



COMUNE DI AGLIANA

Piazza della Resistenza, 1
51031 Agliana (PT)

www.comune.agliana.pt.it

REGOLAMENTO EDILIZIO

APPROVATO CON DCC 10 DEL 10/03/2021
MODIFICATO CON DCC 5 DEL 23/02/2026
CON TABELLE ONERI 2026

DATA REDAZIONE GENNAIO 2026
FILE RE_0126

Sindaco
Luca Benesperi

Segretario Comunale
Paola Aveta

Procedimento
Andrea Di Filippo

Redazione
UOC 5/SUEAP

NOTA ESPLICATIVA:

- in colore ~~GRIGIO-BARRATO~~ le abrogazioni del testo vigente;
- in colore **AZZURRO** le modifiche introdotte in aggiunta al testo vigente.

PARTE PRIMA
PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

TITOLO PRIMO
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I PRINCIPI GENERALI	ART. 1 - NATURA OGGETTO E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO
CAPO II DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	ART. 2 - DEFINIZIONI UNIFORMI
	ART. 3 - INTERVENTI EDILIZI E DESTINAZIONI D'USO
	ART. 4 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI E LORO MODALITÀ DI CONTROLLO
	ART. 5 - MODULISTICA UNIFICATA
	ART. 6 - REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE
	ART. 7 - DISCIPLINA RELATIVA AGLI IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLI
	ART. 8 - DISCIPLINE SETTORIALI

PARTE SECONDA
DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO PRIMO
DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI	ART. 9 - COMPOSIZIONE, COMPITI E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA, DELLA COMMISSIONE EDILIZIA, SE PREVISTA, E DI OGNI ALTRO ORGANO, CONSULTIVO O DI AMMINISTRAZIONE ATTIVA, COSTITUITO SECONDO LA DISCIPLINA VIGENTE, IVI COMPRESA QUELLA STATUTARIA LOCALE
	ART. 10 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E GESTIONE ANCHE TELEMATICA DELLE PRATICHE EDILIZIE, CON SPECIFICHE TECNICHE SULLE MODALITÀ DI REDAZIONE DEGLI ELABORATI PROGETTUALI ANCHE AI FINI DELL'AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA COMUNALE
	ART. 11 - MODALITÀ DI COORDINAMENTO CON IL SUAP
CAPO II ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI	ART. 12 - AUTOTUTELA E RICHIESTE DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI
	ART. 13 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
	ART. 14 - PROROGA DEI TITOLI ABILITATIVI
	ART. 15 - SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ
	ART. 16 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI, RATEIZZAZIONI E ALTRE DISPOSIZIONI
	ART. 17 - PARERI PREVENTIVI
	ART. 18 - ORDINANZE E INTERVENTI URGENTI
	ART. 19 - MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO

TITOLO SECONDO
DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	ART. 20 - COMUNICAZIONI DI INIZIO DEI LAVORI E ULTERIORI ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI (IMPRESA ESECUTRICE, DIRETTORE DEI LAVORI, RESPONSABILE DELLA SICUREZZA ECC.)
	ART. 21 - COMUNICAZIONI DI FINE LAVORI E ADEMPIMENTI RELATIVI
	ART. 22 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO
	ART. 23 - COMUNICAZIONI INERENTI LE OPERE DI BONIFICA, COMPRESE QUELLE PER AMIANTO, ORDIGNI BELLICI ECC
CAPO II NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	ART. 24 - PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI
	ART. 25 - PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO
	ART. 26 - CONDUZIONE DEL CANTIERE E RECINZIONI PROVVISORIE
	ART. 27 - CARTELLI DI CANTIERE
	ART. 28 - CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI
	ART. 29 - MISURE DI CANTIERE ED EVENTUALI TOLLERANZE
	ART. 30 - SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI, MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA
	ART. 31 - SOLUZIONI PER GARANTIRE LA SICUREZZA E L'ACCESSIBILITÀ DEI PERCORSI PUBBLICI
	ART. 32 - ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA ED I RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLICI
	ART. 33 - RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI

TITOLO TERZO	
DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	
CAPO I	ART. 34 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI
DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO	ART. 35 - DISTANZE MINIME TRA EDIFICI E DAI CONFINI
	ART. 36 - DOTAZIONI IMPIANTISTICHE
	ART. 37 - SUPERFICI AERO-ILLUMINANTI
	ART. 38 - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL COMFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI, ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI
	ART. 39 - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI RIFERITI ALL'ACCESSIBILITÀ, ALLA SICUREZZA D'USO E ALLA PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI
	ART. 40 - INCENTIVI (RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, PREMI DI EDIFICABILITÀ, FISCALITÀ COMUNALE) FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, DELLA ACCESSIBILITÀ, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI
	ART. 41 - INCENTIVI FINALIZZATI AD INTRODURRE DISPOSITIVI E SERVIZI PER ELEVARE L'ACCESSIBILITÀ DEGLI SPAZI PRIVATI DI USO PUBBLICO
	ART. 42 - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON
	ART. 43 - SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E DEI LUOGHI DI LAVORO
	ART. 44 - PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO, L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA
	ART. 45 - STRADE
	ART. 46 - PORTICI E SOTTOPASSAGGI
	ART. 47 - PISTE CICLABILI
	ART. 48 - AREE PER PARCHEGGIO
CAPO II DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	ART. 49 - PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE
	ART. 50 - PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI
	ART. 51 - PASSI CARRAI ED USCITE PER AUTORIMESSE
	ART. 52 - CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO
	ART. 53 - SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI E PER CHIOSCHI/GAZEBI/DEHORS POSIZIONATI SU SUOLO PUBBLICO E PRIVATO
	ART. 54 - AREE PER IL GIOCO DEI BAMBINI E PER IL FITNESS ALL'APERTO
	ART. 55 - SERVIZI IGIENICI PUBBLICI
	ART. 56 - AREE PER IL COMMERCIO AMBULANTE E PER GLI SPETTACOLI ITINERANTI
	ART. 57 - RECINZIONI DI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO
	ART. 58 - NUMERAZIONE CIVICA
CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE	ART. 59 - AREE VERDI
	ART. 60 - PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE
	ART. 61 - ORTI URBANI
	ART. 62 - PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE
	ART. 63 - SENTIERI
	ART. 64 - TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO
CAPO IV INFRASTRUTTURE, SERVIZI E RETI TECNOLOGICHE	ART. 65 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO
	ART. 66 - DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE, REFLUE E DEI FUMI
	ART. 67 - RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI
	ART. 68 - DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA
	ART. 69 - DISTRIBUZIONE DEL GAS
	ART. 70 - RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI
	ART. 71 - PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI, COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO
	ART. 72 - TELECOMUNICAZIONI

CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO	ART. 73 - PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI
	ART. 74 - FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO
	ART. 75 - ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI
	ART. 76 - ALLINEAMENTI
	ART. 77 - DISPOSIZIONI DI PARTICOLARE TUTELA E PIANO DEL COLORE
	ART. 78 - COPERTURE DEGLI EDIFICI
	ART. 79 - ILLUMINAZIONE PUBBLICA
	ART. 80 - IMPIANTI TECNOLOGICI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI (ANTENNE, PARABOLE, IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E ALTRI IMPIANTI TECNICI)
	ART. 81 - SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI
	ART. 82 - INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE
	ART. 83 - CARTELLONI PUBBLICITARI
	ART. 84 - MURI DI CINTA E RECINZIONI
	ART. 85 - BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI
	ART. 86 - CIMITERI MONUMENTALI E STORICI
	ART. 87 - PROGETTAZIONE DEI REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI
CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI	ART. 88 - SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE, RAMPE E ALTRI DISPOSITIVI PER ELEVARE L'ACCESSIBILITÀ AMBIENTALE
	ART. 89 - SERRE BIOCLIMATICHE
	ART. 90 - IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABI- LI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI
	ART. 91 - COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI
	ART. 92 - STRADE E PASSAGGI PRIVATI, CORTILI
	ART. 93 - CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE
	ART. 94 - INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE
	ART. 95 - MURI DI CINTA E RECINZIONI
	ART. 96 - MATERIALI, TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI PER LA SALVAGUARDIA DELLE TIPICITÀ LOCALI
	ART. 97 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA
TITOLO QUARTO VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	
CAPO I VIGILANZA	ART. 99 - ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO
	ART. 100 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI
	ART. 101 - SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME REGOLAMENTARI
TITOLO QUINTO NORME TRANSITORIE	
CAPO I NORME TRANSITORIE	ART. 102 - AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO
	ART. 103 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE
ALLEGATI	A - CONTRIBUTI
	B - DOCUMENTAZIONE DIGITALE
	C - VIGILANZA EDILIZIA
	D - SANZIONI
	E - INCENTIVI
	F - SORTEGGI
	G - CHIOSCHI E DEHORS

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, si limita a richiamare, con apposita formula di rinvio, la disciplina relativa alle materie di competenza, la quale pertanto opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nei regolamenti edilizi.

TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO PRIMO PRINCIPI GENERALI

ARTICOLO 1

NATURA OGGETTO E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il presente regolamento edilizio (di seguito abbreviato anche RE), è redatto e approvato in forza del comma 6 dell'art. 117 della Costituzione e dell'art. 3 del D.Lgs. 267/00 ed in conformità agli artt. 2 e 4 del DPR 380/01, all'art. 106 della LR 65/14, alla DGR 524/18 e al DPGR 39/R/2018 in recepimento dell'Intesa Stato-Regioni.
2. Il presente regolamento recepisce le disposizioni normative e regolamentari di ordine nazionale e regionale incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.
3. Il presente regolamento è costituito dall'articolato - suddiviso in da due parti: la prima relativa a "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia" e la seconda relativa a "Disposizioni regolamentali comunali in materia edilizia", oltre che dagli allegati, che ne fanno parte integrante e sostanziale.
4. Le prescrizioni del presente regolamento, nessuna esclusa, sono sempre da intendersi fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi.

CAPO SECONDO DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

ARTICOLO 2

DEFINIZIONI UNIFORMI

1. Il RE richiama e recepisce integralmente le disposizioni regionali emesse in relazione alla Unificazione di Definizioni e Parametri Urbanistici e Edilizi per il Governo del Territorio, con le sole seguenti specificazioni:
 - a) in ambiti dichiarati a Pericolosità Idraulica Elevata (P3) la linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza del fronte (HF) è pari alla quota del battente idraulico di riferimento, calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale, nelle verifiche dello stato di progetto;
 - b) Il volume virtuale (VV) dell'unità immobiliare è utilizzato come parametro di riferimento ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione solo negli interventi sugli edifici esistenti qualora l'altezza virtuale sia inferiore all'altezza utile, mentre negli altri tipi di intervento si applica il parametro del Volume Edificabile (VE).

ARTICOLO 3

INTERVENTI EDILIZI E DESTINAZIONI D'USO

1. Le opere, gli interventi e i manufatti con rilevanza edilizia o privi di rilevanza edilizia nonché la disciplina delle destinazioni d'uso sono definiti dal "Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia" e dalla Legge Regionale "Norme per il Governo del Territorio".

ARTICOLO 4

PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI E LORO MODALITÀ DI CONTROLLO

1. Ai procedimenti edilizi si applicano le disposizioni stabilite dalla Legge Regionale "Norme per il Governo del Territorio".
2. Sono opere di pubblico interesse quelle dell'Amministrazione Comunale, di altre Pubbliche Amministrazioni o Enti, oppure quelle di altri soggetti, che abbiano implicazioni riguardanti il pubblico interesse.
3. Il sorteggio dei Titoli, delle Segnalazioni o delle Comunicazioni, soggette a controllo a campione, viene condotto con le modalità disciplinate dall'apposito allegato al presente RE.

ARTICOLO 5

MODULISTICA UNIFICATA

1. Per le Domande, le Segnalazioni o le Comunicazioni è prescritto l'uso dei [Moduli Unici Regionali in Materia Edilizia](#), reperibili sul sito Internet di Regione Toscana o sul Sistema Telematico di Accettazione Regionale "STAR".

ARTICOLO 6

REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE

1. Sono richiamate le disposizioni nazionali e/o regionali, elencate nella parte A della [Riconoscione delle Disposizioni Incidenti sugli Usi e le Trasformazioni del Territorio e sulla Attività Edilizia](#), approvata dalla Giunta Regionale.

ARTICOLO 7

DISCIPLINA RELATIVA AGLI IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLI

1. Sono richiamate le disposizioni nazionali e/o regionali, elencate nelle parti B e C della [Riconoscione delle Disposizioni Incidenti sugli Usi e le Trasformazioni del Territorio e sulla Attività Edilizia](#), approvata dalla Giunta Regionale.

ARTICOLO 8

DISCIPLINE SETTORIALI

1. Sono richiamate le disposizioni nazionali e/o regionali, elencate nelle parti D ed E della [Riconoscione delle Disposizioni Incidenti sugli Usi e le Trasformazioni del Territorio e sulla Attività Edilizia](#), approvata dalla Giunta Regionale.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

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

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO PRIMO

SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

ARTICOLO 9

COMPOSIZIONE, COMPITI E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO DELLO SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA E DELLA COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO

1. Sono richiamate le disposizioni nazionali e regionali in materia di composizione, compiti e modalità di funzionamento dello sportello unico per l'edilizia (SUE).
2. Presso Il Comune di Aglia è istituita la Commissione Comunale per il Paesaggio (CCP).
3. I membri della CCP sono nominati dalla Giunta Comunale e sono scelti previo apposito Avviso Pubblico, pubblicato sul sito del Comune.
4. Ai lavori della CCP partecipa il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, senza diritto di voto, con funzioni di relatore e di Segretario.
5. La prima seduta della CCP, convocata dal Segretario, è presieduta dal più anziano dei membri, che invita a nominare il Presidente, che resta in carica un anno.
6. Il Segretario convoca le sedute successive per via telematica e con congruo anticipo rispetto alla data di adunanza.
7. Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la metà dei componenti e vi deve essere obbligatoriamente il Presidente.
8. Il parere della CCP è espresso a maggioranza e ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto.
9. I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal Segretario e devono contenere la motivazione del parere espresso; in caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.
10. I verbali delle adunanze sono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai Commissari presenti alla seduta.
11. L'ordine del giorno dei lavori viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione dei progetti e può essere modificato solo per motivate ragioni di urgenza.

ARTICOLO 10

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E GESTIONE ANCHE TELEMATICA DELLE PRATICHE EDILIZIE, CON SPECIFICHE TECNICHE SULLE MODALITÀ DI REDAZIONE DEGLI ELABORATI PROGETTUALI ANCHE AI FINI DELL'AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA COMUNALE

1. Per ogni istanza di natura edilizia è obbligatoria la presentazione con le modalità telematiche stabilite dall'Amministrazione Comunale, nel suo programma di transizione al digitale, approvato dalla Giunta Comunale.
2. Gli elaborati costituenti il progetto depositato in forma telematica devono essere redatti con formato, scala e composizione tali da consentirne una efficace consultazione, come da specifiche tecniche allo scopo definite in specifico allegato al presente RE, a farne parte integrante e sostanziale.
3. Le pratiche edilizie presentate in forma cartacea, in particolare le integrazioni documentali o le varianti finali a pratiche inoltrate, saranno accettate solo in forma cartacea, al fine di evitare pratiche eterogenee (digitale/cartaceo) che potrebbero comportare in futuro problemi di ricerca e di archiviazione per i cittadini.
4. L'invio di PEC con file non firmati digitalmente, l'invio mediante posta elettronica non certificata o altri analoghi errori di trasmissione e di redazione delle pratiche in forma digitale rendono improcedibile l'istanza, la segnalazione o la comunicazione, ai sensi del primo comma dell'art. 2 della L 241/90.
5. La presentazione dell'istanza deve essere corredata da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, con la quale, a pena di improcedibilità, il richiedente attesta di aver regolarmente sottoscritto lettere di affidamento di incarico a tutti i professionisti coinvolti, ove sono definiti compensi proporzionati alla quantità, alla qualità, al contenuto e alle caratteristiche delle singole prestazioni rese e termini certi per il pagamento dei compensi pattuiti, nonché di aver adempiuto alle obbligazioni assunte.

