



11 novembre 2021

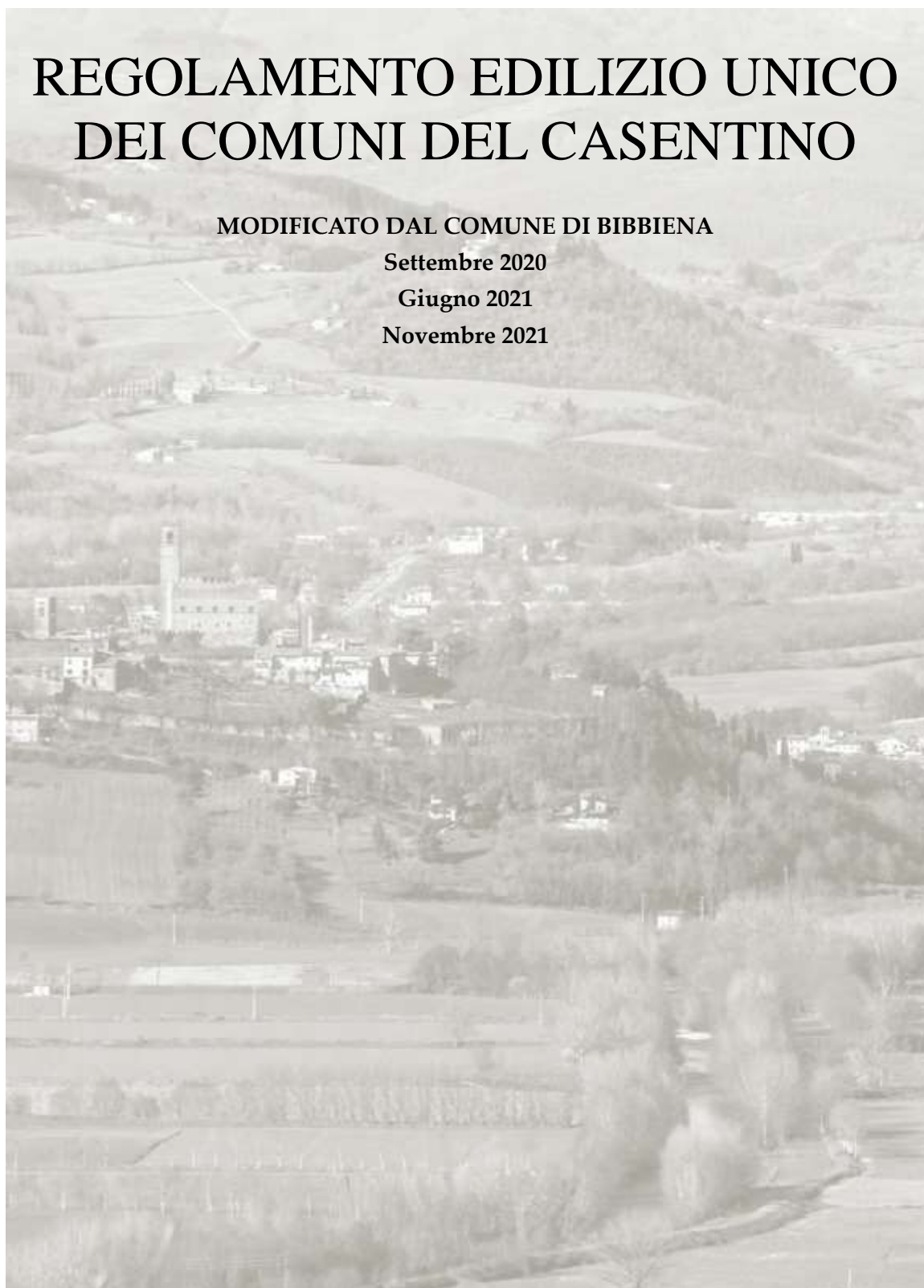
REGOLAMENTO EDILIZIO UNICO DEI COMUNI DEL CASENTINO

MODIFICATO DAL COMUNE DI BIBBIENA

Settembre 2020

Giugno 2021

Novembre 2021



SOMMARIO

| | | |
|-----------------|---|----------|
| TITOLO I | DISCIPLINA | 4 |
| CAPO I | DISPOSIZIONI GENERALI | 4 |
| Art. 1. | Contenuti del Regolamento Edilizio | 4 |
| Art. 2. | Commissioni Consultive dell'Amministrazione Comunale | 4 |
| Art. 3. | Commissione Edilizia ed Urbanistica | 4 |
| Art. 4. | Commissione per il Paesaggio | 6 |
| CAPO II | PIANIFICAZIONE URBANISTICA E ATTUATIVA | 6 |
| Art. 5. | Attuazione degli strumenti della pianificazione urbanistica | 6 |
| Art. 6. | Standard urbanistici | 6 |
| Art. 7. | Opere di urbanizzazione | 7 |
| Art. 8. | Piani Attuativi e Progetto Unitario Convenzionato | 7 |
| CAPO III | DISTANZE LEGALI E TOLLERANZE | 8 |
| Art. 9. | Distanza tra fabbricati | 8 |
| Art. 10. | Distanza dai Confini | 8 |
| Art. 11. | Distanza dalle strade | 8 |
| Art. 12. | Deroghe alle distanze | 9 |
| Art. 13. | Tolleranze | 9 |
| CAPO IV | DISCIPLINA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI | 9 |
| Art. 14. | Direttore dei Lavori | 9 |
| Art. 15. | Inizio, esecuzione e conclusione dei lavori | 9 |
| Art. 16. | Ultimazione dei lavori e conformità. | 13 |
| Art. 17. | Certificato di agibilità. | 13 |
| Art. 18. | Controllo sugli attestati di agibilità | 13 |
| Art. 19. | Opere da eseguirsi con procedura di urgenza | 14 |
| CAPO V | DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA | 14 |
| Art. 20. | Depositi merci e impianti all'aperto | 14 |
| Art. 21. | Elementi di arredo di spazi pertinenziali | 15 |
| Art. 22. | Elementi architettonici ed impiantistici esterni | 19 |
| Art. 23. | Attrezzature di arredo urbano | 21 |
| Art. 24. | Obbligo di Manutenzione | 25 |
| CAPO VI | DISPOSIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE | 26 |
| Art. 25. | Risorse idriche (rifornimento idrico) | 27 |

| | | |
|------------------|---|-----------|
| Art. 26. | Regolamentazione delle acque reflue | 27 |
| Art. 27. | Regolamentazione delle acque superficiali | 31 |
| Art. 28. | Depositi GPL | 31 |
| Art. 29. | Salvaguardia e formazione del verde | 32 |
| CAPO VII | NORME TECNOLOGICHE | 32 |
| Art. 30. | Superamento delle barriere architettoniche | 32 |
| Art. 31. | Requisiti impianti igienici | 33 |
| Art. 32. | Requisiti degli impianti idrosanitari per usi civili | 33 |
| Art. 33. | Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza | 34 |
| Art. 34. | Requisiti di carattere acustico e protezione dal rumore | 35 |
| Art. 35. | Requisiti relativi alla sicurezza | 36 |
| Art. 36. | Requisiti illuminotecnici | 37 |
| Art. 37. | Requisiti relativi all'aerazione | 37 |
| Art. 38. | Dimensionamento degli alloggi e dei locali ad uso abitativo | 39 |
| Art. 39. | Recupero abitativo dei sottotetti | 40 |
| Art. 40. | Requisiti per il patrimonio edilizio esistente ad uso abitativo | 41 |
| Art. 41. | Requisiti tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro | 42 |
| Art. 42. | Infrastrutturazione digitale degli edifici | 42 |
| Art. 43. | Integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici | 42 |
| Art. 44. | Inquinamento luminoso | 43 |
| Art. 45. | Realizzazione delle infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici | 43 |
| CAPO VIII | DISPOSIZIONI FINALI | 43 |
| Art. 46. | Norme transitorie | 43 |
| Art. 47. | Strumenti della pianificazione territoriale ed altri regolamenti comunali | 43 |
| Art. 48. | Adeguamento dei riferimenti normativi | 44 |
| TITOLO II | ALLEGATI | 45 |

TITOLO I DISCIPLINA

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Contenuti del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento edilizio, è redatto ai sensi dell'[art. 117, comma 6 della Costituzione](#) e dell'art. 3 del [D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267](#) e s.m.i., in conformità all'art. 4 del [D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380](#) e s.m.i. ed alla legislazione regionale vigente.

Il Regolamento disciplina, all'interno del territorio intercomunale, le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e controllo, le modalità costruttive. Contiene disposizioni per la tutela dei valori ambientali e architettonici, per il decoro e la qualità urbana ed edilizia, per l'igiene, la vigilanza e la sicurezza cittadina. Il regolamento persegue l'applicazione dei principi di efficienza e di trasparenza dei procedimenti amministrativi, per la tutela degli interessi pubblici e collettivi.

La disciplina del presente Regolamento fa sempre e comunque salvi i diritti di terzi.

Art. 2. Commissioni Consultive dell'Amministrazione Comunale

Al fine di garantire la uniforme ed univoca applicazione della vigente disciplina urbanistica ed edilizia e, comunque, per quanto è inerente il governo del territorio ed il paesaggio, sono previste le seguenti Commissioni Consultive:

- La Commissione Edilizia ed Urbanistica (facoltativa ai sensi dell'art. 148 della [Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65](#));
- La Commissione per il Paesaggio.

Art. 3. Commissione Edilizia ed Urbanistica

La Commissione Edilizia ed Urbanistica ha funzioni consultive ed è composta da:

- il dirigente o responsabile del Servizio competente al rilascio del provvedimento, o suo delegato, che la presiede e la convoca;

- quattro membri esterni all'Amministrazione, iscritti agli ordini o collegi di appartenenza.

I componenti elettivi sono nominati dalla Giunta Comunale, scelti con procedura comparativa, in base ad una terna proposta dagli ordini o collegi di appartenenza; essi restano in carica per il mandato amministrativo e sono prorogabili una sola volta. Sono considerati decaduti i membri esterni assenti per tre sedute consecutive, senza giustificato motivo. In caso di rinuncia o dimissioni o decadenza, la Giunta Comunale delibera la sostituzione.

Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno tre componenti.

Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti; in caso di parità prevale quello del presidente.

I componenti non possono svolgere attività professionale nel territorio di competenza, per il periodo in cui svolgono le relative funzioni.

Alle riunioni della commissione possono partecipare, senza diritto di voto, ulteriori esperti chiamati dal Responsabile del Servizio.

