradale affissione*

L'apposizione della segnaletica e dei manifesti murali deve avere come quadro di riferimento il massimo rispetto dell'immagine della città storica.

Pertanto di norma ne è vietato l'alloggiamento direttamente in facciata, ad eccezione delle targhe toponomastiche e dei numeri civici; i vari segnali stradali e le bacheche per l'affissione devono essere sostenuti da pali infissi nel terreno ed accostati alla superficie della parete. Non è consentito però che tali segnali o bacheche nascondano cantonate caratterizzate da motivi decorativi, plastici o pittorici, né tanto meno bassorilievi o apparati decorativi ed è categoricamente vietato il posizionamento in contrapposizione visiva di edifici di rilevante valore artistico.

L'Amministrazione Comunale dovrà predisporre un progetto organico per la scelta dei luoghi, delle forme, dei materiali e dei colori di tutta la segnaletica. È pertanto vietata qualsiasi apposizione non gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale.

I criteri guida consigliati dalla presente normativa sono in primo luogo un conveniente raggruppamento e nel particolare:

- l'indicazione toponomastica sia realizzata in pietra con scritta incisa;
- i numeri civici siano realizzati in pietra con scritta a rilievo in metallo e posizionate a ridosso della facciata, ma non sugli stipiti, di norma sulla sinistra del portone di ingresso all'altezza dell'imbotte dell'architrave o della corda dell'arco;

- gli indicatori di monumenti e di servizi di pubblica utilità siano realizzati in un unico cartello, raggruppante le varie indicazioni ed avente la stessa larghezza delle targhe toponomastiche. Questi segnali dovranno essere realizzati in metallo colorato con fondo marrone e scritte bianche;
- gli indicatori di alberghi e ristoranti siano anch'essi convenientemente raggruppati in un unico cartello avente la stessa larghezza di quello descritto precedentemente e realizzato in metallo colorato con fondo giallo e scritte nere;
- la segnaletica stradale sia ridotta al minimo indispensabile evitando doppioni e sovrapposizioni.

ALLEGATO A

**ELABORATI RICHIESTI PER LA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA E AUTORIZZAZIONE EDILIZIA (STATO ATTUALE) DA PRESENTARE IN TRIPLICE COPIA**

1. Stralcio del foglio catastale, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale.
2. Stralcio degli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti, nonché quanto richiesto dagli artt. specifici delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.
3. Una o più planimetrie d'insieme, (comprendenti il piano quotato) estese per un raggio di almeno mt. 40 dai confini dell'area sulla quale deve essere effettuato l'intervento, dalle quali risultino: la superficie dell'area, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi dal fabbricato, le eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi e le altezze, le eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle varie essenze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacci ai pubblici servizi.
4. Per interventi sul patrimonio edilizio esistente, piante, sezioni e prospetti debitamente quotati in scala non inferiore 1:100 ed eventuali particolari costruttivi in scala 1/20.
5. Idonea documentazione fotografica a colori, di formato non inferiore a cm. 10x15, dello stato di fatto.
6. Nei progetti di demolizione e ricostruzione, anche il rilievo quotato in scala non inferiore 1/100 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e con le sezioni più significative.
7. Rilievo geometrico e materico dell'area dell'intero insediamento come momento di analisi, lettura e comprensione dell'architettura degli edifici e degli spazi aperti, nei suoi elementi costitutivi, formali, tipologici e costruttivi; in scala 1/200 (o 1/500) fino alle parti boscate o agricole.  
Il rilievo segnalerà tutti gli elementi presenti nell'area, anche i resti, indipendentemente dallo stato di conservazione. In particolare: gli edifici e le costruzioni di ogni tipo; gli arredi (muretti, sedili, ecc.); le architetture vegetali (filari alberati, alberi singoli, arbusti, siepi, aiuole, prati, orti, frutteti, ecc.) anche minute; gli spazi di servizio (aie, spiazzi, parcheggi, di cui verranno indicate anche le funzioni storiche); l'illuminazione (lampioni, punti di luce, ecc.); le acque (sorgenti, corsi d'acqua, canalizzazioni, pelaghi, ecc.); le sistemazioni del terreno quali i terrazzamenti e i ciglionamenti.
8. Relazione storica accompagnata da una tavola che cercherà di datare ogni elemento rilevato in base a fonti scritte, cartografie storiche, fonti orali, valutazioni sull'età di elementi e materiali, anche vegetali.

ALLEGATO B

**ELABORATI RICHIESTI PER LA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA E AUTORIZZAZIONE (PROGETTO) IN TRIPLICE COPIA**

1. Relazione generale illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche costruttive dell'opera progettata e delle finiture.
2. La relazione deve, altresì, indicare ai sensi della L. 13/89 e successive modifiche ed integrazioni il modo in cui il progetto ha risolto il problema delle cosiddette "barriere architettoniche", specificatamente in merito a: percorsi pedonali, parcheggi e posti macchina, accessi, scale, rampe, ascensori, porte, corridoi e passaggi, locali igienici, impianti, allegando apposita dichiarazione.
3. Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati e utilizzati per la produzione dell'energia: ciò in rapporto alla sicurezza interna ed esterna della fabbrica.
4. Sempre per le attività produttive, vanno specificati: l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni, le quantità di acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento.
5. Per interventi sul patrimonio edilizio esistente, la relazione deve anche illustrare le metodologie di intervento, i risultati degli eventuali saggi compiuti sulle strutture, le possibilità di recupero o di reimpiego dei materiali, le tecniche da impiegarsi per il restauro o il consolidamento o il risanamento e la sostituzione delle strutture esistenti.
6. Sia per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che per gli edifici destinati esclusivamente ad attività turistiche, alberghiere, commerciali o direzionali occorre il computo metrico estimativo redatto, firmato e timbrato da tecnico abilitato.
7. Alla relazione devono essere allegare le tabelle indicanti:
  - a) superficie catastale di intervento;
  - b) superficie territoriale ( $S_t$ ) della (o delle) zone dello strumento urbanistico, nella quale ricade il lotto di intervento;
  - c) superficie fondiaria del lotto di intervento;
  - d) superficie coperta;
  - e) superficie utile e/o volume totale;
  - f) superficie utile residenziale;
  - g) superficie utile destinata ad altri usi (specificando);

- h) superficie destinata ad accessori;
  - i) distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti e di progetto;
  - l) altezza dei fronti e altezza massima dell'edificio;
  - m) superficie delle aree destinate a parcheggi, distinte in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici;
  - n) superficie delle aree destinate a verde, suddivise in: verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria;
  - o) superficie delle aree destinate alla viabilità;
  - p) superficie delle aree destinate alla urbanizzazione secondaria;
  - q) superficie delle abitazioni;
  - r) altezza virtuale e altezza nei locali abitabili dei relativi accessori, (solo nel caso di edilizia agevolata);
  - s) abitanti e addetti teorici.
8. Planimetria corredata da due o più profili significativi (prima e dopo l'intervento) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti; almeno un profilo dovrà mostrare la massima pendenza. Nella planimetria dovrà risultare la superficie coperta dell'edificio e dei singoli corpi di fabbrica che lo compongono (quotati tutti i suoi elementi: terrazze, pensiline, avancorpi, rientri, ecc.), nonché le quote altimetriche di sistemazione del terreno (rampe, terrazzamenti, scalinate, scarpate, ecc.).
  9. Devono essere, altresì, evidenziate le superfici destinate a parcheggi, le zone a protezione dei nastri stradali e tra edifici, comprendenti strade chiuse al traffico veicolare.
  10. Tutte le quote altimetriche relative al piano di campagna originario e alla sistemazione del terreno post-operam devono essere riferite a capisaldi certi ed individuabili per gli adempimenti previsti dall'art. 18 del presente Regolamento.
  11. Piante dei vari piani degli edifici, in scala 1/100, con l'indicazione delle strutture interne, delle quote planimetriche e altimetriche del piano interrato e del piano seminterrato, delle quote altimetriche dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno, del piano terreno rialzato, del piano tipo, del piano sottotetto, del piano di copertura, dei volumi tecnici con indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, estesi fino ai collettori.
  12. In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui al successivo n° 15, nonché le utilizzazioni previste per i singoli locali.
  13. Nel caso di edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1/200,