ARTICOLO 11

MODALITÀ DI COORDINAMENTO CON IL SUAP

1. Restano ferme le disposizioni relative e le competenze dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) definite dalle disposizioni nazionali o regionali in materia e regolate attraverso apposita convenzione.

CAPO SECONDO

ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

ARTICOLO 12

AUTOTUTELA E RICHIESTE DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI

1. Il titolo abilitativo edilizio, può essere annullato per vizi di legittimità, con efficacia retroattiva e nel rispetto delle vigenti disposizioni di Legge in materia.
2. L'adozione dei provvedimenti inibitori e sanzionatori attraverso l'istituto dell'autotutela è subordinato al previo accertamento dell'impossibilità di tutelare l'interesse pubblico protetto mediante conformazione dell'intervento alla normativa vigente.
4. Nell'ipotesi, di cui al comma precedente, l'Ufficio individua le opere e le modalità esecutive necessarie per conformare l'intervento agli strumenti urbanistici o al RE ed ordina all'interessato la loro esecuzione entro un termine perentorio, comunque, non inferiore a trenta giorni.

ARTICOLO 13

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

1. La richiesta di rilascio del certificato di destinazione urbanistica, obbligatoriamente presentata con le modalità telematiche stabilite dall'Amministrazione Comunale, nel suo programma di transizione al digitale, approvato dalla Giunta Comunale, deve essere formulata attraverso l'apposita modulistica, reperibile sul sito istituzionale, in bollo laddove prescritto, e corredata di:
 - indicazione degli estremi catastali (foglio, particella ed eventuale subalterno);
 - estratto di mappa catastale aggiornato con evidenziazione delle particelle;
 - ricevuta versamento per diritti di segreteria negli importi dovuti.
2. L'assenza anche di uno solo dei suddetti elementi comporta l'automatica sospensione dell'istanza, fino ad avvenuta integrazione.
3. Il certificato di destinazione urbanistica con apposizione di relativo bollo, è rilasciato entro il termine di giorni 30 (trenta), dalla data di richiesta o di avvenuta integrazione, salvo possibile riduzione dettata da esigenze da rappresentare in istanza.

ARTICOLO 14

PROROGA DEI TITOLI ABILITATIVI

1. Salva ogni disposizione sovraordinata in materia, i termini di inizio o ultimazione dei lavori possono essere prorogati solo per fatti estranei alla volontà dell'intestatario.
2. Sono riconosciute come valide motivazioni e danno quindi diritto al rilascio di una sola proroga del termine di inizio o ultimazione dei lavori, non oltre due anni per il loro inizio o ultimazione, le seguenti fattispecie:
 - a) sequestro penale del cantiere;
 - b) provvedimento di sospensione dei lavori;
 - c) dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo;
 - d) ritrovamenti archeologici, cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
 - e) situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse stato prevedibile;
 - e) impedimenti derivanti da eventi naturali, eccezionali o imprevedibili;
 - f) motivi economici;
 - g) altri casi analoghi a quelli sopra elencati o che, comunque, l'Ufficio riconosca equivalenti.
3. Quando ricorra uno dei casi di cui al comma precedente, l'intestatario del titolo abilitativo può presentare apposita istanza di proroga dei termini di inizio o decadenza dell'atto abilitante, cui vanno allegati i documenti attestanti la natura del fatto, che ha provocato il ritardo e la sua estraneità alla volontà del titolare.
4. Il titolo abilitativo è inoltre prorogabile, anche non ricorrendo alcuno dei casi di cui ai punti precedenti, quando le opere ancora da eseguire hanno la consistenza quantitativa e qualitativa della manutenzione straordinaria; in tale eventualità i termini temporali di validità del titolo abilitativo non possono essere prorogati oltre un anno dalla originaria scadenza.

ARTICOLO 15

SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

1. In caso di accertata e grave mancanza delle condizioni igienico-sanitarie e di sicurezza, con riferimento ai requisiti strutturali, impiantistici, di dimensioni ed altezze di vani, di dotazione di servizi igienici, di aerilluminazione e ventilazione naturali, di approvvigionamento idrico e di altre rilevanti condizioni di malsania, il Sindaco, sentite le competenti strutture in riferimento ai requisiti strutturali (Genio Civile) e di sicurezza (VVFF) o il Dipartimento di Prevenzione dell'ASL, in riferimento agli aspetti igienico - sanitari, procede ad impartire al proprietario provvedimento di adeguamento per ricostituire le condizioni di agibilità.
2. La mancata esecuzione dello stesso può comportare la dichiarazione di non agibilità dell'edificio o parte di esso e, se già abitato, provvedimento di sgombero per motivi di tutela igienico-sanitaria, ferme restando le sanzioni previste dalla vigente normativa.
3. Nel caso di immediato pericolo per la salute degli abitanti o di altri interessati, sempre certificata dalle strutture preposte, il Sindaco procede con provvedimento di sgombero di tipo contingibile ed urgente.
4. Un alloggio è dichiarabile antigienico quando presenta almeno una delle seguenti condizioni:
 - a) è privo di servizi igienici rispondenti a questo regolamento;
 - b) presenta tracce di umidità durature dovute a capillarità, condensa o igroscopicità non eliminabili con ordinari interventi di manutenzione;
 - c) non ha sufficienti requisiti di aerilluminazione naturale;
 - d) è privo di efficaci sistemi di aerazione, ventilazione, aspirazione e l'allontanamento dei fumi e vapori legati agli impianti termici, termosanitari e di cottura cibi;
 - e) dia luogo, per le sue caratteristiche impiantistiche, ad inconvenienti igienico sanitari non eliminabili con ordinari interventi tecnici.
5. La dichiarazione di alloggio antigienico viene certificata dal medico igienista delle strutture del Dipartimento di Prevenzione della ASL e costituisce un documento ai fini di preferenza per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.
6. Il mantenimento delle condizioni di igienicità dell'alloggio è dovuto, sia al proprietario che agli utilizzatori a qualsiasi titolo, secondo le rispettive competenze di Legge ed i rapporti di tipo civilistico esistenti tra le parti.

ARTICOLO 16

CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI, RATEIZZAZIONI E ALTRE DISPOSIZIONI

1. Le disposizioni relative al contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione sono contenute nell'apposito allegato al presente RE, a farne parte integrante e sostanziale.

ARTICOLO 17

PARERI PREVENTIVI

1. L'avente titolo o altro soggetto, purché autorizzato a ciò dagli aventi titolo, in previsione dell'effettuazione di opere edilizie può presentare istanza di parere preventivo per esporre quesiti specifici in ordine all'applicazione delle norme urbanistiche e edilizie vigenti su casi applicativi concreti o per richiedere le preliminari valutazioni dell'amministrazione comunale negli specifici casi previsti dagli strumenti urbanistici.
2. Il parere preventivo è reso nei limiti delle informazioni offerte dall'interessato e non vincola la successiva attività istruttoria.

3. Il parere preventivo si deve limitare alle specifiche casistiche di cui al comma 1 e non può rappresentare una valutazione preliminare o complessiva di un progetto o di un intervento, pertanto in difetto di specificità o particolari complessità interpretativa le richieste saranno direttamente archiviate con comunicazione agli interessati.
4. La richiesta di parere preventivo deve essere accompagnata da tutti gli elementi necessari a consentire l'espressione del parere, ivi compreso un progetto di massima dell'intervento contenente i principali parametri progettuali.
5. Il parere deve essere espresso dall'Amministrazione entro sessanta giorni dalla presentazione della richiesta.
6. Il parere preventivo non costituisce titolo abilitativo all'intervento edilizio che potrà essere assentito secondo gli ordinari procedimenti di legge.