Le funzioni di segretario possono essere svolte anche da personale amministrativo.

I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal segretario della commissione e devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso e il nominativo degli esperti eventualmente invitati; in caso di non unanimità devono essere anche riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.

I verbali delle adunanze sono firmati dal presidente, dal segretario e dai componenti presenti.

L'ordine del giorno viene redatto secondo la cronologia di presentazione delle istanze e può essere modificato, su proposta del Presidente, per giustificati motivi quali:

1. varianti in corso d'opera soggette a sospensione dei lavori;
2. minaccia di crollo o dissesto di edifici o manufatti esistenti;
3. interventi specificamente finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;
4. opere pubbliche o comunque di pubblico interesse.

La Commissione è chiamata ad esprimere un parere consultivo obbligatorio al responsabile del procedimento relativamente a:

1. modifiche al presente Regolamento;
2. pareri per il rilascio del permesso di costruire, anche in sanatoria;
3. pareri per adozione ed approvazione dei piani attuativi e degli interventi diretti convenzionati;
4. pareri per opere pubbliche o, comunque, di interesse pubblico, qualora sia richiesto dal responsabile del procedimento;

5. pareri per strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica e loro varianti.
Il parere non è dovuto per le richieste di proroga dei termini di scadenza del permesso o di nuovo permesso, concernente la parte non ultimata (rinnovo).
Qualora non istituita, le sue attribuzioni possono essere svolte dalla Commissione per il Paesaggio.

Art. 4. Commissione per il Paesaggio

L'esercizio delle funzioni di cui all'art. 152 della [Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65](#), e all'art. 146 del [D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42](#) sono svolte da tre membri, nominati dalla Giunta Comunale attraverso bando e valutazione comparativa tra i soggetti in possesso dei requisiti di cui al comma 6 dell'art. 153 della [Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65](#).
La Commissione, denominata Commissione per il Paesaggio, delibera con la presenza e il voto concorde di almeno due membri. I membri restano in carica per cinque anni e possono essere nominati una sola volta.

Alla commissione partecipano il Responsabile del Procedimento in materia paesaggistica, al solo fine di illustrare il progetto ed il dirigente o responsabile del Servizio competente al rilascio del provvedimento, o suo delegato, con funzioni di segretario, che provvede alla convocazione.

CAPO II PIANIFICAZIONE URBANISTICA E ATTUATIVA

Art. 5. Attuazione degli strumenti della pianificazione urbanistica

Le presenti norme si coordinano e si integrano con le norme di attuazione degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica di cui agli art.10 della [Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65](#) e s.m.i..

Nel caso di contrasto prevalgono gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica.

Art. 6. Standard urbanistici

Gli standard urbanistici minimi sono definiti dal [Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444](#) e dal piano operativo comunale; si applicano sull'intero territorio comunale sulla base e con le modalità previste dagli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica.

Art. 7. Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione sono quelle previste dall'art. 16 del [D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380](#) e dall'art. 62 della [Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65](#).

Al di fuori dei casi contemplati all'art. 8, a scomputo totale o parziale dei relativi oneri, è facoltà dell'interessato obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, con le modalità e le garanzie stabilite in apposita convenzione o atto d'obbligo, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio comunale.

Art. 8. Piani Attuativi e Progetto Unitario Convenzionato

I Piani Attuativi sono quelli previsti dalle Leggi vigenti in materia; i contenuti e le procedure di approvazione degli stessi sono regolamentate dal Titolo V , Capo II, della [Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65](#).

Il provvedimento di approvazione viene comunicato agli interessati per la stipula della relativa convenzione.

La convenzione può regolare tempi di attuazione diversi o per fasi e stralci, ma comunque non superiori a dieci anni. Gli atti abilitativi per la realizzazione degli edifici, saranno rilasciati relativamente a ciascuna fase o stralcio in base a quanto stabilito nella relativa convenzione.

La durata della convenzione è fissata nell'atto di approvazione; entro tale termine dovranno essere completate tutte le opere di urbanizzazione previste.

Il Progetto unitario convenzionato è previsto per quelle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria che pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere e benefici pubblici correlati all'intervento ed è regolamentato dall'art. 121 della [Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65](#).

CAPO III DISTANZE LEGALI E TOLLERANZE

Art. 9. Distanza tra fabbricati

La distanza tra fabbricati è la lunghezza del segmento minimo congiungente la parte di sagoma più sporgente del fabbricato e del fabbricato antistante.

Tale distanza si applica anche tra edifici fronteggianti antistanti la viabilità pubblica e/o privata. Le norme che seguono, fermo restando le norme del [Codice Civile](#) e quelle previste per le costruzioni in zona sismica, sono da considerarsi integrative delle disposizioni nazionali.

Fuori dal centro storico, o da zone ad esso assimilate, è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti.

In caso di interventi negli edifici esistenti si rinvia all'art. 140 della [Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65](#).

Non costituiscono pareti finestrate:

- quelle meramente dotate di luci, così come definite dall'art. 901 del [Codice Civile](#);
- le porzioni di parete poste a distanza superiore a m. 5, in senso orizzontale e/o verticale, rispetto a ciascuna veduta.

Art. 10. Distanza dai Confini

La distanza degli edifici dai confini, indicata dagli strumenti di pianificazione urbanistica, è la misura del segmento congiungente la parte di sagoma più sporgente del fabbricato con il confine, di proprietà.

La distanza minima dal confine è derogabile con scrittura privata registrata tra confinanti; Per tutto quanto non disciplinato dagli strumenti della pianificazione urbanistica si rinvia alle disposizioni sulle distanze previste dal [Codice Civile](#).

Art. 11. Distanza dalle strade

La distanza dalle strade è la misura del segmento minimo congiungente la parte di sagoma più sporgente del fabbricato con il confine stradale, così come definito all'art. 3, comma 1, punto 10, del [Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285](#), o in caso di nuova previsione, dagli strumenti di pianificazione urbanistica, che individuano anche la distanza minima dei fabbricati dalla stessa.

Art. 12. Deroghe alle distanze

In relazione alle modifiche introdotte con l'art. 10, comma 1, lettera a), della legge n. 120 del 2020 all'art. 2-bis (Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati) del DPR. 6 giugno 2001, n. 380 si specifica che le distanze legittimamente esistenti sono assunte quale distanza minima da rispettare, essendo ammessa anche una distanza superiore a quella esistente.

Art. 13. Tolleranze

Nell'esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto fino al 2%, in conformità dell'art. n. 198 della [Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65](#).

CAPO IV DISCIPLINA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 14. Direttore dei Lavori

Contestualmente alla comunicazione dell'inizio dei lavori dovrà essere comunicato, ove previsto dalla vigente normativa in materia, il nominativo del Direttore dei Lavori e la relativa accettazione dell'incarico da parte dello stesso.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Comune con le modalità di cui sopra. In caso di rinuncia all'incarico di tale figura, i lavori devono essere sospesi fino alla nomina ed all'accettazione da parte del sostituto.

Art. 15. Inizio, esecuzione e conclusione dei lavori

Apertura del cantiere, posizionamento dei punti fissi di linea e di livello

Prima di iniziare i lavori di nuova edificazione dovranno essere presi a riferimento, e/o installati, dei capisaldi planimetrici ed altimetrici, riferiti ad un punto certo e riscontrabile nel tempo (da indicarsi negli elaborati progettuali) ai quali devono essere riferite le opere da realizzare.

Inizio dei lavori

L'inizio dei lavori dovrà essere preventivamente o contestualmente comunicato al Comune, indicando inoltre i nominativi delle imprese che a vario titolo interverranno nella realizzazione delle opere ed allegando la documentazione prevista dalle normative vigenti in materia. Il mancato rispetto di quanto sopra indicato, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa prevista nel successivo Allegato 2a e l'obbligo di comunicare la data di effettivo inizio dei lavori.

Prima dell'inizio dei lavori il committente o il responsabile dei lavori trasmette agli enti competenti per territorio, tramite Sistema Informatico Sanitario della Prevenzione Collettiva (SISPC), la notifica preliminare (ove prescritto dalla normativa di riferimento art. 99 del D.lgs 81/08 e smi).

Nel caso in cui il titolo abilitativo comprenda anche opere di carattere strutturale, soggette ad autorizzazione, potrà comunque essere comunicato l'inizio parziale dei restanti lavori.

Organizzazione del cantiere

Nei cantieri dove si eseguono lavori, si dovrà:

- a) Rispettare le norme vigenti sulla prevenzione degli infortuni e sulla sicurezza nei luoghi di lavoro;
- b) Rispettare le norme sulla prevenzione incendi;
- c) Rispettare l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti;
- d) Adottare ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private;
- e) Applicare le disposizioni del regolamento comunale per attività rumorose per tutta la durata dei lavori;
- f) Recintare e organizzare il cantiere in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami, ecc.;
- g) Provvedere a segnalare gli ingombri ed i pericoli sia nelle ore diurne che notturne.
- h) Collocare in luogo visibile ed accessibile dall'esterno un cartello indicante:
 - le opere in corso di realizzazione;
 - la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
 - il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
 - il nominativo del progettista (ove prescritto);
 - il nominativo del direttore dei lavori (ove prescritto);

- il nominativo delle imprese esecutrici e/o dei lavoratori autonomi;
 - il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
 - il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
 - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
 - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
 - gli estremi della notifica preliminare in materia di sicurezza(ove prescritto);
 - ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.
- i) Conservare in cantiere, a disposizione delle autorità competenti, copie dei seguenti documenti:
- atti abilitanti l'esecuzione dell'opera;
 - notifica preliminare in materia di sicurezza;
 - ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità del progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene;
 - tutta la documentazione prevista dalle vigenti norme in materia di prevenzione igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro (D.lgs 81/08 e smi).

Conduzione del cantiere

In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne derivi ai fini della responsabilità verso terzi.

I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

Le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini.

Scavi

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinan-

ze, nonché delle persone. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici ed in specie di quelli stradali. Ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici ed artistici

Il titolare degli atti abilitanti l'esecuzione dell'opera, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico, deve informare tempestivamente il Responsabile dell'ufficio competente, che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti preposti.

I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia ([D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42](#) e s. m. i).

Tutela dei manufatti attinenti ai servizi pubblici, ripristino di suolo pubblico

L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costituzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente la necessaria autorizzazione al Comune ed agli enti di erogazione dei servizi, al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti. L'autorizzazione dovrà contenere le modalità ed eventuali garanzie per il ripristino.

Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite, a cura e a spese del titolare dell'atto abilitativo, in solido con l'assuntore dei lavori, a perfetta regola d'arte ed in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare. La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra l'Amministrazione Comunale e le parti interessate, con la redazione di apposito verbale.

Visite di controllo e vigilanza durante l'esecuzione delle opere

Le opere e i cantieri possono essere soggetti a controllo da parte del Responsabile dell'ufficio competente che svolge tale attività, con la possibilità di avvalersi del Comando Polizia Municipale, di altri uffici del settore e delle strutture sanitarie territoriali.

Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere agli incaricati dall'Amministrazione Comunale, al personale della ASL, agli ispettori del lavoro ecc. per i controlli di loro competenza.

Conclusione dei lavori

L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dell'atto abilitativo e comunicata al Comune nei tempi indicati all'[ART. 16](#) del presente regolamento.

Art. 16. Ultimazione dei lavori e conformità.

La comunicazione di ultimazione lavori, presentata nelle forme previste, unitamente all'eventuale deposito di variante (art. 143, comma 3, della [Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65](#)), certificazione di conformità ed agli altri adempimenti previsti per legge, dovrà pervenire entro 60 (sessanta) giorni dalla scadenza dell'atto abilitante.

Art. 17. Certificato di agibilità.

Il certificato di agibilità è necessario nei casi previsti dall'art. 149 della [Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65](#).

È consentita la presentazione di certificazione di agibilità parziale, previa presentazione della dichiarazione di fine lavori, ai sensi dell'art. 150 della [Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65](#).

In tutti i casi in cui la normativa vigente preveda la presentazione di certificazione di agibilità, la stessa dovrà essere depositata entro 15 giorni dalla fine lavori. In ogni caso nessuna unità immobiliare può essere abitata o utilizzata se la stessa non è stata depositata, pena l'applicazione delle sanzioni amministrative previste.

Art. 18. Controllo sugli attestati di agibilità

Il controllo sugli attestati di agibilità avviene a campione come previsto dalla normativa vigente a cura dell'azienda USL, entro un anno dalla data di presentazione. A tal fine il Comune fornisce periodicamente le informazioni necessarie.

In caso di mancanza dei requisiti richiesti, accertata dagli uffici di competenza, il responsabile dell'ufficio del Comune può, su proposta degli stessi:

- revocare l'agibilità dell'immobile;
- comunicare, al proprietario del fabbricato, gli adeguamenti necessari per eliminare le carenze riscontrate, indicando un termine entro il quale tali adeguamenti devono essere effettuati.

Sono soggette a controllo sistematico, ai fine dell'applicazione della L.R. n. 47/91, le opere relative a:

- edifici e locali di uso pubblico ivi compresi gli esercizi di ospitalità;
- edifici ed ai locali destinati ad attività sportive e turistiche;
- edifici ed ai locali destinati ad attività produttive e commerciali di qualunque tipo.

Art. 19. Opere da eseguirsi con procedura di urgenza

Oltre alle opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, potranno essere iniziate senza richiesta preventiva le opere motivate da documentabile carattere di necessità ed urgenza, tali da mettere in pericolo l'incolumità di persone o cose.

In tali casi, entro 24 ore deve essere data comunicazione dell'inizio delle opere al Sindaco, con allegata documentazione fotografica, specificando natura ed entità delle medesime, nonché le ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza.

L'istanza prevista dalla legge dovrà essere presentata al competente ufficio comunale nel termine perentorio di 15 giorni dalla comunicazione di cui sopra.

Qualora le opere siano soggette alle disposizioni di cui al [D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42](#), alla [Legge 6 dicembre 1991, n. 394](#), o ad ulteriori disposizioni aventi carattere prevalente sulla disciplina urbanistico - edilizia, le modalità procedurali di intervento dovranno essere immediatamente concordate con le autorità preposte alla tutela di detti vincoli.

CAPO V DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA

Art. 20. Depositi merci e impianti all'aperto

La realizzazione di depositi di merci e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove prevista dagli strumenti della pianificazione urbanistica, determina trasformazione permanente del suolo quando si esegua almeno uno dei seguenti lavori:

- Sistemazione del suolo per la creazione di piani carrabili, rampe o basi per l'installazione di macchinari;
- Impianti o opere che necessitano di scavi o fondazioni;

- Recinzioni con fondazioni continue.

Art. 21. Elementi di arredo di spazi pertinenziali

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento si definisce spazio pertinenziale di una unità edilizia o immobiliare l'area avente un nesso oggettivo funzionale con l'unità principale, oltreché un'individualità fisica e caratteristiche di contiguità e accessibilità rispetto all'unità stessa.

Si ritiene rispettata la caratteristica di contiguità anche qualora l'interruzione sia determinata dalla presenza di una viabilità.

Sono elementi di arredo o di delimitazione di giardini e spazi pertinenziali, qualora dotati di caratteristiche di precarietà costruttiva e facile amovibilità, che potranno essere realizzati fatto salvo quanto previsto dagli strumenti della pianificazione territoriale, secondo le procedure disciplinate dalla vigente normativa:

- PERGOLATI;
- GAZEBO DA GIARDINO;
- ARREDI DA GIARDINO;
- FORNI DOMESTICI E MANUFATTI SIMILARI;
- PICCOLI MANUFATTI;
- RECINZIONI;
- ACCESSI CARRABILI E LORO VIABILITÀ;
- AUTORIMESSE, BOX E PARCHEGGI (NUOVA EDIFICAZIONE);
- TETTOIE A COPERTURA DEI POSTI AUTO;
- PISCINE.

Si definiscono altresì come:

- CORTILI gli spazi scoperti delimitati dalle pareti di uno o più edifici aventi una larghezza minima di m. 6,00 e una superficie di almeno mq. 36;
- CHIOSTRINE gli spazi scoperti delimitati dalle pareti di uno o più edifici aventi una larghezza minima di m. 3,00 e una superficie di almeno mq. 9,00;
- CAVEDI gli spazi scoperti delimitati dalle pareti di uno o più edifici non aventi le caratteristiche dimensionali delle chiostrine.

Per ogni unità immobiliare è ammessa l'installazione di un solo elemento pergolato o gazebo per un ingombro planimetrico massimo complessivo (comprensivo di eventuali aggetti) di mq 30.

In relazione alla singola tipologia di arredo devono essere rispettate le disposizioni sulle distanze previste dal Codice Civile.

Pergolati

Sono strutture leggere variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche.

Dovranno avere le seguenti dimensioni massime: ingombro planimetrico (comprensivo di eventuali aggetti) di mq 30 ed altezza (Hin) di ml 2,40.

Gazebo da giardino

Sono strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, prive di tamponamenti laterali, con copertura impermeabile.

Dovranno avere le seguenti dimensioni massime: ingombro planimetrico (comprensivo di eventuali aggetti) di mq 30 ed altezza (Hin) di ml 2,40.

Dovrà essere sempre garantito un indice di permeabilità fondiaria superiore al 25% della superficie fondiaria stessa.

Arredi da giardino

Sono arredi di piccole dimensioni, contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, barbecue semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere e simili.

Forni domestici e manufatti similari

I forni domestici e manufatti similari installati nelle pertinenze esterne dell'abitazione devono essere collocati in posizione tale che i fumi ed i vapori di cottura dei cibi da essi prodotti, non possano arrecare disturbo o molestia ai residenti limitrofi.

La collocazione in pianta stabile dei manufatti, dovrà tener conto delle distanze dalle finestrate e dalle aperture di vani abitabili delle residenze limitrofe, del contesto edilizio circostante con particolare riferimento alla distribuzione ed altezza dei fabbricati che possano ostacolare la facile dispersione dei fumi e soprattutto della direzione dei venti dominanti insistenti nella zona.

Nei casi di segnalazione di disturbo o molestia al vicinato, debitamente comprovate da personale preposto dalle strutture del Dipartimento di Prevenzione della ASL o dagli Organi di Polizia Municipale, il Comune assume i conseguenti provvedimenti ordinatori di

spostamento del manufatto od in alternativa di realizzazione delle opere di convogliamento dei fumi e vapori mediante idoneo camino di altezza necessaria ad ovviare all'inconveniente lamentato e terminante con fumaiolo o cappellotto idoneo a facilitare l'innalzamento del pennacchio e la facile dispersione degli aeriformi in atmosfera.

Sono fatte salve le azioni a tutela della proprietà privata ai sensi dell'art. 844 del [Codice Civile](#).

Piccoli manufatti

Hanno funzioni accessorie e non sono destinati alla permanenza di persone. Sono collocati nelle aree di pertinenza degli edifici, quali ricoveri per animali domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi, coperture di pozzi e simili, purché realizzati in materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo.

Dovranno avere le seguenti dimensioni massime: ingombro planimetrico di mq 8 ed altezza (Hin) di ml 2,40.

Recinzioni

La scelta dei materiali e dell'altezza delle recinzioni, compreso gli accessi alle proprietà, dovrà essere coerente e organica alle caratteristiche del contesto e rappresentata dettagliatamente in fase di progettazione.

In occasione della progettazione di strumenti attuativi le eventuali recinzioni dovranno essere e normate e divenire elemento prescrittivo in fase di realizzazione.

Nelle aree urbane di interesse storico, gli elementi di recinzione in ferro, pietra o altro materiale della tradizione, aventi carattere storico, dovranno essere mantenuti con opportuni interventi di conservazione. Eventuali sostituzioni di parti deteriorate dovranno essere eseguite attraverso l'utilizzo di elementi di uguale forma e materiale.

Accessi carrabili e loro viabilità

Sono passi per veicoli privati con accesso diretto od indiretto dalle strade urbane od extraurbane. Ai sensi del [Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285](#), si definisce Passo Carrabile accesso ad un'area laterale idonea allo stazionamento di uno o più veicoli.

La loro realizzazione è subordinata alle normative sovra comunali vigenti in materia.

Dovranno essere comunque rispettate le seguenti condizioni:

- Il passo carrabile dovrà essere ben visibile dalla strada attraverso opportuni sguanci e specchi orientabili.

- Il cancello, o sbarra o altro elemento di chiusura, deve essere arretrato dalla strada di almeno m. 4,00, incluso il marciapiede. In caso di accessi posti a distanza inferiore deve essere garantita un'apertura automatica comandata a distanza al fine di non occupare la sede stradale intralciando i veicoli in transito;
- la larghezza minima del passo deve essere di m 2,50. Dimensioni inferiori possono essere ammesse in particolari e motivate casistiche.
- In caso di nuova edificazione, interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, l'accesso carrabile al lotto, per almeno una profondità di 4 m, non dovrà avere pendenza superiore al 8%.