- corredate da piante delle singole cellule in scala 1/50, oppure di parti significative degli edifici modulari in scala 1:100.
14. Qualora si tratti di edificio aderente ad un altro esistente e con esso comunicante le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente.
  15. Sezioni in numero non inferiore a due - trasversale e longitudinale - per ciascun corpo di fabbrica, in scala 1/100, 1/200 per edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, con le misure delle altezze nette e lorde dei singoli piani, nonché dell'altezza totale.
  16. Nelle sezioni deve essere indicato l'andamento del terreno oltre i confini dell'area per un'estensione a monte e a valle di ml. 5, o fino a raggiungere eventuali strade di delimitazione.
  17. Prospetti interni ed esterni, in scala 1/100, con le quote riferite ai piani stradali, ai cortili o ai giardini, con indicazione delle coloriture e ogni altra finitura esterna.
  18. Particolari architettonici delle parti più significative del progetto, in scala adatta, comunque non inferiore a 1/50. Essi dovranno chiaramente indicare: i tipi di infissi esterni e le relative protezioni, i rivestimenti, i parapetti e i balconi, le recinzioni, sia lungo i confini interni, sia lungo quelli che fronteggiano strade o spazi pubblici.
  19. Documentazione fotografica a colori in formato 15x10 dell'area e del fabbricato oggetto dell'intervento e visioni panoramiche della zona con l'indicazione in una planimetria dei punti di vista fotografici.
  20. Elaborati redatti con la tecnica della "Realtà Virtuale" su modello informatico tridimensionale, rappresentanti una o più viste significative dell'organismo edilizio, atti a valutarne in maniera esaustiva gli impatti estetici ed ambientali sul contesto.
  21. Indicazioni relative a tutti gli impianti che, per dimensioni e caratteristiche (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale delle fognature tubazioni adduzione gas-metano), influiscono sulla composizione architettonica dell'edificio.
  22. Qualora non sia possibile l'approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, devono essere allegati il progetto e la relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto, con il visto del competente servizio dell'unità sanitaria locale.
  23. Documentazione tecnica inerente l'impianto termico da redarsi in conformità alle disposizioni vigenti, firmata, oltre che dal committente anche dal progettista (ingegnere o altro progettista abilitato).
  24. Documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio da redarsi in conformità alle disposizioni vigenti. Tale documentazione deve essere firmata dal committente e dal progettista dell'edificio.

25. Documentazione idonea a dimostrare la rispondenza dell'isolamento acustico ai requisiti previsti dal presente Regolamento, e dalla normativa vigente in materia.
26. Relazione tecnica sugli impianti di abbattimento delle immissioni atmosferiche, necessaria solo per le concessioni relative a stabilimenti industriali, e per la richiesta di inserimento di impianti in edifici esistenti, che descrive il funzionamento degli stessi in tutte le condizioni di esercizio dell'industria, i tempi e le frequenze delle operazioni di manutenzione, le massime quantità e la composizione percentuale delle emissioni, specificando i metodi di indagine e gli studi eseguiti per accertare l'efficienza degli impianti stessi. Vanno inoltre indicati i tempi di fermata degli impianti industriali nonché i tempi necessari per raggiungere il regime di funzionamento dei medesimi.
27. La suddetta relazione è obbligatoria anche nel caso di concessioni relative ad ampliamenti o modifiche degli impianti tali da comportare variazioni alla qualità delle emissioni o alla loro quantità.
28. Eventuale ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti relativi all'edilizia speciale o all'edilizia pubblica.
29. Relazione geotecnica e relativi allegati cartografici, nonché eventuale relazione geologica per gli usi consentiti dalla legge, firmati da un tecnico laureato abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale.
30. La relazione deve contenere dati sulla natura, lo stato fisico e la stabilità dei terreni superficiali e profondi: essa deve inoltre analizzare l'idrografia superficiale e profonda, valutare il rischio sismico e calcolare i carichi ammissibili; detta relazione deve altresì illustrare le modalità di esecuzione delle prove di campagna e di laboratorio, nonché i metodi di calcolo adottati.
31. Negli interventi sul recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno inoltre essere presentati gli elaborati grafici inerenti piante, prospetti e sezioni dello stato sovrapposto (giallo e rosso), utilizzando la stessa scala degli elaborati di progetto.
32. Gli elaborati previsti dai precedenti comma, dal 22 al 27, in relazione alla tipologia di costruzione, possono essere depositati prima del rilascio della concessione edilizia, previa dichiarazione di impegno del progettista.

## ALLEGATO C

### **ELABORATI RICHIESTI PER LA ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ**

Al modello predisposto dall'Ufficio Urbanistica deve essere allegata la seguente documentazione in duplice copia:

1. Estratto di mappa e certificazione catastale della superficie di proprietà della ditta richiedente.
2. Planimetria stralcio dello strumento urbanistico generale e dell'eventuale piano attuativo vigente con l'esatta individuazione dell'area oggetto dell'intervento e l'ubicazione degli edifici sull'area stessa.
3. Norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico relative alla zona interessata.
4. Relazione tecnica illustrativa dei lavori da eseguire, con particolare riferimento ai materiali di finitura esterni che si intendono usare per i paramenti, gli intonaci, i serramenti esterni, le coloriture, ecc..
5. Progetto completo comprensivo di piante, prospetti, due sezioni significative debitamente quotate, particolari costruttivi dello stato attuale, trasformato e sovrapposto, corredati da idonea colorazione.
6. Documentazione fotografica a colori (se occorrente in funzione dell'intervento proposto) in formato minimo 15x10 cm dell'area e del fabbricato oggetto dell'intervento e visioni panoramiche della zona, con l'indicazione in una planimetria dei punti di vista fotografici.
7. Per gli interventi soggetti al pagamento del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione tabella con il calcolo di superfici e volumi.
8. Entro 20 giorni dal deposito della DIA copia delle ricevute di pagamento del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione effettuato presso la Tesoreria Comunale.

ALLEGATO D

**ELABORATI RICHIESTI PER LA DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE.**

- a) Stralcio dello strumento urbanistico in vigore relativo alla zona da lottizzare ed a quelle circostanti, con le norme di attuazione ed i vincoli relativi alla zona.
- b) Documentazione fotografica a colori esaustiva dell'area.
- c) Destinazione d'uso attuale del suolo e morfologia (alberature, strutture agricole, fossi, strade poderali, murature, ecc.).
- d) Documenti attestanti la proprietà.
- e) Estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare con certificato catastale.
- f) Progetto planivolumetrico consistente in una planimetria dell'area da lottizzare e delle zone circostanti fino ad un minimo di 100 metri, in scala non inferiore a 1:500, a curve di livello con equidistanza non inferiore a mt. 1,00 ed aggiornata delle strade e fabbricati esistenti e contenente:
  - l'orientamento;
  - la delimitazione dell'area da lottizzare;
  - i nomi dei proprietari confinanti con l'area da lottizzare;
  - i tracciati stradali di progetto e con l'indicazione della lunghezza e della larghezza di ciascuna strada;
  - gli spazi destinati a parcheggi pubblici;
  - le eventuali aree, in dettaglio, gravate di uso pubblico destinate ad attrezzature pubbliche (scuole, asili, chiese, centri scolastici, ecc.), a verde pubblico o centri sportivi;
  - forma e dimensione dei lotti con l'indicazione della distanza reciproca fra i vari edifici dello stesso lotto.
- g) Eventuali profili regolatori prospicienti le strade e schemi tipologici.
- h) Tabella comprendente:
  - la superficie totale dell'area da lottizzare;
  - la superficie dell'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;
  - la superficie dell'area destinata a spazi pubblici;
  - la superficie di ciascun lotto, con i relativi indici urbanistici (volume, superficie coperta, altezza, distanza dai confini e dai fabbricati, ecc.) ed i relativi dati del complesso dei lotti.
- i) Elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria:
  - planimetria e profilo longitudinale delle strade con l'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto, per il

gas, telefono, elettricità e quant'altro previsto nel programma, quali opere di urbanizzazione primaria;