ARTICOLO 18

ORDINANZE E INTERVENTI URGENTI

1. Seppur rientranti tra quelle soggette alla formazione di un titolo edilizio, potranno essere iniziate in sua assenza:
 - le opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità;
 - le opere che presentino documentato carattere di necessità ed urgenza.
2. Nei casi di cui al comma precedente ed entro 24 ore dall'inizio delle opere deve essere data comunicazione al Sindaco, specificando natura ed entità delle medesime, nonché la motivazione, che ha determinato la necessità di procedere con urgenza.
3. La comunicazione deve essere corredata da una esaustiva documentazione fotografica, da una descrizione dell'intervento urgente in corso, dal nominativo del tecnico abilitato alla progettazione, che assume la responsabilità dell'intervento e l'accettazione del medesimo.
4. Nel termine perentorio di trenta giorni dalla data di presentazione della comunicazione, l'interessato deve integrarla con regolare richiesta di Permesso oppure con il deposito di Segnalazione, in funzione del tipo d'intervento ricorrente.
5. In mancanza della presentazione di quanto sopra, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e sono perseguite di conseguenza.

ARTICOLO 19

MODALITÀ E STRUMENTI

PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO

1. Nella gestione degli atti e dei procedimenti è sempre garantito il rispetto degli obblighi previsti dalla vigente normativa in materia di trasparenza, accesso ai documenti amministrativi e lotta alla corruzione nelle Pubbliche Amministrazioni.
2. E' fatto obbligo di pubblicare nell'apposita sezione del sito istituzionale comunale quanto previsto dal D.Lgs 33/13.

TITOLO SECONDO
DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO PRIMO
NORME PROCEDIMENTALI
SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ARTICOLO 20
COMUNICAZIONI DI INIZIO DEI LAVORI

ED ULTERIORI ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI

1. La progettazione e la direzione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia, iscritti ai rispettivi Ordini o Collegi professionali, ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla Legge.
2. L'eventuale sostituzione del Direttore o del Costruttore deve essere immediatamente comunicata per iscritto al Comune.
3. Nel caso di sospensione volontaria dei lavori il titolare deve darne comunicazione scritta all'Ufficio Edilizia Privata, che deve essere informato anche della loro successiva ripresa.
4. Durante il periodo di sospensione, il titolare deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite, nonché degli impianti di cantiere.

ARTICOLO 21
COMUNICAZIONI DI FINE LAVORI E ADEMPIMENTI RELATIVI

1. Fatta salva ogni altra specifica disposizione di legge in merito alla conformità dell'opera al progetto e alle relative varianti eventualmente intervenute, l'ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare, congiuntamente al direttore dei lavori, entro trenta giorni dal termine dei lavori o comunque non oltre i quindici giorni successivi alla scadenza del termine di validità del titolo abilitativo, comprensivo delle eventuali proroghe concesse.
2. In caso di mancata comunicazione si applicano le sanzioni previste dal presente RE.
2. Alla comunicazione dovrà essere allegata tutta la documentazione comunque prevista per Legge o in virtù delle prescrizioni contenute nel titolo abilitativo.
3. Per le Comunicazioni di Inizio Attività Edilizia Libera è ammessa la presentazione della fine lavori con rappresentazione dello stato finale delle opere, purché riconducibili a quelle previste dall'attività edilizia libera.

ARTICOLO 22
OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

1. Ferme restando le disposizioni legislative e regolamentari vigenti, gli interessati devono preventivamente ottenere apposita autorizzazione dall'amministrazione comunale o da altri enti pubblici proprietari, ed eventualmente dagli enti erogatori di pubblici servizi interessati, quando l'esecuzione dei lavori comporti:
 - a) la manomissione di suolo e/o sottosuolo pubblico o di uso pubblico;
 - b) l'occupazione temporanea del suolo pubblico o di uso pubblico per la costruzione di assiti o ponteggi, il deposito di materiali o la realizzazione di opere provvisorie.
2. Per l'autorizzazione di cui al presente articolo si rinvia alla disciplina contenuta nello specifico regolamento comunale relativo all'occupazione o manomissione di suolo pubblico.

ARTICOLO 23
COMUNICAZIONI INERENTI LE OPERE DI BONIFICA,
COMPRESSE QUELLE PER AMIANTO E ORDIGNI BELLCI

1. Il titolare, il direttore dei lavori e il costruttore sono tenuti a segnalare immediatamente al sindaco e alle autorità competenti l'eventuale rinvenimento nel corso dei lavori di reperti archeologici, di materiale oggetto di bonifica o ordigni bellici, oltre a sospendere la esecuzione delle opere.
2. L'amministrazione comunale potrà disporre i provvedimenti ritenuti necessari in conseguenza di tali scoperte, in attesa dell'intervento delle autorità competenti.

CAPO SECONDO
NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ARTICOLO 24
PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Nei cantieri dove si eseguono lavori opere edilizie, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza sui luoghi di lavoro, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti e ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche o private.

ARTICOLO 25
PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

1. Il titolare all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere può richiedere l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate.
2. L'assegnazione dei capisaldi è effettuata con apposito verbale, di cui conservarne copia in cantiere, redatto dall'Ufficio Edilizia Privata e firmato per accettazione dal Direttore dei Lavori.
3. La mancata effettuazione della visita dei tecnici comunali, entro il termine di 15 giorni dalla data della richiesta, esime il richiedente da eventuali responsabilità circa l'ubicazione dell'opera se eseguita in conformità del progetto approvato, ma non dalle altre inosservanze di progetto.
4. Il richiedente è tenuto a fornire il personale ausiliario ed i mezzi d'opera necessari a consentire le operazioni indicate dagli incaricati comunali, dotati di propria strumentazione.

ARTICOLO 26
CONDUZIONE DEL CANTIERE E RECINZIONI PROVVISORIE

1. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami o consimili.

2. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere dotato di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne e notturne e di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.
3. Per tutta la durata dei lavori dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare l'imbrattamento delle strade e delle aree pubbliche e private prospicienti il cantiere ad opera degli automezzi in entrata e in uscita.
4. È vietato ogni deposito di materiali del cantiere sul suolo pubblico o all'esterno della recinzione e dovranno essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene e del decoro, con particolare riferimento all'accumulo di acque stagnanti e al sollevamento della polvere.

ARTICOLO 27 **CARTELLI DI CANTIERE**

1. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere provvisto di una tabella costruita con materiali resistenti alle intemperie e visibile e leggibile dall'esterno con l'indicazione del tipo dell'opera e dei nominativi del titolare, dei progettisti, dei costruttori e dei responsabili per la sicurezza.

ARTICOLO 28 **CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI**

1. I lavori di scavo devono essere eseguiti con modalità atte a evitare qualsiasi rovina o franamento.
2. La stabilità degli scavi deve essere assicurata, mediante puntellature o adeguata scarpa, in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.
3. Gli scavi interessanti il suolo pubblico o di uso pubblico, fatte salve le eventuali prescrizioni del Codice della Strada, devono essere convenientemente recintati e segnalati; essi non devono impedire o limitare, oltre quanto strettamente necessario, l'uso degli spazi pubblici con particolare riferimento alla circolazione veicolare e pedonale.
4. Nell'esecuzione di opere di demolizione, oltre a quanto già disposto dalle normative nazionali e regionali, devono osservarsi le seguenti norme:
 - a) è vietato gettare materiali demoliti o altri oggetti dai ponteggi o dagli edifici verso gli spazi sottostanti, ma questi devono essere calati a terra mediante appositi recipienti o fatti discendere attraverso appositi condotti chiusi;
 - b) è comunque vietato ogni deposito di materiale sul suolo pubblico al di fuori della recinzione del cantiere.
5. Se nel corso di demolizioni vengono asportati numeri civici o tabelle viarie, il titolare è obbligato a ripristinarli a sue spese.