Autorimesse, box e parcheggi (nuova edificazione)

Le Autorimesse o i Box, sono locali destinati al ricovero, alla sosta e alla manovra degli autoveicoli. I loro requisiti tecnici e tipologici devono rispettare le norme vigenti in materia di prevenzione incendi e quelle sul superamento delle barriere architettoniche.

Le autorimesse di cui al primo comma possono essere suddivise in box le cui dimensioni minime non potranno essere inferiori a ml. 3,00 x 5,00.

I Parcheggi sono posti auto privati all'aperto, o coperti da sole tettoie aperte sui lati.

Le autorimesse, i box e i parcheggi devono essere realizzati nel rispetto delle seguenti condizioni:

- la dimensione minima dello stallo, sia in aree aperte che in autorimesse collettive, non potrà essere inferiore a ml. 2,40 per 5,00;
- per i posti auto in aree aperte o in autorimesse dovrà essere garantita l'autonoma accessibilità di ogni unità immobiliare;
- la larghezza delle corsie di manovra dei posti auto in aree aperte o in autorimesse, non potranno essere inferiori a ml. 6,00 se "a pettine" ed a ml. 5,50 se "a lisca di pesce" qualora a doppio senso, a ml. 4,00 se a senso unico;
- le eventuali rampe di accesso non potranno avere pendenza superiore al 20% e le corsie di accesso a dette rampe non potranno avere larghezza inferiore a ml. 2,50.
- dovranno essere rispettate le quantità e le dimensioni previste per i disabili. In tal caso la dimensione minima è stabilita in ml. 3,00 per 5,00.

Tettoie a copertura dei posti auto

Sono ammesse, nelle aree pertinenziali, tettoie per il ricovero di automezzi.

Le tettoie a copertura dei posti devono essere realizzate con le stesse caratteristiche costruttive dei pergolati e dei gazebo, per comprovate esigenze, in relazione agli automezzi

di ricovero, sono ammesse altezze superiori a 2,40 m. L'ingombro planimetrico della struttura non potrà superare i mq. 15,00 per posto auto. In ogni caso la copertura non potrà eccedere un massimo di 2 (due) posti auto per unità abitativa.

Piscine

La costruzione di piscine private deve sottostare ai seguenti criteri prescrittivi:

- Dovranno essere completamente interrato rispetto al piano di campagna sistemato;
- Le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere specificate nella documentazione allegata al progetto per la richiesta del titolo abilitativo;
- Gli impianti tecnologici della piscina dovranno essere ubicati in vani tecnici interrati. Soluzioni diverse possono essere ammesse in particolari e motivate casistiche;
- La piscina di uso privato, di pertinenza di una o più unità immobiliari di edilizia residenziale, dovrà avere una superficie della vasca non superiore a 200 mq;
- Le colorazioni della piscina e di tutti gli accessori dovranno essere omogenei con quelli del contesto paesaggistico.

Art. 22. Elementi architettonici ed impiantistici esterni

Sono elementi architettonici ed impiantistici esterni i seguenti:

- ANTENNE TELEVISIVE E PARABOLE AD USO PRIVATO;
- CANNE FUMARIE, IMPIANTI DI ASPIRAZIONE FORNI E CALDAIE;
- POMPE DI CALORE, UNITÀ MOTO-CONDENSANTI E SIMILI;
- VERANDE E SERRE SOLARI.

Antenne televisive e parabole ad uso privato

Le antenne, parabole o simili ad uso privato, singolo o condominiale, sono poste sulle coperture degli edifici. Soluzioni differenti possono essere ammesse in particolari e motivate casistiche.

Le parabole, sia nella parte concava che in quella convessa, così come le antenne, dovranno avere una opportuna mimetizzazione.

Canne fumarie, impianti di aspirazione forni e caldaie

Le canne fumarie poste a servizio di qualsiasi attività (residenziale, commerciale, artigianale, ecc) devono rispondere ai seguenti requisiti:

1. *Estetica*

Sulle facciate prospicienti la strada pubblica, le canne fumarie dovranno essere inserite all'interno dell'edificio. In caso di impedimenti tecnici opportunamente documentati potranno essere adottate soluzioni diverse.

Sulle altre facciate e su quelle interne secondarie tali canalizzazioni possono essere inglobate all'edificio con apposite cassette di analoga rifinitura delle facciate medesime, oppure a vista, se realizzate con opportune soluzioni e materiali.

2. *Assenza di inquinamento e sicurezza*

Le canalizzazioni di esalazioni di vapori, di caminetti, di impianti termici dovranno essere prolungate fino al tetto.

La fuoriuscita dei fumi degli impianti termici deve verificarsi a non meno di mt. 10 da qualsiasi finestra posta a quota uguale o superiore.

Il progettista, ove non sia prevista la progettazione dell'impianto dalla normativa di settore, dovrà fornire le specifiche tecniche inerenti i sistemi di captazione dei vapori e dei prodotti di combustione.

Gli impianti di aspirazione asserviti ad attività lavorative ed a pubblici esercizi (cucine di ristoranti, mense, e simili) devono rispettare i requisiti di cui sopra. Sono fatte salve le prescrizioni tecniche impartite dal DLgs 152/06 per gli impianti rientranti nel suo campo di applicazione (impianti con potenza termica nominale superiore a 0,035 MW).

Negli edifici di nuova edificazione le caldaie per riscaldamento autonomo devono essere installate internamente o incassate nelle pareti e nel rispetto delle norme di sicurezza di cui alla normativa vigente.

Negli edifici esistenti, qualora non fosse possibile per motivi tecnici inserirle all'interno degli alloggi, le caldaie potranno essere poste su logge, terrazzi, appositi rientri, con opportune schermature atte a nascondere la vista.

Pompe di calore, unità moto-condensanti e simili

Sono impianti tecnici a servizio di una o più unità immobiliari.

Tali impianti dovranno rispettare le specifiche condizioni di rumorosità e di installazione, previste dalle vigenti normative e non dovranno determinare incrementi termici significativi all'interno delle abitazioni attigue.

Non è consentito apporre sulle facciate prospicienti la pubblica via, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità moto-condensanti e simili.

In caso di impedimenti tecnici opportunamente documentati potranno essere adottate le soluzioni diverse.

Verande e serre solari

La loro realizzazione è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- l'inserimento nel contesto esistente, dovrà essere valutato preliminarmente dalla Commissione Edilizia o Commissione per il Paesaggio;
- in caso di intervento su fabbricati costituiti da più unità immobiliari le possibili verande dovranno essere uniformi per tipologia e materiali e pertanto, in allegato al relativo titolo abilitativo, dovrà essere presentata dichiarazione di assenso da parte di tutti i proprietari delle singole unità immobiliari;
- per le verande il rapporto aeroilluminante originario del locale principale dovrà essere mantenuto o migliorato. Le aperture della veranda dovranno essere dimensionate in base al rapporto aeroilluminante calcolato sulla superficie calpestabile complessiva della stessa e del locale su cui si apre, tenendo conto delle eventuali altre aperture presenti nel locale principale.

Art. 23. Attrezzature di arredo urbano

Sono le opere di arredo che contribuiscono alla funzionalità degli spazi pubblici.

I principali elementi presi in considerazione sono:

- INSTALLAZIONI PUBBLICITARIE, CARTELLONISTICA;
- CHIOSCHI E DEHORS;
- STRUTTURE TEMPORANEE A CARATTERE STAGIONALE.

Installazioni pubblicitarie, cartellonistica

Sono cartelli, insegne, segnali luminosi, elettronici, via cavo o con schermi modificabili, atti a pubblicizzare prodotti, ditte o attività di ogni genere. Tali opere sono sottoposte a comunicazione di inizio lavori (CIL) ad esclusione delle targhe pubblicitarie nei limiti di cm. 30X40 e delle insegne di esercizio configurabili come interventi privi di rilevanza edilizia.

Inoltre dovranno essere recepiti, quando necessari, i seguenti pareri:

- Ente proprietario della strada;
- Autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico;
- Per le attività commerciali, artigianali, agricole e agrituristiche dimostrazione del possesso delle prescritte autorizzazioni di legge;

- L'autorizzazione del proprietario dell'immobile (privato o Ente pubblico);
- Per le installazioni in zone sottoposte a vincoli di legge, dovranno essere recepite le autorizzazioni ed i pareri degli Enti preposti alla tutela dei vincoli stessi.

Cartellonistica pubblicitaria stradale

- All'interno dei centri abitati l'installazione di "cartelli pubblicitari" è disciplinata dal Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285.
- Fuori dai centri abitati l'autorizzazione al posizionamento dei "cartelli pubblicitari", nel rispetto delle caratteristiche e dimensioni stabilite dal Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, è rilasciata dall'Ente proprietario della strada; nel caso di strada comunale la richiesta dovrà essere inoltrata al Comando di Polizia Municipale.

Insegne

Le insegne dovranno essere apposte in prossimità del fondo dove il richiedente esercita l'attività e dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- *insegne a muro*: se installate sopra le aperture di accesso al fondo, non potranno avere altezza maggiore di cm. 60 e larghezza superiore a quella dell'apertura stessa o delle vetrine di esposizione; se installate di fianco alla porta di accesso al fondo o alle vetrine di esposizione, non dovranno essere luminose e non dovranno avere larghezza maggiore di cm. 60 e altezza superiore a quella delle aperture stesse;
- *insegne a bandiera*: non potranno avere superficie maggiore di 1 mq. con dimensioni massime di cm. 80 x cm. 120; inoltre, se poste su palo, sia l'insegna che il palo dovranno essere ubicati interamente in proprietà privata.
- nelle strade con marciapiede, l'oggetto delle insegne dovrà essere inferiore di almeno cm. 50 rispetto alla larghezza del marciapiede. Le insegne, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a m. 2,30 dal marciapiede.
- in caso di installazioni di insegne nelle zone artigianali ed industriali potranno essere consentite dimensioni superiori a quelle massime sopra previste, in considerazione del rapporto tra le dimensioni degli edifici presenti e quelle del materiale pubblicitario da installare.
- non potrà essere consentita la sostituzione, anche di parti di insegne esistenti, già autorizzate, qualora abbiano caratteristiche e dimensioni non conformi al presente regolamento.
- all'interno dei centri storici e zone assimilabili, nonché in aree vincolate sono ammesse solo insegne poste all'interno dell'apertura originaria o esistente. Sono vietate le insegne a bandiera con dimensioni superiore a mq. 0.50, quelle luminose (illumi-

nazione diretta al neon o simili) e quelle eccedenti l'architrave delle porte o vetrine interessate; dove non sia possibile inserire l'insegna all'interno dell'apertura originaria, o esistente, la stessa potrà essere inserita nella facciata per una lunghezza pari a quella dell'apertura sottostante ed altezza non superiore ad 1/5 dell'altezza dell'apertura medesima.