- eventuali particolari costruttivi, gli eventuali muri di sostegno ed altre opere, marciapiedi, zanelle, fognature, cabine elettriche o impianti necessari per i pubblici servizi, piazzole di sosta per i cassonetti o le raccolte differenziate.
- l) Computo metrico di massima relativo ai lavori per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti.
- m) Relazione illustrativa del progetto con riferimento ai documenti di cui sopra.
- n) Schema della convenzione.
- o) Relazione particolareggiata sulla struttura geologica e idrogeologica.
- p) Relazione particolareggiata redatta dal geotecnico come giudizio di fattibilità conclusivo sulla scorta della cartografia del P.R.G. nel caso che i terreni soggetti alla lottizzazione interessino aree con fattibilità 3 e 4.

ALLEGATO E

**ELABORATI RICHIESTI PER IL PIANO DI RECUPERO**

- a) Analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata all'intervento (ricavata dai catasti preunitari, da altre fonti d'archivio, dalle denunce al nuovo catasto edilizio urbano); analisi dei livelli di degrado definiti dalla normativa vigente.
- b) Relazione corredata da eventuali grafici e/o planimetrie contenente:
- i punti di linea e di quota delle strade e delle fognature, servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fognature, elettrodotti, metanodotti ecc.);
  - vincoli che eventualmente interessano anche ambiti più vasti dell'intera area di intervento (centro storico o ambiti urbani, vincolo idrogeologico e forestale, ecc.);
  - vincoli che riguardano più specificatamente la zona soggetta al piano di recupero (vincolo archeologico, ambientale o monumentale, vincolo paesaggistico, ecc.).
- c) Descrizione di ciascun fabbricato esistente con:
- rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione in scala 1/200;
  - destinazione d'uso dei locali (specificando anche quali non risultano occupati);
  - forma di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, ecc.);
  - struttura e tipo di proprietà (privata, di enti o istituti, comunale, ecc.);
  - caratteristiche costruttive del fabbricato;
  - presumibile epoca di costruzione (compresa l'epoca delle principali modificazioni subite dal medesimo fabbricato);
  - eventuale individuazione e descrizione di particolari carenze di carattere strutturale, tecnologico e igienico-sanitario.
- d) Estratti originali del vigente strumento urbanistico generale (limitatamente alle mappe e alle norme che interessano direttamente l'intervento). Tutti gli estratti debbono recare gli estremi di adozione e quelli di approvazione e debbono evidenziare, mediante perimetro in colore rosso, l'area oggetto dell'intervento; nelle tavole dello strumento urbanistico di base deve essere indicato se la zona interessata al recupero è stata come tale individuata dal Consiglio Comunale ai sensi della vigente normativa.
- e) Estratto della mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte, direttamente interessate all'intervento, nonché alle particelle

circostanti, per un profondità di almeno mt. 50 dai confini. Dati catastali relativi alle sole unità immobiliari direttamente interessate all'intervento.

- f) Planimetria dello stato di fatto alla scala almeno di 1/500, nella quale risultino indicati:
  - orientamento;
  - viabilità esistente, con indicazione della denominazione e del tipo di pavimentazione;
  - tracciato delle opere di urbanizzazioni esistenti;
  - vegetazione eventualmente esistente, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;
  - elementi di arredo degli spazi scoperti;
  - quote altimetriche del terreno e dei fabbricati.
- g) Rilievo fotografico dei fronti degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi, sia veicolari che pedonali.
- h) Documentazione fotografica a colori nel formato 13x18, di carattere integrativo per gli eventuali documenti, incluse foto di carattere storico.
- i) Elaborati redatti con la tecnica della "Realtà Virtuale" su modello informatico tridimensionale, rappresentanti una o più viste significative dell'organismo edilizio, atti a valutarne in maniera esaustiva gli impatti estetici ed ambientali sul contesto.
- l) Relazione tecnica illustrativa degli obiettivi del P.d.R. e particolarmente:
  - schema della circolazione veicolare e pedonale, tipi di intervento individuati, destinazioni d'uso;
  - inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano;
  - programma di attuazione (metodologie d'intervento tecniche da impiegarsi, tempi d'esecuzione, criteri di riassegnazione degli alloggi recuperati, soggetti attuatori, previsioni circa la funzione delle agevolazioni creditizie).

Alla relazione illustrativa devono essere allegati:

- relazione di spesa per eventuali acquisizioni di aree o di immobili o porzioni di essi;
  - computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e relativa previsione di spesa;
  - computo metrico estimativo delle opere eventuali di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a totale carico dei privati o in modo coordinato con l'amministrazione comunale, secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione.
- m) Norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del progetto indicanti:

- le modalità d'intervento per ciascuna "unità minima di intervento". Nel rispetto della disciplina particolareggiata (P.R.G.), il piano di recupero può articolare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in più sotto categorie;
  - allineamenti planimetrici ad altimetrici da rispettarsi nell'edificazione;
  - destinazioni d'uso ammesse per ciascuna "unità minima di intervento";
  - standard di parcheggio da recuperare in rapporto a ciascuna destinazione d'uso, con riferimento alle disposizioni di legge e direttive nazionali o regionali vigenti in materia;
  - sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con indicazione dei materiali da impiegarsi;
  - tipo di vegetazione eventualmente da collocare;
  - materiali da impiegarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, colori da rispettare, ecc.;
  - tipo di recinzione da adottare;
  - la relazione di fattibilità geomorfologica degli interventi ai sensi della normativa vigente.
- n) Planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:200 orientata e contenente:
- ubicazione e dimensione di strade, piazze, parcheggi (distinti da apposita simbologia, in parcheggi privati inerenti alle costruzioni e parcheggi pubblici);
  - individuazione e numerazione delle "unità minime d'intervento" della tipologia d'intervento e della destinazione d'uso ammessa. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica, deve essere indicata la posizione degli edifici in progetto (contraddistinti da apposita simbologia) e la relativa altezza;
  - ubicazione e dimensione degli spazi destinati a verde, con indicazione delle essenze eventualmente messe a dimora. Questi spazi, in base ad apposita simbologia, vanno distinti in verde privato, verde condominiale, verde pubblico d'urbanizzazione primaria, verde di urbanizzazione secondaria;
  - ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici d'urbanizzazione secondaria o ad attrezzature generali, differenziati a seconda dell'uso, in base ad apposita simbologia;
  - sistemazione degli spazi scoperti di uso pubblico o di uso privato.
- o) Rappresentazione, nella scala di 1/200, delle fronti degli edifici così come risultano modificate in seguito all'intervento e con l'eventuale