ARTICOLO 29 **MISURE DI CANTIERE ED EVENTUALI TOLLERANZE**

1. Ai fini della rispondenza dell'opera al progetto, si osserva le tolleranze riconosciute dalla normativa vigente in materia.
2. Per le parti prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di cm 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

ARTICOLO 30 **SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI, MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA**

1. In ogni lavoro di costruzione, demolizione o altro (rifacimenti, tinteggiature, ecc.) devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire l'igiene degli ambienti di vita, con particolare riferimento alle protezioni dalle polveri e dai rumori.
2. Il Titolare ed il Costruttore devono sempre consentire il libero accesso nei cantieri agli incaricati dell'Ufficio Edilizia Privata, ai Vigili Urbani, al medico dell'USL, agli Ispettori del Lavoro ed agli altri funzionari preposti dalla Legge al controllo dell'attività edilizia.
3. In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità copie semplici di tutti i documenti di progetto e del titolo ad eseguire le opere, comprensivo di ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità o le caratteristiche del luogo dove si interviene.

ARTICOLO 31 **SOLUZIONI PER GARANTIRE LA SICUREZZA E L'ACCESSIBILITÀ DEI PERCORSI PUBBLICI**

1. Nel corso dei lavori devono essere approntate soluzioni per garantire la sicurezza, percorribilità e accessibilità dei percorsi pubblici anche da parte degli utenti "deboli".
2. Nel caso in cui l'organizzazione del cantiere preveda l'interruzione, anche temporanea, di un percorso pubblico, le tempistiche e modalità devono essere concordate con la Polizia Municipale.

ARTICOLO 32 **ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA ED I RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELlici**

1. Nel caso di ritrovamenti di carattere archeologico, storico o artistico, l'intestatario del titolo o della comunicazione edilizia dovrà darne pronta comunicazione alla competente Soprintendenza secondo le modalità stabilite dall'art. 90 del D.Lgs 42/04.
2. L'oggetto dei ritrovamenti di presumibile interesse archeologico nonché di ordigni bellici devono essere posti a disposizione degli Enti competenti, nel rispetto della vigente normativa.
3. L'intestatario del titolo abilitativo o della Comunicazione e/o il Responsabile del cantiere deve darne immediata notizia al Direttore dei Lavori e all'Amministrazione Comunale; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate.
4. Gli eventuali necessari interventi di bonifica devono essere eseguiti nel rispetto della vigente normativa, dandone immediata comunicazione agli uffici competenti.
5. Restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalle vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

ARTICOLO 33

RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI

1. Il ripristino degli spazi pubblici deve avvenire a cura e spese del privato o dell'Ente esecutore dell'intervento, osservando le modalità tecniche che saranno prescritte dal Servizio competente al momento del rilascio dell'autorizzazione; con l'autorizzazione stessa sono indicate le prescrizioni da osservare a tutela della sicurezza e dell'incolumità pubblica.
2. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al versamento presso la Tesoreria Comunale, a titolo di cauzione, di una somma corrispondente a quella necessaria per il ripristino, determinata dal Servizio competente.
3. Lo svincolo di tale cauzione avverrà dopo presentazione di comunicazione di fine lavori corredata di documentazione fotografica e l'accertamento da parte del Servizio competente, dell'osservanza delle modalità e delle prescrizioni poste nell'autorizzazione.

TITOLO TERZO
DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO PRIMO
DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

ARTICOLO 34
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI

1. Gli interventi edilizi devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle buone prassi e tecniche costruttive, nonché delle norme tecniche di settore che regolano le diverse materie.

ARTICOLO 35
DISTANZE MINIME TRA EDIFICI E DAI CONFINI

1. Sono richiamate le vigenti disposizioni dettate dallo [strumento urbanistico conformativo](#) e le modalità di misura fissate dal [Regolamento Regionale in materia di Unificazione dei Parametri Urbanistici ed Edilizi](#).

ARTICOLO 36
DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

1. Fatte salve le disposizioni vigenti in materia di impianti degli edifici, che integrano e sostituiscono le seguenti disposizioni ove concorrano, sono stabilite le seguenti regole in ragione del pertinente tipo di impianto.

RIFORNIMENTO IDRICO

2. Ogni edificio, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile attinta dal pubblico acquedotto, salva dimostrata impossibilità tecnica.

3. Nei casi di approvvigionamento idrico al di fuori dall'acquedotto pubblico si dovrà preventivamente acquisire da laboratorio accreditato apposita certificazione di potabilità dell'acqua, che s'intende utilizzare per il consumo umano.

4. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile devono essere costruiti a regola d'arte, in modo da non determinare impurità, non alterare i caratteri organolettici dell'acqua e assicurare il risparmio idrico, attraverso l'utilizzo di sistemi di riduzione e regolazione della pressione.

5. In caso d'intervento di Nuova Costruzione, Ristrutturazione Urbanistica o Sostituzione Edilizia deve essere prevista la predisposizione di un contatore per ogni unità immobiliare in progetto, salva la possibilità di installare un contatore unico condominiale nei casi di riqualificazione energetica di interi edifici con gestione dell'impianto di riscaldamento ad alimentazione mista caldaia/solare termico.

ENERGIA ELETTRICA

6. Ogni edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.

7. In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi delle specifiche disposizioni in materia, la documentazione tecnica prevista dalla Legge deve essere depositata presso l'Ufficio Edilizia Privata, prima dell'inizio dei lavori agli impianti interessati.

8. Sia nei casi di cui al comma precedente, che nei casi di impianti non soggetti all'obbligo della progettazione, entro trenta giorni dalla ultimazione dei lavori deve essere depositata presso l'Ufficio Edilizia Privata la relativa dichiarazione di conformità, corredata degli elaborati e documenti previsti dalle pertinenti disposizioni tecniche.

GAS

9. In tutti i casi in cui un impianto di fornitura di gas, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi delle specifiche disposizioni in materia, la documentazione tecnica prevista dalla Legge deve essere depositata presso l'Ufficio Edilizia Privata, prima dell'inizio dei lavori agli impianti interessati.

10. Nei casi di cui al comma precedente, entro trenta giorni dalla ultimazione dei lavori, deve essere depositata presso l'Ufficio Edilizia Privata la relativa dichiarazione di conformità, corredata degli elaborati e documenti previsti dalle disposizioni tecniche.

RISCALDAMENTO

11. Salva la possibilità di realizzare edifici di tipo "Passivo", quelli di nuova costruzione adibiti a funzioni che presuppongano la permanenza di persone devono essere dotati d'impianto di riscaldamento e quelli con pari caratteristiche esistenti, che ne sono privi, esserne dotati al primo intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria.

12. Gli impianti di riscaldamento devono essere realizzati in conformità al complesso delle vigenti disposizioni sul Risparmio Energetico.

13. Il progetto dell'Impianto di Riscaldamento deve essere depositato presso l'Ufficio prima dell'inizio dei relativi lavori.

14. Entro trenta giorni dall'ultimazione dei lavori deve essere inoltre depositata presso l'Ufficio la relativa dichiarazione di conformità, corredata di elaborati e documenti prescritti dalle norme in materia.

ISOLAMENTO TERMICO

15. Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica o ristrutturazione rilevante devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici ed è comunque ammessa la realizzazione di cappotti termici agli edifici non ritenuti di valore dagli strumenti urbanistici vigenti, per cui comunque è possibile raccogliere parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

16. Il Progetto Energetico deve essere depositato presso l'Ufficio, prima dell'inizio dei relativi lavori e attestato all'istanza il rispetto di quanto al comma precedente.

ISOLAMENTO ACUSTICO

17. Gli edifici di nuova costruzione devono essere realizzati adottando sistemi costruttivi di isolamento acustico tali da garantire il rispetto dei Requisiti Acustici Passivi degli Edifici, di cui alle specifiche norme vigenti in materia.

18. Le stesse disposizioni si applicano agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, che constino in interventi di ristrutturazione o che comunque comportino incremento del numero delle unità immobiliari e/o mutamento della destinazione d'uso, almeno per le partizioni e gli orizzontamenti a comune fra unità immobiliari.

19. I progetti degli interventi di cui sopra devono essere corredata da una relazione tesa a dimostrare di garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici secondo le modalità previste dalle linee guida regionali e/o le relative norme tecniche.