- Sono fatte salve, in tutte le zone del territorio comunale, le insegne che indicano esercizi di pubblica utilità.
- installazione pubblicitarie con caratteristiche diverse da quelle sopra individuate potranno essere realizzate previo atto di assenso del comune.

Chioschi e dehors

Sono manufatti singoli o costituiti da elementi multipli aggregabili, atti a svolgere attività commerciali o informative.

Dette installazioni sono destinate ad essere integralmente rimosse entro il termine dell'attività svolta, costituite da elementi facilmente amovibili e strutture leggere di copertura al fine di costruire, delimitare e arredare lo spazio, comunque prive di parti in muratura o di strutture stabilmente infisse al suolo.

Nei centri storici e nelle zone A gli interventi di cui al presente comma sono ammessi previo parere preventivo della "commissione tecnica" di cui alla deliberazione di Consiglio comunale n. 26 dello 08/06/2020.

I **chioschi** delimitano uno spazio esterno non aperto al pubblico e si articolano nelle seguenti tipologie funzionali:

- Edicole per la rivendita di fiori, giornali, attrezzature, etc.;
- Punti informativi;
- Biglietterie;
- Strutture fisse per preparazioni e somministrazioni alimentari.

I **dehors** delimitano uno spazio esterno di un pubblico esercizio esistente e sono destinati ad attività commerciali di somministrazione di cibi e bevande. Possono essere delle seguenti tipologie:

- A. **Dehors aperto**: spazio occupato senza delimitazioni fisiche che determinino un ambiente circoscritto;
- B. **Dehors delimitato**: spazio occupato con delimitazioni fisiche in pianta (es. pedane), laterali e/o frontali che determini un ambiente circoscritto senza copertura stabile;

- C. **Dehors coperto**: sistema di delimitazione di suolo (es. pedane), con copertura stabile, aperta su tutti i lati;
- D. **Dehors chiuso**: sistema di delimitazione di suolo (es. pedane), con copertura stabile, con struttura chiusa su più lati (massimo 3) e copertura stabile con chiusura del quarto lato stagionale massima limitata al periodo 15/10-13/04.

I chioschi e i dehors non devono essere di ostacolo ai percorsi pedonali, alla circolazione, alla sicurezza ed avere altezza massima (H_{in}) di ml 3,00.

Per le tipologie di dehors A e B e per le installazioni temporanee (periodi di tempo inferiori ai 180 gg) su aree pubbliche si fa riferimento al Regolamento Comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (Cosap).

I chioschi e le tipologie di dehors C e D, qualora installati continuativamente:

- per periodi superiori ai 180 gg nel corso dell'anno, ma inferiori ad un anno, sono soggetti a Cila art. 136, comma 2, lett. f quater) e atto d'obbligo con il quale la proprietà si impegna a rimuovere il manufatto decorso il termine.
- Per periodi superiori ad un anno sono soggetti a permesso a costruire e atto d'obbligo con il quale la proprietà si impegna a rimuovere il manufatto al cessare dell'attività.

Tali interventi realizzati su aree pubbliche e di uso pubblico sono soggetti alla stipula di una convenzione o altro atto, che dovrà regolare i rapporti con l'Amministrazione Comunale e gli impegni a rimuovere il manufatto al cessare dell'attività.

I dehors di tipo C e D non sono ammessi fuori dal limite del territorio urbanizzato come individuato dagli strumenti urbanistici comunali.

Strutture temporanee a carattere stagionale

Sono ammesse strutture temporaneamente ancorate al suolo rimovibili a servizio di attività commerciali, di attività di somministrazione, turistiche ricettive, sportive o del tempo libero, a condizione che siano rimosse al termine del periodo di stagionalità richiesto, che non potrà comunque essere superiore a 180 giorni.

Tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole rimozione. La sicurezza strutturale e impiantistica, dovrà essere documentata e certificata da un tecnico abilitato.

Il soggetto abilitato ad installare le strutture temporanee è tenuto a rimuovere le stesse e rimettere in pristino l'area interessata entro il termine di scadenza, dandone comunicazio-

ne all'amministrazione Comunale. In caso contrario l'Amministrazione Comunale potrà attivarsi direttamente in danno dell'inadempiente secondo le disposizioni vigenti in materia.

Le opere di cui al presente articolo, devono essere sottoposte a parere preventivo della Commissione Edilizia e all'assenso dell'Amministrazione Comunale qualora ricadano su aree pubbliche.

Art. 24. Obbligo di Manutenzione

Manutenzione degli edifici

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 di decoro; essi dovranno tempestivamente provvedere nel modo più appropriato al normale mantenimento, a quello straordinario e agli eventuali restauri ogni volta che se ne manifesti la necessità.

In particolare sono obbligati a mantenere in buono stato sia i prospetti che i fronti interni visibili da vie e spazi pubblici, muri di cinta e recinzioni in genere, con particolare riguardo agli intonaci, agli infissi alle tinteggiature e verniciature, alle docce, ai canali pluviali.

Sono obbligati inoltre a togliere tempestivamente qualunque iscrizione o imbrattamento che arbitrariamente sia stato fatto, anche se da terzi.

Sono vietate tinteggiature parziali quando producano inopportuno contrasto con l'ambiente.

Se un edificio è di proprietà di più persone, oltre a rispondere requisiti di organicità dell'architettura, la coloritura delle facciate, delle cornici, delle fasce di coronamento ed affissi, delle ringhiere e di ogni altro manufatto visibile all'esterno, dovrà necessariamente seguire l'omogeneità architettonica complessiva e non la singola proprietà.

I proprietari di aree scoperte hanno l'obbligo della manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano e l'eliminazione di situazioni di degrado igienico-sanitario o ambientale.

Quando non sia provveduto a quanto previsto nei commi precedenti, il competente organo comunale può ordinare al proprietario di eseguire i necessari lavori entro un congruo termine, in relazione all'entità e alla natura degli stessi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio a spese della proprietà.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Gestione del rischio amianto

Nel caso di Interventi edilizi di Manutenzione e Restauro è obbligatorio verificare la presenza di MCA (materiali contenenti amianto).

Se questi materiali sono presenti è sempre obbligatorio effettuare una valutazione del rischio (rif. Normativo D.M. 06/09/1994).

Per demolizioni e/o ristrutturazioni e/o sostituzioni edilizie è necessario presentare alla USL un piano di lavoro per la rimozione dei MCA.

Qualora venga riscontrata la presenza di MCA in un edificio, il proprietario dell'immobile e/o il responsabile dell'attività che vi si svolge deve mettere in atto un Programma di Controllo e Manutenzione al fine di ridurre al minimo l'esposizione degli occupanti, indipendentemente dai tempi e dai modi previsti per un eventuale intervento di bonifica.

Il proprietario dell'immobile e/o il responsabile dell'attività nell'edificio dovrà:

- designare una figura responsabile con compiti di controllo e coordinamento di tutte le attività manutentive che possono interessare i materiali contenenti amianto;
- tenere un'adeguata documentazione da cui risulti l'ubicazione dei materiali contenenti amianto.
- porre, sulle installazioni soggette a frequenti interventi manutentivi (ad es. caldaia e tubazioni) avvertenze allo scopo di evitare che l'amianto venga inavvertitamente disturbato;
- garantire il rispetto di efficaci misure di sicurezza durante le attività di pulizia, gli interventi manutentivi e in occasione di qualsiasi evento che possa causare un disturbo dei materiali di amianto. A tal fine dovrà essere predisposta una specifica procedura di autorizzazione per le attività di manutenzione e di tutti gli interventi effettuati dovrà essere tenuta una documentazione verificabile;
- fornire una corretta informazione agli occupanti dell'edificio sulla presenza di amianto nello stabile, sui rischi potenziali e sui comportamenti da adottare.

Ogni intervento edilizio deve garantire la rimozione dei Materiali Contenenti Amianto (MCA) eventualmente presenti o la loro bonifica-messa in sicurezza, riducendo il rischio di rilascio di fibre libere nell'ambiente dovuto a degrado spontaneo dei materiali e/o dovuto ad interventi di qualsiasi natura sui materiali stessi.

CAPO VI DISPOSIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Art. 25. Risorse idriche (rifornimento idrico)

Tutte le acque superficiali e sotterranee, ancorché non estratte dal sottosuolo, devono essere tutelate e salvaguardate. In particolare dovranno essere rispettate le aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione come previsto dall'art. 94 del [Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152](#) e s. m. i.

Ogni fabbricato abitabile deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitati.

Oltre che dall'acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere attinta da sorgenti, pozzi freatici o profondi, il prelievo dovrà essere oggetto di comunicazione o autorizzazione da parte degli enti competenti.

Art. 26. Regolamentazione delle acque reflue

I nuovi insediamenti, o insediamenti già esistenti soggetti ad interventi edilizi che diano luogo a nuovi scarichi o modifica di quelli esistenti, dovranno rispettare quanto previsto dal Regolamento per il servizio di fognatura e depurazione approvato dall'Ente gestore.

In funzione della loro natura, le acque provenienti dagli edifici si distinguono in acque pluviali, se provenienti da agenti atmosferici, da infiltrazioni, da falda, da coperture, terrazze, cortili, chiostre, scannafossi, drenaggi e simili, e acque reflue, se provenienti da impianti sanitari o risultanti da qualsiasi forma di utilizzazione civile che ne comprometta la naturale purezza.

In funzione della loro provenienza, le acque reflue si distinguono in acque nere, se provenienti da wc ed altri apparecchi con analoga funzione, e saponose, se provenienti da cucine, lavabi ed altri apparecchi sanitari od elettrodomestici la cui funzione presupponga l'impiego di saponi, detersivi, tensioattivi e simili.

I corpi ricettori finali cui possono essere condotte le acque reflue si distinguono in pubblica fognatura, acque superficiali, suolo e sottosuolo.

Le pubbliche fognature si dividono in funzione del tipo di acque che vi possono essere condotte e del loro recapito. Quelle nere adducono ad un depuratore ad ossidazione totale e sono riservate all'immissione di acque reflue; quelle bianche sono riservate all'immissione di acque pluviali ed affiancano di norma le fognature nere; quelle miste sono prive di depuratore ad ossidazione totale ed in esse è ammessa l'immissione di acque pluviali e reflue.

Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili nelle zone servite da fognatura

I nuovi insediamenti civili, o insediamenti già esistenti soggetti ad interventi edilizi che diano luogo a nuovi scarichi di natura civile, se ricadono nelle zone servite dalla fognatura sono obbligati ad eseguire gli allacciamenti previa idonea autorizzazione rilasciata dall'Ente Gestore e nel rispetto delle normative vigenti di settore.

Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili nelle zone non servite da fognatura

Per le zone non servite da fognatura urbana, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire, previa acquisizione del necessario titolo edilizio, nel rispetto ed ai sensi della [Legge regionale 31 maggio 2006, n. 20](#) e del relativo [Regolamento 8 settembre 2008, n. 46/R](#), della deliberazione del [Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977](#), nonché del [Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152](#) e s. m. i., come disciplinato dagli appositi regolamenti comunali in vigore. In particolare si dovrà fare riferimento ai trattamenti appropriati contenuti nell'allegato 2 del [Regolamento 8 settembre 2008, n. 46/R](#).

Ai sensi dell'art. 4, punto 6, lettera a, della [Legge regionale 31 maggio 2006, n. 20](#) l'autorizzazione allo scarico per nuovi impianti di smaltimento di acque reflue domestiche, dovrà essere richiesta, post operam, nei modi previsti dal vigente regolamento comunale in materia di scarichi.

Requisiti degli impianti di trattamento o smaltimento delle acque di scarico

I titolari degli scarichi civili e/o assimilabili devono installare idoneo impianto di trattamento (fossa biologica tricamerale o imhoff).

I dispositivi di depurazione delle acque reflue sono dimensionati in funzione del numero di abitanti equivalenti (AE), che si determina come segue:

- 1 AE ogni 100 mc. di volume o 35 mq. di S.U.L. o frazione negli edifici di civile abitazione;
- 1 AE ogni due posti letto in edifici alberghieri, case di riposo, presidi ospedalieri e simili;
- 1 AE ogni cinque posti mensa in ristoranti e simili;
- 1 AE ogni cinque addetti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque residue di lavorazione;
- 1 AE ogni cinque posti alunno in scuole o istituti assimilabili;

- 1 AE ogni wc installato per musei, teatri, impianti sportivi ed, in genere, tutti gli edifici adibiti ad usi diversi.

Le acque pluviali devono essere raccolte e convogliate al recapito finale con idonee condutture separate dalle acque reflue; le coperture devono essere munite di canali di gronda e all'estremità inferiore delle calate devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica, così come, dove possibile, nei cambiamenti di direzione. Il recapito finale può essere la pubblica fognatura bianca o mista, l'allontanamento in acque superficiali, la dispersione nel suolo o l'accumulo in cisterna per uso irriguo, antincendio e simili.

Le acque reflue devono essere raccolte e convogliate al recapito finale con idonee condutture, incassate nelle murature o in appositi cavedi, prolungate fino alla copertura per garantire la ventilazione, che nelle nuove costruzioni deve essere anche secondaria, ovvero con unica calata di sfiato posto ai piedi delle colonne ed in prossimità di ogni attacco; inoltre le tubazioni orizzontali devono essere provviste di pozzetti di ispezione senza interruzione del transito ove si verifica un cambiamento di direzione, di livello o confluenze tra condutture. Prima di essere condotte al recapito finale devono essere trattate da uno dei dispositivi di depurazione ammessi dal presente Regolamento.

Quando il recapito è la pubblica fognatura mista, le acque nere devono essere prima condotte ad una fossa settica tricamerale o comunque ad un dispositivo atto a dare un refluo conforme alle norme vigenti, mentre le acque saponose devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica avente capacità utile complessiva pari a mc. 0,02 per AE, con un minimo assoluto di mc. 0,125, o comunque ad un dispositivo atto a dare un refluo conforme alle norme vigenti.

Nelle zone sprovviste di pubblica fognatura tutte le calate delle acque nere devono terminare in sifoni con bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori ispezionabili, entrambi a chiusura idraulica. Tali manufatti devono collegarsi mediante tubazioni interrate ad un impianto di depurazione isolato da pozzetti di prelievo, atto a dare un refluo conforme alle norme vigenti.

Se il recapito delle acque nere è il suolo, queste devono essere preventivamente condotte ad una vasca settica di tipo Imhoff o altra idonea insieme alle acque saponose, queste ultime previo passaggio in un pozzetto ad interruzione idraulica; i liquidi in uscita dalla vasca, con unica tubazione, devono essere depositati nel suolo mediante pozzo disperdente o subirrigazione a pettine. Le trincee con condotte disperdenti sono poste fuori da strutture che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno; il suolo soprastante non potrà essere asfaltato.

Se le acque reflue recapitano in acque superficiali, allora vanno preventivamente trattate in un impianto ad ossidazione totale. È ammesso ricorrere ad un impianto di fitodepurazione.

Fosse biologiche e fosse imhoff

Le fosse biologiche o vasche settiche di tipo tradizionale sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame ed il fango. Non vi possono mai essere condotte acque pluviali e/o saponose.

Di norma devono essere collocate nel resede dell'edificio, ad una distanza non inferiore a m.1,00 dalle fondazioni del medesimo; negli interventi sugli edifici esistenti, laddove non sia possibile il rispetto della suddetta prescrizione, evitando tassativamente che la rottura accidentale della fossa possa provocare infiltrazioni al di sotto dell'edificio, è ammessa una distanza inferiore.

Nei soli casi ove non sia possibile una sistemazione esterna all'edificio esistente, la fossa può essere realizzata in un vano riservato a tale scopo o nel vano scala, a condizione che sia separata dal solaio di calpestio soprastante da una camera d'aria di altezza non inferiore a cm.20, provvista di condotti di ventilazione sfocianti direttamente all'esterno, che sia dotata degli accorgimenti prescritti per le fosse a ridosso degli edifici e di idoneo passaggio per la vuotatura meccanica non interessante locali abitabili.

Comunque, ovunque posizionate, le fosse biologiche devono essere accessibili e ispezionabili.

Sono dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio che vi recapita; ogni fossa biologica di tipo tradizionale deve essere costituita da tre camere distinte aventi capacità utile complessiva pari ad almeno 0,3 mc/AE, con un minimo assoluto di mc. 2,00, e con il volume interno utile della prima camera non inferiore al 50% del totale. Inoltre, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche:

- spazio libero tra il livello del liquido e il cielo della fossa di almeno cm. 20;
- diametro delle tubazioni di afflusso e deflusso di almeno cm. 10, immerse non meno di cm. 30 sotto il livello del liquido;
- comunicazione tra le camere (sella) posta a "H" o "U" rovesciato, prolungata fino al cielo della fossa e, in basso, immersa per almeno cm. 30 sotto il livello del liquido che non dovrà essere inferiore a cm. 80;
- chiusura ermetica con chiusini a doppia lapide;

- ventilazione in prossimità del cielo della fossa, sfociante in posizione tale da non disperdere cattivi odori in prossimità di locali abitabili, e fori di ventilazione tra le due camere.

Le fosse settiche tipo Imhoff, dimensionate in funzione del numero degli abitanti equivalenti (AE), sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti distinti per il liquame e il fango, e devono essere adottate per il trattamento delle acque nere. Non vi si possono condurre acque saponose e/o pluviali.

Sono altresì ammessi sistemi di depurazione alternativi purché adeguatamente dimensionati in relazione agli abitanti equivalenti e muniti di certificazione.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da queste disposizioni solo quando non possono essere altrimenti risolte. In tal caso dovranno essere individuate soluzioni tecniche alternative che garantiscano idonee condizioni di igienicità dell'impianto stesso, da dimostrarsi con adeguata documentazione tecnica in sede di ottenimento del titolo abilitativo.

Art. 27. Regolamentazione delle acque superficiali

La rete di scarico dei pluviali e la rete di raccolta delle acque superficiali devono essere opportunamente dimensionate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione delle stesse; nella progettazione valgono le indicazioni contenute nel metodo di calcolo previsto dalla norma UNI vigente.

Lo smaltimento dovrà avvenire con opportuna regimazione nel rispetto di quanto stabilito dagli artt. 16 e 17 [Regolamento Regionale n. 2/R del 9/02/2007](#), dall'art. 28 del [Regolamento 11 novembre 2013, n. 64/R](#), dal [Codice Civile](#) e dal [Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152](#) e s. m. i..

È vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane, quelle di rifiuto di qualsiasi altra provenienza.

Art. 28. Depositi GPL

Ai fini di provvedere al riscaldamento degli ambienti, sono ammessi depositi di GPL esclusivamente di tipo interrato, salvo dimostrazione dell'impossibilità, a servizio di una o più unità immobiliari.

Fuori dei centri abitati, considerato l'impatto ambientale che tali depositi provocano, si prescrive che siano realizzati alle seguenti condizioni:

- che siano posti nelle aree di pertinenza di case, residenze agricole, annessi o altri edifici che necessitano di impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda, nel raggio previsto dalle norme di prevenzione incendi in materia;
- che si limiti al massimo il loro numero, realizzando quando è possibile “depositi condominiali” a servizio di più unità immobiliari.

Art. 29. Salvaguardia e formazione del verde

L'Amministrazione Comunale considera il patrimonio verde privato, con quello pubblico, come un bene al quale partecipa l'intera collettività e che costituisce, con altri elementi, un contesto ambientale, sul quale ad integrazione delle norme esistenti, è necessario esercitare forme di controllo.

Le potature delle piante ad alto fusto, ancorché non soggette ad alcuna comunicazione, debbono essere eseguite a regola d'arte, in modo da non compromettere l'aspetto, la struttura naturale e la vitalità della pianta.

Nei centri abitati, il taglio e lo sradicamento di alberi singoli o facenti parte di sistemi verdi con diametro uguale o maggiore di cm. 80 misurata ad altezza di un metro dal suolo è soggetto a preventiva comunicazione sottoforma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, attestante il rispetto delle condizioni di cui al successivo punto.

L'abbattimento di piante singole o associate è consentito, qualora si verifichi almeno una delle seguenti condizioni:

- manifesta pericolosità per instabilità della pianta;
- motivi fitosanitari;
- danneggiamento di manufatti e/o reti tecnologiche posti nelle vicinanze della pianta;
- nei casi di nuova costruzione in cui non ne sia possibile il mantenimento.

Per il taglio di piante riconosciute di valore monumentale o ricadenti in aree sottoposte a vincolo restano ferme le disposizioni previste dal Codice dei Beni Culturali e Ambientali.