- inserimento dei nuovi elementi (ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie); le parti aggiunte debbono essere contraddistinte da apposita simbologia;
- p) Planimetria quotata, in scala non inferiore a 1:500, con lo schema degli impianti tecnici, rete di distribuzione e relativi accessori, quali acquedotti, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete dei cavi telefonici, condotte del gas metano, ecc., distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione;
- q) Tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto, e cioè:
- superficie d'intervento;
  - superficie di ciascuna particella edilizia coperta e scoperta, catastalmente individuata;
  - abitanti insediati;
  - superficie di ciascuna "unità minima d'intervento", riportata secondo la numerazione contenuta nella tavola di progetto;
  - superficie utile e/o volume totali esistenti nel comparto di intervento (somma delle Su e dei V di cui al punto precedente);
  - superficie utile e/o volume di progetto su ciascuna "unità minima d'intervento" e relativo indice di fabbricabilità fondiaria;
  - superficie utile e/o volume totale, realizzabili secondo il progetto all'interno della zona d'intervento (somma dei volumi di cui al punto precedente);
  - superficie destinata alle opere d'urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde, superficie eventualmente necessaria per i servizi a rete. Per ciascuna di tali superfici dovrà anche essere indicata la quota già esistente e quella da reperire in progetto;
  - superficie destinata alle opere d'urbanizzazione secondaria ed alle attrezzature generali, distinta a seconda della destinazione d'uso e anche distinta in superficie esistente e superficie in progetto;
  - totale della superficie utile residenziale in progetto ed abitanti insediabili teoricamente;
  - totale della superficie utile a destinazione non residenziale prevista in progetto e ripartizione della stessa nelle varie "unità minime d'intervento";
  - superficie destinata a verde privato;
  - superficie destinata a verde condominiale;
  - superficie destinata ai parcheggi privati;
- r) Convenzione redatta in base ai contenuti descritti dalla convenzione tipo, approvata con delibera di Consiglio Comunale;

- s) Oltre al programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari per realizzare il piano di recupero, deve essere presentata una relazione di fattibilità geomorfologica degli interventi. In particolare, in caso di degrado geofisico per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, la relazione sarà corredata da perizia tecnica a firma di geologo abilitato all'esercizio professionale e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento redatto da tecnico abilitato.

## Note di riferimento

- 
- (3) **Art. 4 – Legge 28.02.1985 n° 47** (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie)  
*Art. 4-Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia*  
Il sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione.  
Il sindaco, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 o appartenenti ai beni disciplinati dalla L. 16 giugno 1927, n. 1766 nonché delle aree di cui alle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni, il sindaco provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.  
Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al primo comma, il sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.  
Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al presidente della giunta regionale ed al sindaco, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.
- Art. 5 - Legge 47/1985** (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie)  
*Art. 5-Opere di amministrazioni statali*  
Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui al precedente articolo 4, il sindaco, ai sensi dell'articolo 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, informa immediatamente il presidente della giunta regionale e il Ministro dei lavori pubblici, al quale compete, d'intesa con il presidente della giunta regionale, la adozione dei provvedimenti previsti dal suddetto articolo 4.
- (4) **D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490** (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della L. 8 ottobre 1997, n. 352.)
- (5) **Art. 151 D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490** (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della L. 8 ottobre 1997, n. 352.)  
*Art. 151 - Alterazione dello stato dei luoghi.*  
(Legge 29 giugno 1939, n. 1497, art. 7; decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, art. 82, commi 1 e 2 e comma 9, aggiunto dal decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito con modificazioni nella legge 8 agosto 1985, n. 431, art. 1)  
1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di beni ambientali inclusi negli elenchi pubblicati a norma dell'articolo 140 o dell'articolo 144 o nelle categorie elencate all'articolo 146 non possono distruggerli né introdurvi modificazioni, che rechino pregiudizio a quel loro esteriore aspetto che è oggetto di protezione.

---

2. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati al comma 1, hanno l'obbligo di sottoporre alla Regione i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenerne la preventiva autorizzazione.

3. L'autorizzazione è rilasciata o negata entro il termine perentorio di sessanta giorni.

4. Le regioni danno immediata comunicazione delle autorizzazioni rilasciate alla competente soprintendenza, trasmettendo contestualmente la relativa documentazione. Il Ministero può in ogni caso annullare, con provvedimento motivato, l'autorizzazione regionale entro i sessanta giorni successivi alla ricezione della relativa comunicazione.

5. Decorso inutilmente il termine indicato al comma 3, nei successivi trenta giorni è data facoltà agli interessati di richiedere l'autorizzazione al Ministero che si pronuncia entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta. L'istanza, corredata da triplice copia del progetto di realizzazione dei lavori e da tutta la relativa documentazione, è presentata alla competente soprintendenza e ne è data comunicazione alla Regione.

(6) **Legge 18.05.1989 n. 183** (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo).

(7) **Art.4 comma 1 lett. a Legge Regionale 14.10.1999 n° 52** (Norme sulle concessioni, le autorizzazioni e le denunce d'inizio delle attività edilizie-disciplina dei controlli nelle zone soggette al rischio sismico-disciplina del contributo di concessione-sanzioni e vigilanza sull'attività urbanistico/edilizia- modifiche e integrazioni alla L.R. n°39/1994 e L.R. n°69/1983)

*Art. 4. Opere ed interventi sottoposti ad attestazione di conformita'*

1. Sono sottoposti ad attestazione di conformita' con le vigenti norme degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizicomunali, delle salvaguardie regionali, provinciali e comunali:

a) gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 3, qualora siano specificamente disciplinati dai regolamenti urbanistici di cui all'articolo 28 della legge regionale 16 gennaio 1995, n. 5 (Norme per il governo del territorio), dai programmi integrati di intervento di cui all'articolo 29 della stessa legge regionale, dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata in base al comma 3;

b) le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;

c) le recinzioni con fondazioni continue ed i muri di cinta;

d) le opere pertinenziali, ivi compresi i parcheggi all'aperto o interrati;

e) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi previsti dalla legge regionale 23 maggio 1994, n. 39;

f) le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;

g) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso.

2. Sono inoltre oggetto di attestazione di conformita' i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

a) interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili;

b) interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonche' per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unita' immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalita' mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei a l'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorche' recenti;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quegli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

2) la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;

3) le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, il rialzamento del sottotetto, ove cioè non sia escluso dagli strumenti urbanistici, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;

e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità'.

3. La sussistenza della specifica disciplina degli strumenti urbanistici, di cui al comma 1, lettera a), deve risultare da una esplicita attestazione del Consiglio Comunale da rendersi in sede di approvazione dei nuovi strumenti o in sede di ricognizione di quelli vigenti, previo parere della Commissione edilizia se istituita, ovvero dell'ufficio competente in materia.

4. Le opere e gli interventi di cui al commi 1 e 2 sono subordinati alla denuncia di inizio dell'attività', salvo quanto previsto al comma 5.

5. Le opere e gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati alla autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune ove sussista anche una sola delle seguenti condizioni:

a) gli immobili interessati siano assoggettati a vincolo ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089 (Tutela delle cose d'interesse artistico e storico);

b) per l'esecuzione delle opere sia prescritto anche il rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali);

c) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette);

d) gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1bis del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n.

431 o alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui al Titolo II Capo II della legge 18 maggio 1989, n. 83 (Norme per l'assetto funzionale e organizzativo della difesa del suolo);

e) gli immobili interessati siano compresi nelle zone A di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e le opere e gli interventi comportino modifiche della sagoma e dei prospetti o modifichino la destinazione d'uso;

f) il preventivo rilascio dell'autorizzazione sia espressamente previsto, in attuazione della presente legge, dagli strumenti urbanistici comunali, ancorché soltanto adottati, con riferimento ad immobili che pur non essendo compresi fra quelli di cui alle lettere a), b), c) ed e), siano giudicati meritevoli di analoga tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico.