PREVENZIONE INCENDI

20. Ai fini della prevenzione degli incendi, tutti gli interventi devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio e dell'uso cui il medesimo deve essere adibito.

21. Ogni qualvolta un progetto sia soggetto al parere preventivo del Comando dei Vigili del Fuoco, il relativo nulla osta deve essere acquisito prima del rilascio del Permesso o del deposito della Segnalazione.

ARTICOLO 37

SUPERFICI AERO-ILLUMINANTI

1. Le disposizioni di carattere igienico sanitario relative ai locali di abitazione sono contenute nel vigente [Regolamento d'Igiene Comunale](#), cui si rinvia integralmente.
2. Le disposizioni di carattere igienico sanitario relative ai luoghi di lavoro sono contenute nel vigente [Regolamento d'Igiene Comunale](#), cui si rinvia integralmente.

ARTICOLO 38

REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL COMFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI, ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI

1. Le regole seguenti si applicano agli interventi di Nuova Edificazione, Ristrutturazione Urbanistica o di Sostituzione Edilizia, salvo quanto di seguito specificato.
2. Negli altri tipi di intervento, in particolare quelli sul patrimonio edilizio esistente, si applica quanto previsto dalla normativa nazionale in materia, ma sono esclusi dalla sua applicazione, nel caso in cui il rispetto delle prescrizioni implichi una alterazione inaccettabile del loro carattere intrinseco o del loro aspetto esteriore:
 - a) gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del D.Lgs 42/04, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
 - b) gli immobili classificati come Edifici di Valore dai vigenti Strumenti Urbanistici.

CLASSE ENERGETICA

3. Al fine di promuovere ed incentivare l'edilizia improntata al risparmio energetico è prescritta la realizzazione di unità immobiliari a destinazione non produttiva che presentino almeno Classe Energetica globale "A" come definita dalla legislazione di merito.
4. Il rispetto di quanto al comma precedente è attestato dal progettista attraverso la Relazione Tecnica di Rendimento Energetico, contenente le indicazioni tecniche stabilite dalle specifiche disposizioni in materia.

RIUTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE

5. E' prescritto il riutilizzo dell'acqua piovana raccolta dalla copertura e negli interrati dei fabbricati, che deve essere captata, filtrata, accumulata in cisterne interrate e riutilizzata per usi compatibili all'interno o all'esterno dell'edificio, attraverso la realizzazione di reti differenziate appositamente predisposte.
6. Qualora sia tecnicamente possibile e senza determinare fenomeni di ristagno, le acque piovane dei piazzali e delle aree esterne non dovranno essere convogliate direttamente in fognatura o nei corsi d'acqua, ma in aree permeabili all'uso predisposte o in sistemi di accumulo interrati e riutilizzate per usi compatibili all'esterno dell'edificio.

ARTICOLO 39

REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI RIFERITI ALL'ACCESSIBILITÀ, ALLA SICUREZZA D'USO E ALLA PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI

1. Fatte salve le disposizioni sovraordinate vigenti in materia di accessibilità, sicurezza d'uso e prevenzione dagli infortuni per la realizzazione degli edifici, che integrano e sostituiscono le seguenti disposizioni ove concorrano, sono stabilite le seguenti regole in ragione del pertinente tema in esame.

ACCESSIBILITÀ

2. I luoghi nelle costruzioni da rendere accessibili alle persone, impediti nelle loro capacità motorie, visive o uditive, sono elencati dalle specifiche disposizioni in materia e i progetti devono contenere le soluzioni tecniche atte a soddisfarle.
3. Il rispetto di quanto sopra costituisce requisito necessario per la attestazione di agibilità dei locali.

COPERTURE

4. Il presente regolamento è integrato con il [Regolamento Regionale](#) che disciplina e prescrive le misure preventive e protettive da adottare nella progettazione e realizzazione di interventi edilizi, al fine di garantire, nei successivi lavori di manutenzione sulla copertura, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in condizioni di sicurezza.
5. I criteri interpretativi forniti dal competente servizio regionale e pubblicati sul relativo [sito istituzionale](#) costituiscono regole applicative dei disposti, di cui al comma precedente.

ARTICOLO 40

INCENTIVI

FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, DELLA ACCESSIBILITÀ, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI

1. Le disposizioni relative agli incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, della accessibilità, rispetto ai parametri cogenti, sono contenute nell'apposito allegato, facente parte integrante e sostanziale del presente RE.

ARTICOLO 41

INCENTIVI

FINALIZZATI AD INTRODURRE DISPOSITIVI E SERVIZI PER ELEVARE L'ACCESSIBILITÀ DEGLI SPAZI PRIVATI DI USO PUBBLICO

1. Le disposizioni relative agli incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, della accessibilità, rispetto ai parametri cogenti, sono contenute nell'apposito allegato, facente parte integrante e sostanziale del presente RE.

ARTICOLO 42

PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON

1. La regolamentazione dell'esposizione al radon in particolar modo riguardante i luoghi di lavoro è disciplinata dalle disposizioni nazionali in merito, cui si rimanda integralmente.
2. La misurazione delle concentrazioni di Radon e le indicazioni costruttive da adottare per la prevenzione dall'esposizione al gas sono disposte da appositi protocolli di ARPA Toscana, cui si rimanda integralmente.

ARTICOLO 43

SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E DEI LUOGHI DI LAVORO

1. Le disposizioni di carattere igienico sanitario relative ai LOCALI DI ABITAZIONE sono contenute nel vigente [Regolamento d'Igiene Comunale](#), cui si rinvia integralmente.
2. Le disposizioni di carattere igienico sanitario relative ai LUOGHI DI LAVORO sono contenute nel vigente [Regolamento d'Igiene Comunale](#), cui si rinvia integralmente.

ARTICOLO 44

PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO, L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA

1. Gli Spazi per il gioco con vincita in denaro sono i luoghi pubblici o aperti al pubblico aventi categoria di destinazione d'uso commerciale al dettaglio ed i circoli privati aventi categoria di destinazione d'uso a servizi, in cui siano presenti e accessibili gli apparecchi idonei per il gioco lecito.
2. Nei luoghi sensibili, come individuati dalla Legge Regionale in merito, non è ammessa l'apertura di centri di scommesse e di spazi per il gioco con vincita in denaro e tali centri e spazi devono distanziarsi dagli stessi di almeno 500 metri, misurati in base al percorso pedonale più breve.
3. I centri socio ricreativi e sportivi privati sono considerati luoghi sensibili se soddisfano tutte le seguenti condizioni:
 - a) risultano facilmente riconoscibili come tali, visibili dalla pubblica via o comunque adeguatamente segnalati al pubblico da insegne o altra pubblicità;
 - b) sono sedi operative e non solo amministrative o legali.
4. Sono ulteriori luoghi sensibili, soggetti alla disciplina del comma 2:
 - a) le vie e piazze incluse nei Centri Civici dagli Strumenti Urbanistici comunali, in quanto luoghi di costante aggregazione e di sosta prolungata, per lo studio e/o tempo libero, di soggetti sensibili alla ludopatia, quali giovani in età media compresa tra i 18 e i 29 anni e gli anziani di oltre 65 anni di età, pertanto tenuto conto dell'impatto delle strutture in questione sul contesto urbano di appartenenza;
5. I suddetti luoghi sensibili sono riconosciuti sull'elaborato cartografico e negli elenchi, non esaustivi, pubblicati sul sito comunale, che valgono quale prima ricognizione per le verifiche da effettuarsi ai fini della formazione del titolo ad esercitare l'attività.
6. L'elaborato di cui al comma precedente è redatto entro un anno dall'approvazione del presente RE ed è aggiornato ogni due anni, previa determinazione del Responsabile del Servizio competente, che la comunica al Consiglio Comunale.
7. Al fine di contenere l'offerta complessiva di gioco pubblico nel territorio comunale e volendo l'Amministrazione incentivare la promozione di modalità alternative di pubblico intrattenimento, l'installazione di apparecchi per il gioco non è consentita:
 - a) nei locali di proprietà del Comune e delle società partecipate;
 - b) negli esercizi situati su area pubblica rilasciata in temporanea concessione, compresi i dehors seppur debitamente autorizzati.