CAPO VII NORME TECNOLOGICHE

Art. 30. Superamento delle barriere architettoniche

Per la progettazione e l'esecuzione delle opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche negli edifici e negli spazi pubblici e privati si rimanda alla vigente legislazione regionale e nazionale.

Art. 31. Requisiti impianti igienici

Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizio igienico (dotazione minima: wc, bidet, lavabo, vaso e vasca o doccia).

I locali a destinazione non residenziale con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) devono essere provvisti almeno di un WC ed un lavabo a suo servizio esclusivo, con superficie minima di mq. 1,20. Sono esclusi i casi di intervento in edifici esistenti ove sia dimostrata la impossibilità tecnica di provvedere a tali adempimenti. Restano ferme le competenze attribuite all'azienda USL dall'art. 141 della [Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65](#).

Art. 32. Requisiti degli impianti idrosanitari per usi civili

Ogni fabbricato, destinato ad usi civili, deve essere provvisto di acqua potabile calda e fredda distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia con parametro pro-capite di 150 l/giorno.

Oltre che dall'acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere prelevata da fonti di approvvigionamento idrico autonomo (pozzo o sorgente) come indicato nel presente regolamento. In questo caso dovrà essere dimostrata l'idoneità ad uso potabile prima del deposito dell'attestato di abitabilità.

L'eventuale deposito di acqua potabile annesso al pozzo o sorgente dovrà essere rivestito interamente con materiale compatibile con alimenti ai sensi delle normative vigenti e l'acqua in esso contenuta dovrà subire un trattamento disinfettante prima di essere inviata all'utenza.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte e conformi alle norme igienico sanitarie vigenti. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, gli stessi devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua (in questo caso le vasche di accumulo devono essere realizzate in modo tale da impedire eventuali contaminazioni accidentali dell'acqua e rivestite internamente con materiale compatibile con alimenti ai sensi delle normative vigenti).

Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idrosanitario dovrà essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire l'ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi: tra questi deve essere compresa una apparecchiatura che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento (valvola unidirezionale di non ritorno, etc.).

Occorre inoltre assumere le cautele necessarie a evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue. A tal fine, le condotte d'acqua potabile devono essere poste ad idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura.

Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra, ed in caso di intersezioni, le tubature fognarie, oltre ad essere costruite in modo da evitare qualsiasi perdita, dovranno essere collocate per il tratto interessato in un cunicolo con fondo a pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione e comunque a una quota inferiore rispetto alle condotte idriche.

La temperatura dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, dovrà essere controllata al fine di contenere i consumi energetici. Al fine di contenere i consumi di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione ed in caso di ristrutturazione di quelli esistenti, è obbligatoria l'installazione di sistemi per la riduzione del flusso idrico da applicare alla rubinetteria: limitatori di flusso, diffusori, rompi getto aerati e rubinetti monocomando.

Art. 33. Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza

Qualsiasi edificio di nuova costruzione deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali devono risultare intrinsecamente asciutti. Anche tutti gli altri elementi costruttivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

I locali abitabili, posti al piano terreno, a sistemazione avvenuta devono avere:

- il piano di calpestio ad una quota maggiore rispetto a quella del terreno circostante;
- il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato e bocchette di aerazione non inferiori ad una ogni 10 ml. per lato delle dimensioni minime di mq. 0,01;
- il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di non meno di cm. 30;

Gli scannafossi o le intercapedini devono avere una larghezza massima di cm. 100 e non dovranno essere in comunicazione con locali abitabili. Sono consentite larghezze maggiori, fino ad un massimo di cm. 160 in corrispondenza di riseghe del perimetro del fabbricato. Dette intercapedini dovranno avere il fondo più basso del pavimento del locale corrispondente e con cunetta per lo scolo delle acque filtranti.

Negli edifici esistenti, in caso di ristrutturazione edilizia, qualora i locali abitati risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista, ove possibile, un'intercapedine aerata che circonda i locali per tutta la parte interessata. La cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili. Alle precedenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti. Nel caso il progetto dovrà indicare le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati. Tale disposizione si applica anche nei cambi di destinazione d'uso.

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.

Art. 34. Requisiti di carattere acustico e protezione dal rumore

Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi di ristrutturazione sui manufatti esistenti, limitatamente all'intervento progettato, devono essere garantiti sufficienti livelli di isolamento acustico ed i materiali usati devono svolgere un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di 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 attività lavorative;
- rumori provenienti dalle coperture, anche nel caso di pioggia o grandine.

Le nuove costruzioni devono essere conformi alla [legge 25 ottobre 1995, n. 447](#) ed ai relativi regolamenti attuativi, con particolare riferimento alle linee guida "[L'Acustica in Edilizia-Linee Guida per la valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici](#)" predisposto dalla regione Toscana ed approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 176 del 12/03/2007.

Devono essere comunque rispettati i piani di risanamento e le disposizioni di cui agli artt. 4 e 6 del [DPCM 01 marzo 1991](#), nonché le altre disposizioni vigenti in materia ([Legge regionale 1 dicembre 1998, n. 89](#)) e s.m.i.

Art. 35. Requisiti relativi alla sicurezza

Gli edifici ed i loro elementi costruttivi devono permanere stabili nelle condizioni d'impiego.

I parapetti dei balconi e delle finestre devono resistere agli urti accidentali; l'altezza dei parapetti pieni delle finestre deve raggiungere cm. 100 dal pavimento, lo stesso vale per le ringhiere e balaustre, come da indicazioni delle norme UNI 10809/1999 di cui si allega schema.

Altezza minima di ringhiere, parapetti, balaustre e corrimano

| | Uso pubblico | Uso privato principale | Uso privato secondario |
|--|-------------------------|------------------------|------------------------|
| Altezza minima ringhiere | 100 cm ^{*)} | 100 cm ^{*)} | 90 cm |
| Altezza minima balaustre o parapetti | 100 cm ^{*)} | 100 cm ^{*)} | 90 cm |
| Altezza corrimano | 90-100 cm ^{*)} | 90 cm | 90 cm |
| *) Al momento della pubblicazione della presente norma, è in vigore il DM 14 giugno 1989 n° 236, capo IV punto 8.1.10. | | | |

Per altezza minima delle ringhiere, parapetti e balaustre si intende l'altezza minima dell'elemento di protezione dalla caduta, misurata:

- per le ringhiere (andamento obliquo), dalla punta gradino alla sommità dell'elemento di protezione alla caduta¹⁾;
- per le balaustre e parapetti (andamento orizzontale), dal piano di calpestio alla sommità dell'elemento di protezione alla caduta¹⁾;
- per il corrimano, dalla punta gradino alla sommità del corrimano stesso.

Le parti vetrate degli infissi esterni dovranno essere agevolmente sostituibili.

Non sono ammesse superfici di calpestio sdruciolevoli.

Non sono ammesse sporgenze pericolose per l'incolumità delle persone.

Ogni edificio deve avere almeno un agevole e sicuro accesso alla copertura; quest'ultima deve essere percorribile in condizioni di sicurezza ([Regolamento 18 dicembre 2013, n. 75/R](#)).

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

L'installazione di apparecchi a fiamma libera non è consentita nei locali non adeguatamente arieggiati, come prescritto dalle Norme UNI-CIG 7129/02 e s.m.i..

Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed 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.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono immettere negli edifici serviti esalazioni, fumi o vibrazioni. I condotti di evacuazione dei prodotti di combustione devono essere conformi alla Norma UNI-CIG 7129/02 e s.m.i..

Art. 36. Requisiti illuminotecnici

L'illuminazione naturale nei locali per attività principali deve essere tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo. A tal fine, tutti gli spazi devono godere di illuminazione naturale diretta tramite aperture, di dimensioni tali da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. Comunque le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere superficie inferiore a 1/8 di quella del pavimento dei locali medesimi.

Possono fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

- i locali destinati a attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

Minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, sono consentite ancorché sottoposte ad opere di ristrutturazione, quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del fabbricato. In tali casi i rapporti aero-illuminanti dei nuovi locali abitativi potranno essere uniformati a quelli già esistenti nella stessa unità edilizia.

Per i locali di abitazione non permanente non è richiesta illuminazione naturale diretta ed è ammesso ricorso alla sola illuminazione artificiale.

Art. 37. Requisiti relativi all'aerazione

I nuovi edifici e quelli realizzati successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

La ventilazione nei locali di abitazione è finalizzata a:

- limitare il grado di umidità relativa, onde garantire adeguati livelli di benessere igrometrico invernale;
- contribuire al raggiungimento di un sufficiente benessere igrometrico estivo;
- assicurare le condizioni di benessere respiratorio olfattivo;
- assicurare un adeguato ricambio d'aria, onde evitare l'insorgenza di problemi connessi alla presenza di un'eccessiva quantità di vapore acqueo nell'ambiente, ristagni di aria calda, impurità dell'aria, formazione di colonie batteriche, gas nocivi.

In tutti i locali per attività principali e secondarie deve essere evitata una cattiva qualità dell'aria tramite la predisposizione di finestre apribili di dimensione e conformazione atte ad assicurare un adeguato numero di ricambi d'aria orario; è consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente illuminati ed aerati dall'esterno purché sia comunque assicurato un idoneo numero di ricambi di aria orario. Per gli ambienti di lavoro vedere le specifiche tecniche di cui ai punti 3.1.7. e 3.1.8 delle ["Linee guida per l'igiene edilizia dei locali e degli ambienti di lavoro della Regione Toscana"](#), approvate con Decreto Dirigenziale n. 7225 del 18/12/2002 (BURT n. 5 del 29/01/2003, parte Seconda, Sezione I). Al fine del conseguimento di adeguati requisiti di aerazione, negli edifici residenziali gli alloggi non dovranno avere affacci o aperture unicamente su una stessa parete, in modo che sia garantita la ventilazione trasversale. Tale prescrizione non si applica in caso di alloggi di superficie utile abitabile inferiore a mq 45,00 e alle ex zone "A" di cui al [Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444](#) e alloggi duplex.

Possono usufruire di ventilazione artificiale i locali di abitazione non permanente.

L'aerazione dei singoli locali deve essere adeguata all'uso previsto e, quando possibile, trasversale.

Per i locali di abitazione non permanente non è richiesta aerazione naturale diretta, eccetto che per servizi igienici e spazi di cottura. Per questi ultimi le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/16 della superficie di pavimento, in alternativa è ammessa l'installazione di sistemi di aerazione forzata, con ricambio non inferiore a 3 mc/orari.