(8) **Art.7 Legge 25.03.1982 n°94** (Conversione in legge, con modificazioni, del Decreto-Legge 23 gennaio 1982, n. 9 concernente norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti.)

*Art. 7*

Fatte salve le norme di cui all'articolo 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, alle opere di recupero abitativo di edifici preesistenti di cui alle lettere b) e c) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, si applicano le disposizioni dell'articolo 48 della legge medesima.

Sono altresì soggette ad autorizzazione gratuita, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497):

a) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;

b) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;

c) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

Per gli interventi di cui al comma precedente, la istanza per l'autorizzazione del sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il sindaco non si pronunci nel termine di sessanta giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al sindaco del loro inizio.

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione del sindaco le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Alle istanze previste dal presente articolo si applicano le disposizioni del secondo, terzo e quarto comma dell'articolo 8 del presente decreto.

---

(9) **Art. 9 Legge 24 marzo 1989, n. 122** (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393).

*Art. 9*

1 I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, 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 (6/a). Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni. I parcheggi stessi, ove i piani urbani del traffico non siano stati redatti, potranno comunque essere realizzati nel rispetto delle indicazioni di cui al periodo precedente (6/b).

2. L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal comma 1 è soggetta ad autorizzazione gratuita. Qualora si tratti di interventi conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, l'istanza per l'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco stesso non si pronunci nel termine di 60 giorni dalla data della richiesta. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

3. Le deliberazioni che hanno per oggetto le opere e gli interventi di cui al comma 1 sono approvate salvo che si tratti di proprietà non condominiale, dalla assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice civile. Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile (6/c).

4. I comuni, previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie e su richiesta dei privati interessati o di imprese di costruzione o di società anche cooperative, possono prevedere, nell'ambito del programma urbano dei parcheggi, la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse (6/d). Tale disposizione si applica anche agli interventi in fase di avvio o già avviati (6/d). La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale siano previsti:

- a) la durata della concessione del diritto di superficie per un periodo non superiore a novanta anni;
- b) il dimensionamento dell'opera ed il piano economico-finanziario previsti per la sua realizzazione;
- c) i tempi previsti per la progettazione esecutiva, la messa a disposizione delle aree necessarie e la esecuzione dei lavori;
- d) i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.

5. I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

6. Le opere e gli interventi di cui ai precedenti commi 1 e 4, nonché gli acquisti di immobili destinati a parcheggi, effettuati da enti o imprese di assicurazione sono equiparati, ai fini della copertura delle riserve tecniche, ad immobili ai sensi degli articoli 32 ed 86 della legge 22 ottobre 1986, n. 742.

(6/a) Periodo aggiunto dall'art. 17, comma 90, L. 15 maggio 1997, n. 127, (6/b) Periodo aggiunto dall'art. 37, L. 7 dicembre 1999, n. 472.

(6/c) Comma così modificato dall'art. 17, comma 90, L. 15 maggio 1997, n. 127, (6/d) Gli attuali primo e secondo periodo così sostituiscono l'originario primo periodo per effetto di quanto disposto dall'art. 10, D.L. 30 dicembre 1997, n. 457,

(6/d) Gli attuali primo e secondo periodo così sostituiscono l'originario primo periodo per effetto di quanto disposto dall'art. 10, D.L. 30 dicembre 1997, n. 457.

(10) **Art. 2 comma 60 L. 23 dicembre 1996, n. 662** (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica)

*Art. 2 comma 60 - Procedure per il rilascio della concessione edilizia.*

1. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (19). L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

2. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo

---

14 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (19/a), e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo. I termini previsti al presente comma sono raddoppiati per i comuni con più di 100.000 abitanti.

3. In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma 2, il parere della commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2 e redigere una relazione scritta al sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato. Il regolamento edilizio comunale determina i casi in cui il parere della commissione edilizia non deve essere richiesto.

4. La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

5. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

6. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 5, l'interessato può inoltrare istanza al presidente della giunta regionale competente, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi, un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.

7. I seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 1993, n. 537:

a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;

d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;

e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso (19/b);

f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;

g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

8. La facoltà di cui al comma 7 è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alla legge 1° giugno 1939, n. 1089 (20), alla legge 29 giugno 1939, n. 1497 (21) e 6 dicembre 1991, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1-bis del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, o della legge 18 maggio 1989, n. 183, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali (19/b); b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

8-bis. La denuncia di inizio attività di cui al comma 7 deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori (21/a).

9. La denuncia di inizio attività di cui al comma 7 è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori.

---

10. L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di attività ai sensi del comma 7 è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

11. Nei casi di cui al comma 7, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

12. Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma 11, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

13. L'esecuzione di opere in assenza della o in difformità dalla denuncia di cui al comma 7 comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 20 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. È fatta salva l'applicazione dell'articolo 2 del codice penale per le opere e gli interventi anteriori alla data di entrata in vigore della presente disposizione.

14. Nei casi di cui al comma 7, ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio di attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.

15. Nei casi di cui al comma 7, il sindaco, ove entro il termine indicato al comma 11 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assensi comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

16. Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della concessione edilizia. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

17. Le norme di cui al presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi comunali in materia di procedimento.

18. Le regioni adeguano le proprie normazioni ai principi contenuti nel presente articolo in tema di procedimento

(19/b) Lettera così modificata dall'art. 11, D.L. 25 marzo 1997, n. 67, riportato al n. XVII.

(19/b) Lettera così modificata dall'art. 11, D.L. 25 marzo 1997, n. 67, riportato al n. XVII.

(21/a) Comma aggiunto dall'art. 11, D.L. 25 marzo 1997, n. 67, riportato al n. XVII, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione.

- (11) **Art. 19 Legge 241/90 L. 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e Legge 662/1996 art. 2 comma 60 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica)**

*Art. 19.*

In tutti i casi in cui l'esercizio di un'attività privata sia subordinato ad autorizzazione, licenza, abilitazione, nulla-osta, permesso o altro atto di consenso comunque denominato, ad esclusione delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni rilasciate ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, della legge 29 giugno 1939, n. 1497, e del D.L. 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla L. 8 agosto 1985, n. 431, il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento dei presupposti e dei requisiti di legge, senza l'esperimento di prove a ciò destinate che comportino valutazioni tecniche discrezionali, e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo per il rilascio degli atti stessi, l'atto di consenso

---

si intende sostituito da una denuncia di inizio di attività da parte dell'interessato alla pubblica amministrazione competente, attestante l'esistenza dei presupposti e dei requisiti di legge, eventualmente accompagnata dall'autocertificazione dell'esperimento di prove a ciò destinate, ove previste. In tali casi, spetta all'amministrazione competente, entro e non oltre sessanta giorni dalla denuncia, verificare d'ufficio la sussistenza dei presupposti e dei requisiti di legge richiesti e disporre, se del caso, con provvedimento motivato da notificare all'interessato entro il medesimo termine, il divieto di prosecuzione dell'attività e la rimozione dei suoi effetti, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro il termine prefissatogli dall'amministrazione stessa (6) (7).