CAPO SECONDO

DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

ARTICOLO 45

STRADE

1. Si rinvia alle disposizioni normative e regolamentari nazionali e/o regionali in materia ed al vigente Piano Urbano del Traffico.

ARTICOLO 46

PORTICI E SOTTOPASSAGGI

1. I proprietari degli edifici muniti di portici o sottopassaggi privati da adibire all'uso pubblico dovranno provvedere direttamente e a loro spese alla loro manutenzione.

ARTICOLO 47

PISTE CICLABILI

1. Si rinvia alle disposizioni normative e regolamentari nazionali e/o regionali in materia ed al vigente Piano Urbano del Traffico.

ARTICOLO 48

AREE PER PARCHEGGIO

1. I parcheggi in superficie scoperti devono essere progettati ottimizzando l'uso dello spazio a disposizione e garantire una reversibilità tale da poter destinare l'area ad altro scopo pubblico, qualora la sosta venisse impedita o non fosse più necessaria.
2. Il numero delle entrate e delle uscite carrabili è rapportato alla capacità del parcheggio ed i percorsi pedonali devono essere distinti dagli spazi di sosta.
3. La superficie del parcheggio deve essere omogenea e preferibilmente semipermeabile, salvo diversa prescrizione specifica.
4. L'alberatura dei parcheggi, prescritta qualora la loro superficie sia non inferiore a mq 1.000, deve presentare impianto regolare, studiato per ottimizzare l'ombreggiamento delle aree, le cui specie rispondano alle seguenti caratteristiche:
 - a) caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
 - b) con apparato radicale contenuto e profondo e con chioma rotondeggiante;
 - c) caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudanti.

5. All'interno delle prescritte quantità di standard a parcheggio deve essere prevista la possibilità di attrezzare spazi per la sosta di veicoli elettrici ed i parcheggi per le biciclette e i motocicli devono comunque avere a disposizione almeno la superficie di un posto ogni 10 posti auto previsti.

ARTICOLO 49 **PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE**

1. Si rinvia alle disposizioni normative e regolamentari nazionali e/o regionali in materia ed al vigente Piano Urbano del Traffico.

ARTICOLO 50 **PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI**

1. Si rinvia alle disposizioni normative e regolamentari nazionali e/o regionali in materia ed al vigente Piano Urbano del Traffico.

ARTICOLO 51 **PASSI CARRAI ED USCITE PER AUTORIMESSE**

1. I passi carrabili non devono pregiudicare il corretto funzionamento degli spazi destinati alla sosta degli autoveicoli, la sicurezza del traffico e il transito dei pedoni, favorendo le condizioni di massima visibilità.

2. L'apertura di passi carrabili sulle strade pubbliche è subordinata al rispetto di quanto disciplinato dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento.

3. Per l'apertura dei passi carrabili valgono inoltre le seguenti DIRETTIVE:

- a) realizzare nuovi passi carrai in adiacenza a quelli esistenti, limitando le interruzioni del marciapiede e le intersezioni con la sede stradale;
- b) limitare la realizzazione di nuovi passi carrabili sulle Strade di Attraversamento, utilizzando viabilità di altro rango, ove possibile;
- c) aprire nuovi accessi carrabili solo dopo aver dimostrato di non poter utilizzare un accesso esistente o la realizzazione di un ulteriore sistema di accessi all'interno del lotto.

4. Le rampe per l'accesso veicolare ai box interrati o seminterrati devono essere realizzate con piani inclinati aventi pendenza non superiore al 20%.

5. Lo sviluppo longitudinale tra la sommità della rampa ed il limite della proprietà privata non deve essere, in nessun caso, inferiore a ml 3,50.

ARTICOLO 52 **CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO (O PRIVATO)**

~~1. E' consentita l'installazione di manufatti temporanei (dehors) accessori a esercizi commerciali di somministrazione alimenti e bevande e simili previa proposizione di comunicazione di inizio attività.~~

~~2. Le dimensioni massime e le caratteristiche tecniche dei dehors devono rispettare le seguenti prescrizioni:~~

- ~~a) la Superficie di Vendita di Attività e dehors sia inferiore a quella di un Esercizio di Vicinato;~~
- ~~b) l'altezza in gronda H sia inferiore a ml 2,40;~~
- ~~c) risultino chiusi da tamponature perimetrali con H inferiore a ml 1,80 e non a tutta altezza, solo per 180 giorni (due stagioni) nell'anno solare;~~
- ~~d) siano realizzati nel rispetto delle specifiche disposizioni del Codice della Strada;~~
- ~~e) siano completamente Accessibili e privi di Barriere Architettoniche;~~
- ~~f) siano rimossi al cessare dell'attività, in quanto non trasferibili;~~

~~3. La Superficie Coperta (SC) dei nuovi chioschi non può superare i mq 24 e la loro Altezza (H) deve essere non superiore a ml 2,40, ma maggiori superfici o altezze possono essere autorizzate previo opportune valutazioni da condursi al rilascio del pertinente titolo, in particolare per il rispetto di norme sovraordinate.~~

~~3. Qualora l'installazione insista su suolo pubblico dovrà essere acquisito il titolo per l'occupazione del suolo pubblico.~~

~~4. Per installazioni di permanenza superiore a un anno può essere proposta istanza di permesso di costruire per la realizzazione di manufatti temporanei di cui ai commi 1 e 3, con obbligo di rimozione alla cessazione dell'attività o al venir meno delle esigenze che ne hanno determinato la realizzazione, e in ogni caso non oltre dieci anni dal rilascio del titolo.~~

~~5. Nelle ipotesi di cui al comma 4 l'interessato deve depositare, unitamente all'istanza corredata di atto d'obbligo a garanzia della rimozione, idonea cauzione o polizza fideiussoria per importo pari ai costi di ripristino e smaltimento delle strutture, quali documentati da apposita perizia; tale cauzione o polizza fideiussoria deve avere durata pari al tempo di permanenza del manufatto.~~

~~6. L'intervenuta scadenza, la decadenza e/o il venir meno, per qualsivoglia motivo, della polizza fideiussoria determina la decadenza dal titolo abilitativo e la conseguente applicazione delle sanzioni previste dall'ordinamento in tema di Vigilanza Edilizia.~~

~~7. L'intervenuto decorso del periodo di validità del permesso di costruire temporaneo determina l'applicazione delle sanzioni previste dall'ordinamento in tema di Vigilanza Edilizia.~~

~~8. L'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è subordinata a preventiva valutazione dell'Amministrazione circa la compatibilità dell'installazione rispetto al decoro pubblico, alla sicurezza pedonale e della circolazione, nonché agli ulteriori interessi pubblici in rilievo.~~

~~9. Per l'installazione dei manufatti di cui al comma 4 del presente articolo sono, comunque, dovuti i contributi in misura pari al cinquanta per cento della corrispondente voce delle vigenti tabelle parametriche comunali.~~

1. Le disposizioni relative alla realizzazione di chioschi ed alla installazione di dehors sono contenute nell'apposito allegato al presente RE, a farne parte integrante e sostanziale.

ARTICOLO 53 **SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI E PER CHIOSCHI/GAZEBO/DEHORS POSIZIONATI SU SUOLO PUBBLICO E PRIVATO**

1. Possono essere applicati e mantenuti sui muri privati prospicienti il suolo pubblico, fatte salve le norme specifiche in materia e relative procedure e titoli abili:

- a) tabelle per pubbliche affissioni;
- b) cartelli o tabelle di segnalazione, cassette postali, cesti per la raccolta rifiuti, ecc... ;
- c) ganci, mensole, sostegni per fili conduttori elettrici della pubblica illuminazione;
- d) lapidi, fregi decorativi, commemorativi di personalità o eventi di importanza storica;

- e) avvisatori per gli incendi, capisaldi;
- f) cartelli stradali, semafori;
- g) orologi;
- i) numeri civici e targhe indicanti il nome della via o della piazza;
- j) quant'altro risulti di pubblico interesse.