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, ad aspirazione continua, posto sulla copertura.

I locali di nuova costruzione, destinati alla permanenza di persone, devono avere serramenti esterni opportunamente dimensionati e dotati di una superficie apribile pari almeno ad 1/8 di quella del pavimento del locale medesimo.

Art. 38. Dimensionamento degli alloggi e dei locali ad uso abitativo

I locali ad uso abitativo, in funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, si distinguono in locali abitabili (di abitazione permanente e non) e non abitabili.

I locali di abitazione permanente, che comportano la presenza continuativa di persone, sono camere da letto, soggiorni, sale da pranzo, cucine, studi, salotti e usi assimilabili; quelli di abitazione non permanente, che non comportano la presenza continuativa di persone, sono spazi di cottura, servizi igienici, disimpegni, collegamenti verticali interni alla singola unità immobiliare, dispense, guardaroba, lavanderie e usi assimilabili.

I locali non abitabili, adibiti a funzioni accessorie con presenza saltuaria di persone, sono soffitte e spazi sottotetto, cantine, ripostigli e simili.

Non costituiscono locale i volumi tecnici, gli scannafossi, i cavedi e simili.

In merito ai requisiti igienico – sanitari si fa riferimento al [Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975](#) ed alle ulteriori disposizioni di legge vigenti.

Alle prescrizioni del presente articolo possono fare eccezione gli interventi sugli edifici esistenti, quando ciò non comporti un peggioramento della situazione preesistente.

I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere serramenti esterni apribili, misurati convenzionalmente al lordo dei telai, aventi complessivamente un'area non inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento.

L'altezza media dei locali abitabili non deve essere minore di m. 2,70; quella minima è pari a m.2,00.

L'altezza media può essere ridotta a m. 2,40 nei bagni e negli antibagni, nei ripostigli o depositi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale, nei locali comunque non destinati alla permanenza di persone.

Ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone, l'altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,20; almeno la medesima altezza media deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali.

La superficie dei soppalchi non può essere superiore ad 1/3 di quella del locale soppalcato.

I servizi igienici in genere, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una camera da letto, devono essere disimpegnati da singoli locali.

Nei cortili e nelle chiostrine potranno essere aperte finestre di vani abitabili concorrenti alla superficie di areazione ed illuminazione minima prescritta; contrariamente nei cavedi soltanto finestre di vani non abitabili.

Negli edifici situati al di sopra di 1.000 metri slm è consentita un'altezza media dei locali abitabili non minore di mt. 2,55. Valgono le deroghe previste dal [Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975](#) e s.m.i.

Negli edifici esistenti, ai sensi del [Decreto Ministeriale del 26 giugno 2015](#), è ammessa la deroga fino ad un massimo di 10 cm delle altezze minime dei locali di abitazione previste dal primo e dal secondo comma del [Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975](#), per l'installazione di impianti termici dotati di pannelli radianti a pavimento o a soffitto e nel caso di intervento di isolamento dall'interno.

Art. 39. Recupero abitativo dei sottotetti

Per i locali sottotetto di edifici aventi destinazione residenziale, in deroga a quanto indicato ai precedenti articoli relativi alle altezze interne dei locali, si applicano le seguenti norme.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo per "edifici aventi destinazione residenziale" si intendono gli edifici residenziali esistenti o in via di realizzazione alla data del 27/02/2010, per i quali è consentito il recupero abitativo dei sottotetti di cui alla [Legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5](#).

Il recupero dei sottotetti è consentito per i volumi legittimamente esistenti (ossia quelli per i quali è efficace il titolo abilitativo) alla data del 27/02/2010, aventi le seguenti caratteristiche tecniche:

- L'altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non sia inferiore a 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 metri. Per gli edifici siti nei territori montani, i limiti di cui sopra sono abbassati rispettivamente a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 2,00 metri per gli spazi accessori e di servizio. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio, riducibili rispettivamente a 1,30 metri e ad 1,10 metri per gli edifici siti nei territori montani. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante

opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva;

- La superficie aeroilluminante per i locali abitabili nei sottotetti, data da finestre aperte nelle pareti esterne verticali, da abbaini o da lucernari, deve essere pari o superiore a 1/16 della superficie del piano di calpestio dei locali medesimi.

Pertanto, ai fini dell'applicazione del [Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975](#), sono considerati abitabili i vani cui corrispondono volumi netti non inferiori rispettivamente a mc. 24,30 per una persona e mc. 37,80 per due persone.

Analogamente, per gli edifici situati al di sopra di m. 1000 sul livello del mare, i volumi netti dei vani abitabili non dovranno essere inferiori rispettivamente a mc. 22,95 per una persona e mc. 35,70 per due persone.

Per i vani aventi rapporto aeroilluminante compreso tra 1/16 ed 1/14 è prescritta l'installazione di impianti di aerazione meccanizzata, la cui idoneità deve essere asseverata dal progettista.

Sono consentite le aperture di finestre, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari fatto salvo limitazioni disposte dagli strumenti di pianificazione territoriale. Tali aperture devono essere ubicate all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione.

Gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde.

Gli interventi di recupero dei sottotetti, sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse.

I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, ad esclusione degli interventi di recupero relativi ai sottotetti già conformi alla legge 9 gennaio 1991, n. 10.

Art. 40. Requisiti per il patrimonio edilizio esistente ad uso abitativo

In riferimento al patrimonio edilizio esistente, sono consentite le seguenti deroghe ai requisiti minimi indicati agli articoli precedenti.

Nelle zone A e per gli edifici schedati del territorio rurale, è ammesso derogare dai vigenti requisiti igienico-sanitari di cui al [Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975](#) e s.m.i. per quanto attiene alle altezze minime interne dei locali, che potranno essere ridotte fino a un'altezza minima di m. 2,50 (altezza media nel caso di locali sottotetto, con una minima di m 2,00 ottenibile anche per mezzo di arredi fissi) per i locali abitabili e a 2,20 per servizi igienici, disimpegni e ripostigli (altezza media nel caso di locali sottotetto, con una minima di m 2,00 ottenibile anche per mezzo di arredi fissi) e ai rapporti aerolluminanti, che potranno essere ridotti fino a 1/14 di superficie del pavimento in presenza di valide condizioni di aerazione e ricambio d'aria.

Ulteriori deroghe potranno essere concesse previo parere favorevole della azienda USL competente ai sensi dell'art. 141 comma 5 della [Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65](#).

Art. 41. Requisiti tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro

Per gli interventi edilizi riguardanti le attività di produzione o di trasformazione di beni, fornitura di servizi, deposito o movimentazione di sostanze, dovranno essere rispettati i requisiti tecnici contenuti nelle ["Linee guida per l'igiene edilizia dei locali e degli ambienti di lavoro della Regione Toscana"](#) approvate con Decreto Dirigenziale n. 7225 del 18/12/2002 (BURT n. 5 del 29/01/2003, parte Seconda , Sezione I);

Gli interventi edilizi in fabbricati esistenti, in difformità ai requisiti sopra richiamati, potranno essere ammessi, esclusivamente, previo assenso dell'Azienda USL competente per territorio, quando ne risulti un miglioramento delle condizioni igieniche e di sicurezza e siano adottate le misure alternative che garantiscono un livelli di sicurezza equivalente.

Art. 42. Infrastrutturazione digitale degli edifici

Gli edifici di nuova edificazione e gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva sugli edifici esistenti sono soggetti alla disciplina dell'art. 135 bis del [DPR 6 giugno 2001, n. 380](#), relativamente all' infrastrutturazione digitale.

Art. 43. Integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici

Gli edifici di nuova edificazione e gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva sugli edifici esistenti sono soggetti alla disciplina del [Decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28](#) sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili.

Art. 44. Inquinamento luminoso

Per quanto riguarda la progettazione e la realizzazione e l'adeguamento degli impianti luminosi esterni, al fine di ridurre l'inquinamento luminoso ed aumentare l'efficienza degli impianti stessi, si fa riferimento alle ["Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna"](#) approvate dalla Regione Toscana in attuazione della DGRT n. 815 del 27/08/2004.

Art. 45. Realizzazione delle infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici

Per quanto riguarda l'obbligo della realizzazione di punti e stazioni di ricarica di veicoli elettrici si fa riferimento alle disposizioni del Decreto Legislativo 16 dicembre 2016, n. 257 e dell'art. 4 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192.

CAPO VIII DISPOSIZIONI FINALI

Art. 46. Norme transitorie

Il presente regolamento non si applica:

- ai piani attuativi che, alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio siano stati già adottati o approvati, nonché alle relative varianti;
- alle istanze di permesso di costruire ed alle SCIA che, alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio siano già state presentate, nonché alle relative varianti in corso d'opera.

Art. 47. Strumenti della pianificazione territoriale ed altri regolamenti comunali

La disciplina degli strumenti della pianificazione territoriale¹ e degli altri regolamenti comunali vigenti è prevalente sul presente regolamento edilizio.

Art. 48. Adeguamento dei riferimenti normativi

La modifica dei riferimenti normativi contenuti nel presente regolamento non costituisce variante allo stesso.

L'aggiornamento e l'adeguamento degli Allegati al presente regolamento non costituisce variante allo stesso.

¹ A partire da 15 maggio 2015 i parametri e le definizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale sono stati sostituiti da quelli del DPGR 64R/2013.

TITOLO II ALLEGATI

ALLEGATO 1 GLOSSARIO DI RIFERIMENTO

ALLEGATO 2 SCHEMI DI CONVENZIONE

Allegato 2a. Schema di convenzione di attuazione di un piano mediante la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione di importo sottosoglia, a scomputo totale o parziale dei dovuti oneri

Allegato 2b. Schema di convenzione per un Piano Attuativo in assenza di OO.UU.

Allegato 2c. Schema di atto d'obbligo unilaterale

Allegato 2d. Schema di convenzione PMAA art. 74 L.R. n. 65/2014

Allegato 2e. Schema di atto d'obbligo per mutamento d'uso art. 83 L.R. n. 65/2014

Allegato 2f. Schema di atto d'obbligo per annessi amatoriali art. 78 L.R. n. 65/2014

ALLEGATO 3 SANZIONI

Allegato 3a. Sanzioni regolamentari

Allegato 3b. Sanzioni paesaggistiche

ALLEGATO 4 DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA PRESENTAZIONE DEGLI ATTI

Allegato 4a. Documentazione per Permesso di costruire o Scia

Allegato 4b. Documentazione per attestazione di abitabilità