(6) Vedi, anche, il D.P.R. 26 aprile 1992, n. 300, riportato al n. XLVI, il D.P.R. 9 maggio 1994, n. 407, riportato al n. LXIX, e il D.P.R. 9 maggio 1994, n. 411,

(7) Così sostituito dall'art. 2, L. 24 dicembre 1993, n. 537,

*Art. 2 comma 6..... vedi nota (10)*

- (12) **Decreto Legislativo 14 agosto 1996, n. 494** . (Attuazione della direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili )

- (13) **Art.4 comma 1 lett. a Legge Regionale 14.10.1999 n° 52** (Norme sulle concessioni, le autorizzazioni e le denunce d'inizio delle attività edilizie-disciplina dei controlli nelle zone soggette al rischio sismico-disciplina del contributo di concessione-sanzioni e vigilanza sull'attività urbanistico/edilizia- modifiche e integrazioni alla L.R. n°39/1994 e L.R. n°69/1983)

*Art. .... vedi nota (7)*

- (14) **Art. 359 e 481 Codice Procedura Penale**

*359. Persone esercenti un servizio di pubblica necessità. (1)*

Agli effetti della legge penale, sono persone che esercitano un servizio di pubblica necessità:

1. i privati che esercitano professioni forensi o sanitarie, o altre professioni il cui esercizio sia per legge vietato senza una speciale abilitazione dello Stato [c.p. 348, 498], quando dell'opera di essi il pubblico sia per legge obbligato a valersi;

2. i privati che, non esercitando una pubblica funzione, né prestando un pubblico servizio, adempiono un servizio dichiarato di pubblica necessità mediante un atto della pubblica amministrazione [c.p. 360].

(1) Vedi l'art. 100, R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, di approvazione del testo unico delle leggi sanitarie.

*481. Falsità ideologica in certificati commessa da persone esercenti un servizio di pubblica necessità. (1)*

Chiunque, nell'esercizio [c.p. 348] di una professione sanitaria o forense, o di un altro servizio di pubblica necessità [c.p. 359], attesta falsamente, in un certificato, fatti dei quali l'atto è destinato a provare la verità, è punito con la reclusione fino a un anno o con la multa da lire centomila a un milione [c.p. 31] (1).

Tali pene si applicano congiuntamente se il fatto è commesso a scopo di lucro [c.p. 70, n. 2] (2).

(1) La multa risulta così modificata, da ultimo, ai sensi dell'art. 113, L. 24 novembre 1981, n. 689, che modifica il sistema penale.

(2) L'art. 15-quater, D.L. 26 novembre 1980, n. 776, convertito, con modificazioni, in L. 22 dicembre 1980, n. 874, in materia di terremoti, così dispone:

«Le pene per i reati previsti dagli articoli 479, 480, 481 e 483 del codice penale, commessi per conseguire benefici disposti a favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del novembre 1980, sono aumentate fino alla metà.

Non si applica la disposizione dell'ultimo comma dell'articolo 69 del codice penale».

- (15) **D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490** (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della L. 8 ottobre 1997, n. 352.)

- (16) **Decreto Ministeriale del 10.05.1977** (Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici )

«*Art. 1.* Il costo di costruzione dei nuovi edifici è determinato nella misura e nei modi indicati dal D.M. 10 maggio 1977.

*Art. 2.* Il presente decreto trova applicazione fino al 9 maggio 1979». Una proroga al 9 maggio 1980 è stata disposta dal D.M. 9 maggio 1979 (Gazz. Uff. 14 giugno 1979, n. 162); al 9 maggio 1981 dal D.M. 18 aprile 1980 (Gazz. Uff. 28 aprile 1980, n. 115); al 9 maggio 1982 dal D.M. 11 maggio 1981 (Gazz. Uff. 19 maggio 1981, n. 135); al 9 maggio 1983 dal D.M. 1983 al D.M. 12 maggio 1982 (Gazz. Uff. 24 maggio 1982, n. 140); al 9 maggio 1984 dal D.M. 14 maggio 1983 (Gazz. Uff. 11

---

giugno 1983, n. 159); al 9 maggio 1985 dal D.M. 21 maggio 1984 (Gazz. Uff. 30 maggio 1984, n. 147); al 9 maggio 1986 dal D.M. 19 maggio 1985 (Gazz. Uff. 5 luglio 1985, n. 157); al 9 maggio 1987 dal D.M. 20 maggio 1986 (Gazz. Uff. 29 maggio 1986, n. 123); al 9 maggio 1988 dal D.M. 20 giugno 1987 (Gazz. Uff. 27 giugno 1987, n. 148); al 9 maggio 1989 dal D.M. 26 ottobre 1988 (Gazz. Uff. 17 novembre 1988, n. 270). Il D.M. 8 giugno 1989 (Gazz. Uff. 13 giugno 1989, n. 136) ha così disposto: « Con decorrenza dalla data di pubblicazione del presente decreto il costo di costruzione dei nuovi edifici, riferito al metro quadrato di superficie, è fissato in L. 190.000 per tutto il territorio nazionale. Le modalità di determinazione sono quelle stabilite agli articoli dal 2 all'11 del citato D.M. 10 maggio 1977, n. 801 ». Successivamente, il D.M. 20 giugno 1990 (Gazz. Uff. 28 giugno 1990, n. 149), con decorrenza dalla data della sua pubblicazione, ha fissato detto costo in lire 250.000 per tutto il territorio nazionale.

- (17) **Legge 05.10.1971 n°1086** (Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica).

**Legge. L. 2 febbraio 1974, n. 64** (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche (2) (1/circ).

(2) Con D.M. 3 marzo 1975 (Gazz. Uff. 8 aprile 1975, n. 93, S.O.), modificato dal D.M. 3 giugno 1981 (Gazz. Uff. 30 giugno 1981, n. 177), sono state approvate le norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche. Con D.M. 19 giugno 1984 (Gazz. Uff. 30 luglio 1984, n. 208), modificato dal D.M. 29 gennaio 1985 (Gazz. Uff. 31 gennaio 1985, n. 26) e successivamente con D.M. 24 gennaio 1986 (Gazz. Uff. 12 maggio 1986, n. 108), sostituito dal D.M. 16 gennaio 1996 (Gazz. Uff. 5 febbraio 1996, n. 29, S.O.), come modificato dal D.M. 4 marzo 1996 (Gazz. Uff. 19 marzo 1996, n. 66), sono state approvate nuove norme tecniche relative alle costruzioni in zone sismiche. Con D.M. 3 ottobre 1978 (Gazz. Uff. 15 novembre 1978, n. 319) sono stati approvati i criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e le norme tecniche per i carichi ed i sovraccarichi. Detto decreto è stato poi sostituito dal D.M. 12 febbraio 1982 (Gazz. Uff. 26 febbraio 1982, n. 56), a sua volta sostituito dal D.M. 16 gennaio 1996 (Gazz. Uff. 5 febbraio 1996, n. 29, S.O.), come modificato dal D.M. 4 marzo 1996 (Gazz. Uff. 19 marzo 1996, n. 66). Con D.M. 4 maggio 1990 (Gazz. Uff. 29 gennaio 1991, n. 24) è stato approvato l'aggiornamento delle norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo dei ponti stradali; l'art. 3 dello stesso decreto ha inoltre disposto che in via transitoria continuano ad applicarsi le norme di cui al D.M. 2 agosto 1980 (Gazz. Uff. 10 novembre 1980, n. 308, S.O.), per le opere in corso, per le opere per le quali sia stato stipulato regolare contratto, per le opere per le quali sia stato pubblicato il bando di gara per l'appalto, per le opere comprendenti strutture disciplinate dalla legge n. 1086/71 per le quali è stata già presentata la denuncia ai sensi dell'art. 4 della legge 1974/64. Con D.M. 12 dicembre 1985 (Gazz. Uff. 14 marzo 1985, n. 61) sono state approvate le norme tecniche per le tubazioni. Con D.M. 9 gennaio 1987 (Gazz. Uff. 19 giugno 1987, n. 141, S.O.), integrato dal D.M. 20 novembre 1987 (Gazz. Uff. 5 dicembre 1987, n. 285, S.O.), sono state approvate le norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento. Con D.M. 3 dicembre 1987 (S.O. Gazz. Uff. 7 maggio 1988, n. 106) sono state emanate le norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo delle costruzioni prefabbricate. Il termine di entrata in vigore del decreto da ultimo citato è stato prorogato di sei mesi dal D.M. 17 ottobre 1988 (Gazz. Uff. 25 ottobre 1988, n. 251) e di ulteriori sei mesi, a decorrere dal 7 maggio 1989, dal D.M. 2 maggio 1989 (Gazz. Uff. 4 maggio 1989, n. 102).

(1/circ) Con riferimento al presente provvedimento sono state emanate le seguenti circolari:

- Ministero dei lavori pubblici: Circ. 10 aprile 1997, n. 65/AA.GG;
- Ministero dei trasporti e della navigazione: Circ. 9 gennaio 1996, n. 218/24/3.

- (18) **Art. 13 Legge Regionale 14.10.1999 n° 52** (Norme sulle concessioni, le autorizzazioni e le denunce d'inizio delle attività edilizie-disciplina dei controlli nelle zone soggette al rischio sismico-disciplina del contributo di concessione-sanzioni e vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia- modifiche e integrazioni alla L.R. n°39/1994 e L.R. n°69/1983)

*13 -Istruzioni tecniche regionali per i controlli sulle costruzioni in zone soggette al rischio sismico*

1. Entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge, il Consiglio regionale approva, su proposta della Giunta regionale, apposite Istruzioni Tecniche per i controlli di cui all'art. 16, al fine di disciplinare in particolare:

a) la dimensione del campione ai fini del controllo dei progetti depositati e delle relative opere, nonché i criteri e la frequenza del sorteggio, che potrà essere articolato, sulla base delle valutazioni del rischio sismico, che a livello comunale ai fini della prevenzione dei danni da terremoto;

- 
- b) le modalità di controllo per l'accertamento di merito dei progetti sottoposti a controllo ivi compresi i controlli sulle opere in corso;
- c) il contenuto ed i requisiti di completezza degli elaborati progettuali, per i diversi tipi di intervento, fermi restando gli obblighi previsti dalla normativa statale vigente;
- d) le modalità per la presentazione dei progetti;
- e) i criteri e le procedure per la redazione e la tenuta del giornale dei lavori di cui al comma 1 dell'art 15.
- (19) **Decreto Legislativo 14 agosto 1996, n. 494** . (Attuazione della direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili )  
*vedi nota ....(10)*
- (20) **Art. 4 Decreto Presidente Repubblica 22.04.1994, n. 425** (Regolamento recante disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto)
- (21) **Art. 11 Legge Regionale toscana 14.10.1999 n°52** (Norme sulle concessioni, le autorizzazioni e le denunce d'inizio delle attività edilizie-disciplina dei controlli nelle zone soggette al rischio sismico-disciplina del contributo di concessione-sanzioni e vigilanza sull'attività urbanistico/edilizia- modifiche e integrazioni alla L.R. n°39/1994 e L.R. n°69/1983 )  
*Art. 11 Ultimazione dei lavori. Certificato di conformità'. Certificati di abitabilità' o agibilità'. Inizio di esercizio di attività' produttive*
1. Ad ultimazione dei lavori, un professionista abilitato certifica la conformità' dell'opera al progetto presentato, fermo restando quanto previsto dall'art. 16, quarto comma.
2. La certificazione di abitabilità' o di agibilità' delle unità immobiliari e' necessaria, oltre che per le nuove costruzioni, anche:
- a) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici;
- b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.
3. Una volta ultimati i lavori, nei casi previsti dal comma 2, l'agibilità' o abitabilità' dei locali e' attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità' con il progetto e con le norme igienico-sanitarie. L'abitabilità' o l'agibilità' decorrono dalla data in cui perviene al comune l'attestazione.
4. Entro 180 giorni dalla comunicazione di cui al comma 2, il Comune, tramite l'AUSL, può disporre ispezioni, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di abitabilità' e agibilità' delle costruzioni; a tal fine le amministrazioni comunali attivano un sistema di informazione periodica che consenta all'AUSL di svolgere compiutamente le proprie competenze.
5. Per l'inizio di esercizio di un'attività' produttiva resta fermo quanto previsto dall'articolo 48 del DPR n. 303 del 1956 ed all'articolo 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie, nel rispetto delle procedure disciplinate dal DPR 447/1998.
- L'interessato, attraverso il Comune, ovvero attraverso lo sportello unico istituito ai sensi dell'art. 24 del DLgs 31 marzo 1998, n. 112 (capo I della L. 15 marzo 1997, n. 59), può richiedere alle strutture tecniche competenti in materia sanitaria ed ambientale pareri preventivi sugli eventuali lavori edilizi all'avvio dei procedimenti di cui al presente titolo.
- (22) **Art. 8 comma 2 Legge 26.10.1995, n. 447** (Legge quadro sull' inquinamento acustico )  
*Art.8. Disposizioni in materia di impatto acustico.*
2. Nell'ambito delle procedure di cui al comma 1, ovvero su richiesta dei comuni, i competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere predispongono una documentazione di impatto acustico relativa alla realizzazione, alla modifica o al potenziamento delle seguenti opere:
- a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
- b) strade di tipo A(autostrade),B(strade extraurbane principali),C(strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F(strade locali), secondo la classificazione di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 , e successive modificazioni;
- c) discoteche;
- d) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
- e) impianti sportivi e ricreativi;
- f) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.

- 
- (23) **Art. 8 comma 3 Legge 26.10.1995, n. 447** (Legge quadro sull' inquinamento acustico )  
*Art.8. Disposizioni in materia di impatto acustico*  
3. È fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:  
a) scuole e asili nido;  
b) ospedali;  
c) case di cura e di riposo;  
d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;  
e) nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al comma 2.
- (24) **Art. 8 comma 2 Legge 26.10.1995, n. 447** (Legge quadro sull' inquinamento acustico )  
*8. Disposizioni in materia di impatto acustico*  
4. Le domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico
- (25) **Decreto Ministeriale 05.07.1975** (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione )(2)  
(2) Si ritiene opportuno riportare anche la premessa del presente decreto.  
Vista la legge 13 marzo 1958, n. 296;  
Visti gli articoli 218, 344 e 345 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265;  
Viste le istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, concernenti la compilazione dei regolamenti locali sull'igiene del suolo e dell'abitato;  
Considerata la necessità di apportare d'urgenza modifiche alle predette istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 per la parte riguardante l'altezza minima ed i requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione, in attesa di procedere all'aggiornamento della restante parte delle istruzioni ministeriali stesse;  
Udito il parere del Consiglio superiore di sanità il 27 febbraio 1975;  
*Decreta:*  
1. L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.  
Nei comuni montani al di sopra dei m. 1000 sul livello del mare può essere consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia, una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a m. 2,55.  
Le altezze minime previste nel primo e secondo comma possono essere derogate entro i limiti già esistenti e documentati per i locali di abitazione di edifici situati in ambito di comunità montane 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 (3).  
(3) Comma aggiunto dall'art. 1, D.M. 9 giugno 1999 (Gazz. Uff. 26 giugno 1999, n. 148).  
2. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti, e mq. 10, per ciascuno dei successivi.  
Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14, se per due persone.  
Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.  
Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.  
3. Ferma restando l'altezza minima interna di m. 2,70, salvo che per i comuni situati al di sopra dei m. 1000 sul livello del mare per i quali valgono le misure ridotte già indicate all'art. 1, l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, e non inferiore a mq. 38, se per due persone.  
4. Gli alloggi debbono essere dotati di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano.

---

La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18°C e i 20°C; deve essere, in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

5. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Per gli edifici compresi nell'edilizia pubblica residenziale occorre assicurare, sulla base di quanto sopra disposto e dei risultati e sperimentazioni razionali, l'adozione di dimensioni unificate di finestre e, quindi, dei relativi infissi.

6. Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

È comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano.

Il «posto di cottura», eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

7. La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica.

Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Per ciascuno alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

8. I materiali utilizzati per le costruzioni di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

All'uopo per una completa osservanza di quanto sopra disposto occorre far riferimento ai lavori ed agli standards consigliati dal Ministero dei lavori pubblici o da altri qualificati organi pubblici.

9. Tutta la parte delle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 incompatibile o, comunque, in contrasto con le presenti disposizioni deve ritenersi abrogata.

- (27) **Legge 09.01.1989 n° 13** (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.)

**Decreto Ministeriale 14.06.1989 n° 236** (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adottabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche) .

- (28) **Legge 10.05.1976, n 319** (Norme per la tutela delle acque dall' inquinamento)

- (29) **Legge 27 luglio 1978, n. 392** (Disciplina delle locazioni di immobili urbani)

- (30) **Art.3 Norme tecniche attuazione P.R.G.C. di Volterra**

*Art.3 Attuazione del PRG*

L'attuazione del PRG è assicurata attraverso: interventi edilizi diretti (la concessione), piani attuativi di iniziativa pubblica e privata; interventi di progetto; piani di settore; piani di recupero ambientale; programma pluriennale di attuazione (LR 41/84).

Interventi diretti

Si applicano alle opere di manutenzione, restauro completamento, sostituzione e nuova costruzione su tutto il territorio, ove non diversamente indicato.

Piani attuativi di iniziativa privata e pubblica

Piano di recupero ai sensi della L.457/78 e della LR 59/80, può essere di iniziativa privata convenzionata o pubblica

Piani per l'edilizia economica popolare PEEP di iniziativa pubblica (L.167/68);

Piani di lottizzazione, di iniziativa pubblica o privata convenzionata (L.1150/42)

---

Piani per gli insediamenti produttivi PIP, di iniziativa pubblica (L.865/71, art.27)

Interventi di progetto

Piani e progetti puntuali o di area di iniziativa pubblica o privata convenzionata.

Piani di settore

Sono piani che riguardano un particolare settore oggetto e non della pianificazione generale e rispetto a questa ne approfondiscono i contenuti (per esempio piano per il commercio, piano delle fognature, piano delle cave, .....

Piano di recupero ambientale

Sono piani di iniziativa pubblica relativa alla sistemazione di aree territoriali di particolare valore paesaggistico, storico e ambientale.

Programma pluriennale di attuazione

Il PPA è strumento di programmazione nell'attuazione del Piano Regolatore Generale.

L'approvazione del PPA è vincolante ai fini della realizzazione degli interventi già previsti dal PRG, governa e indirizza nei tempi, nella quantità, nella ubicazione, nella tipologia, gli interventi, con previsione finanziarie.

Contenuti, elaborati e procedure del PPA sono disciplinati dalla L10/77 e dalla LR 41/84.

(31) **ART. 30 Legge Regionale Toscana. 16 gennaio 1995, n. 5** (Norme per il governo del territorio.)

*30 - Formazione del programma integrato d'intervento*

1. Il comune, ai fini della formazione del programma integrato d'intervento, approva entro sessanta giorni dall'insediamento della Giunta comunale a seguito di nuove elezioni, un documento programmatico preliminare e costituisce un apposito ufficio aperto al pubblico, dandone notizia mediante manifesti e avviso sui quotidiani di maggiore diffusione locale. Il responsabile dell'ufficio svolge anche le funzioni di garante dell'informazione sul procedimento analogamente a quanto previsto dall'art. 18.

2. Nel termine perentorio di novanta giorni dall'approvazione del documento e dalla notizia al pubblico, e secondo le modalità ivi previste, gli operatori pubblici e privati che intendono realizzare interventi previsti dal P.S. nel periodo di validità del programma integrato d'intervento, presentano all'ufficio di cui al primo comma le loro proposte, con indicazione degli immobili interessati, dei tempi di realizzazione degli interventi e dei dati utili a dimostrarne la fattibilità e il rispetto dei criteri stabiliti dal P.S.

3. Entro i sei mesi successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle proposte, il Comune adotta il progetto di programma integrato d'intervento, unitamente ai piani di cui all'art. 29, quarto comma, dando atto delle proposte pervenute e motivando le conseguenti determinazioni.

4. Il progetto è depositato nella sede del Co-mune per la durata di 30 giorni consecutivi, durante i quali chiunque ha facoltà di prenderne visione. L'effettuato deposito è immediatamente reso noto al pubblico mediante avviso sul foglio annunci legali della Provincia e tramite manifesti. Copia del progetto adottato è contestualmente trasmessa alla Giunta regionale e alla Provincia. (37)

5. Entro il termine perentorio di trenta giorni dalla scadenza del deposito chiunque può presentare osservazioni, tramite l'ufficio di cui al primo comma.

6. Una volta acquisite le osservazioni, il progetto è sottoposto all'approvazione del Consiglio comunale.

7. La deliberazione del Consiglio comunale richiama le osservazioni pervenute, motivando espressamente le corrispondenti determinazioni assunte. Dell'avvenuta approvazione è data immediata notizia mediante pubblicazione sul foglio degli annunci legali della Provincia.

8. Il programma integrato d'intervento approvato è immediatamente trasmesso in copia alla Giunta regionale e alla Giunta provinciale.

9. Le varianti al programma integrato d'intervento e agli atti che lo integrano sono ammissibili in ogni tempo, anche su proposta di operatori pubblici e privati. Si applicano alle varianti le disposizioni del presente articolo, in quanto compatibili.

**ART. 31 Legge Regionale Toscana 16 gennaio 1995, n. 5** (Norme per il governo del territorio)

*31 - Piani attuativi*

1. I piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune, in attuazione del regolamento urbanistico o del programma integrato d'intervento, ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio aventi i contenuti e l'efficacia:

a) dei piani particolareggiati, di cui all'art. 13 della legge 17 agosto 1942, n. 1150;

b) dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;

c) dei piani per gli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;

---

d) dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457;

e) dei piani di lottizzazione, di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150;

f) dei programmi di recupero urbano, di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con legge 4 dicembre 1993, n. 493.

2. Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi di cui al primo comma.

3. L'atto di approvazione del piano attuativo individua le leggi di riferimento e gli immobili soggetti ad espropriazione ai sensi delle leggi stesse.

4. I piani attuativi e le relative varianti sono adottati e successivamente approvati dal Comune, con le procedure di cui ai commi da quattro a otto dell'art. 30.

5. I piani attuativi possono essere adottati ed approvati contestualmente alle varianti al regolamento urbanistico o al programma integrato d'intervento, laddove contrastino con le disposizioni di detti strumenti.

(32) **Art. 164 D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490** (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della L. 8 ottobre 1997, n. 352.)

*Art. 164. Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria (ex Legge 29 giugno 1939, n. 1497, art. 15)*

1. In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti da questo Titolo, il trasgressore è tenuto, secondo che la Regione ritenga più opportuno, nell'interesse della protezione dei beni indicati nell'articolo 138, alla rimessione in pristino a proprie spese o al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. La somma è determinata previa perizia di stima.

2. Con l'ordine di rimessione in pristino è assegnato al trasgressore un termine per provvedere.

3. In caso di inottemperanza, la Regione provvede d'ufficio per mezzo del prefetto e rende esecutoria la nota delle spese.

4. Le somme riscosse a norma del comma 1 sono utilizzate per finalità di salvaguardia, interventi di recupero dei valori ambientali e di riqualificazione delle aree degradate.

(33) **D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490** (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della L. 8 ottobre 1997, n. 352.)

*vedi nota .....(15)*