2. I proprietari di muri privati oggetto delle servitù di cui sopra sono tenuti al loro ripristino, qualora fossero rimosse od occultate per ragioni a loro imputabili.
3. Qualora per una qualsiasi ragione promossa dal proprietario è necessario ricoprire o spostare targhe, lapidi o quant'altro serve da indicazione pubblica, egli è tenuto alla perfetta conservazione ed al ripristino del servizio che è stato rimosso durante l'esecuzione dei lavori.

ARTICOLO 54

AREE PER IL GIOCO DEI BAMBINI E PER IL FITNESS ALL'APERTO

1. Le disposizioni relative alle aree per il gioco dei bambini e per il fitness all'aperto sono contenute nel vigente [Regolamento comunale in materia di Aree a Verde](#), cui si rinvia integralmente.

ARTICOLO 55

SERVIZI IGIENICI PUBBLICI

1. I servizi igienici pubblici di arredo urbano possono essere realizzati in locali interni ad edifici pubblici, in chioschi appositamente progettati con strutture edilizie leggere o murarie, o con toilette autopulenti amovibili.

ARTICOLO 56

AREE PER IL COMMERCIO AMBULANTE E PER GLI SPETTACOLI ITINERANTI

1. Le disposizioni relative alle aree per il commercio ambulante sono contenute nel vigente [Regolamento](#) comunale in materia, cui si rinvia integralmente.
2. Le aree per gli spettacoli itineranti devono essere localizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni di Legge in materia ed il loro uso è regolato secondo le disposizioni specifiche dettate dagli Uffici competenti, nel rispetto dell'ordinamento.

ARTICOLO 57

RECINZIONI DI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

1. Ogni limite o confine di spazio aperto, pubblico o di uso pubblico, con esclusione dei limiti o confini riguardanti tratti di strade esterne al centro urbano, che per quanto attiene arretramento ed altezza sono disciplinati da quanto contenuto nel Regolamento di Attuazione del nuovo Codice della Strada, potrà essere recintato con le caratteristiche formali e dimensionali conformi alle disposizioni specifiche contenute nel presente RE e nel rispetto di quelle stabilite dagli Strumenti Urbanistici.

ARTICOLO 58

NUMERAZIONE CIVICA

1. È riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare o far applicare e mantenere sulle facciate delle costruzioni prospettanti gli spazi pubblici e privati, previo avviso agli interessati ed esecuzione d'ufficio:
 - a) targhe indicanti il nome di vie od altri spazi pubblici;
 - b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
 - c) numeri civici;
 - d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche di tracciamento e di idranti;
 - e) mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
 - f) lapidi e fregi commemorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
 - g) quant'altro sia di pubblica utilità.
2. Gli indicatori di cui al comma precedente non devono in alcun modo essere sottratti alla visibilità pubblica e devono essere applicati nei luoghi stabiliti a cura e spese degli Enti od Amministrazioni interessati, ad eccezione delle targhette dei numeri civici.
3. I proprietari degli immobili sui cui fronti sono stati collocati i manufatti oggetto della servitù di cui sopra non potranno né rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista; qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarli immediatamente.
4. Se fosse necessario ricoprire le targhe con insegne, esse potranno essere spostate su richiesta del proprietario e dietro indicazioni dell'Ufficio comunale competente.
5. Nel caso di ristrutturazione o modificazione degli edifici, ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al comune, il quale prescriverà i provvedimenti del caso ed il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o a effettuarne il ripristino, qualora durante l'esecuzione dei lavori ne fosse necessaria la rimozione.
6. In caso di nuova costruzione, realizzazione o accorpamento di nuove unità immobiliari, cambi destinazione d'uso, modifiche agli accessi sulla pubblica via, è obbligatorio l'aggiornamento della toponomastica.
7. La targhetta riportante il numero civico, la numerazione civica interna e l'apposizione della stessa sono a carico del proprietario e/o del richiedente l'aggiornamento toponomastico.

CAPO TERZO

TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

ARTICOLO 59

AREE VERDI

1. Le disposizioni relative alle Aree a Verde sono contenute nel vigente [Regolamento](#) in materia, cui si rinvia integralmente.

ARTICOLO 60

PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE

1. Le disposizioni relative ai parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale possono essere contenute nel Regolamento in materia di aree a Verde, cui si rinvia integralmente.

ARTICOLO 61

ORTI URBANI

1. Le disposizioni relative all'uso degli Orti Urbani di proprietà comunale sono contenute nel vigente [Regolamento](#) in materia, cui si rinvia integralmente.

ARTICOLO 62

PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE

1. Le disposizioni relative ai parchi e percorsi in territorio rurale possono essere contenute nel Regolamento in materia di Aree a Verde, cui si rinvia integralmente.

ARTICOLO 63

SENTIERI

1. Le disposizioni relative ai sentieri Aree a Verde possono essere contenute nel vigente Regolamento in materia di Aree a Verde, cui si rinvia integralmente.

ARTICOLO 64

TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

1. Le disposizioni relative alla tutela del suolo e del sottosuolo sono contenute
- a) nel vigente [Regolamento d'Igiene](#), cui si rinvia integralmente;
 - b) nell'apposita sezione delle [Norme Tecniche di Attuazione](#) dello Strumento Urbanistico Conformativo Comunale, cui si rinvia per la formazione dei titoli abilitativi edilizi o il deposito delle pertinenti Comunicazioni.

CAPO QUARTO

INFRASTRUTTURE, SERVIZI E RETI TECNOLOGICHE

ARTICOLO 65

APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

1. Le disposizioni relative all'approvvigionamento idrico sono contenute nel vigente [Regolamento](#) dell'Autorità di Ambito e del Gestore del Servizio idrico integrato, cui si rinvia integralmente.

ARTICOLO 66

DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE, REFLUE E DEI FUMI

1. Le disposizioni relative allo scarico di acque nel sistema fognario sono contenute nel vigente [Regolamento](#) dell'Autorità di Ambito e del Gestore del Servizio idrico integrato, cui si rinvia integralmente.
2. Le disposizioni relative allo scarico di acque al di fuori del sistema fognario sono contenute nel vigente [Regolamento d'Igiene Comunale](#), cui si rinvia integralmente.
3. Le disposizioni relative allo smaltimento dei fumi sono contenute nel vigente [Regolamento d'Igiene Comunale](#), cui si rinvia integralmente.

ARTICOLO 67

RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI

1. Le disposizioni relative alla raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati sono contenute nel vigente [Regolamento Comunale](#), cui si rinvia integralmente.
2. Nella formazione dei titoli abilitativi edilizi per nuova edificazione è obbligatoria la predisposizione di aree o spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti, che dovrà essere dimostrata nella relazione tecnica o negli elaborati tecnici a supporto.

ARTICOLO 68

DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

1. Le disposizioni relative alla distribuzione dell'energia elettrica sono contenute nel vigente [Regolamento](#) del Gestore della rete, cui si rinvia integralmente.

ARTICOLO 69

DISTRIBUZIONE DEL GAS

1. Le disposizioni relative alla distribuzione del gas sono contenute nel vigente [Regolamento](#) del Gestore della rete, cui si rinvia integralmente.

ARTICOLO 70

RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI

1. Le disposizioni relative alla ricarica dei veicoli elettrici sono contenute nell'art. 4 del ~~DPR 380/04~~ [D.Lgs. 192/2005](#), cui si rinvia integralmente.

ARTICOLO 71

PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI, COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO

1. Gli obblighi relativi alle prestazioni energetiche degli edifici sono dettati dalle specifiche normative nazionali sovraordinate, cui si rinvia integralmente.
2. Le disposizioni e gli obblighi relativi all'integrazione delle fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento degli edifici sono dettate dalle specifiche normative nazionali sovraordinate, cui si rinvia integralmente.

ARTICOLO 72
TELECOMUNICAZIONI

1. Le disposizioni relative alla distribuzione delle reti di telecomunicazione sono contenute nel vigente Regolamento del Gestore del Servizio, cui si rinvia integralmente.

CAPO QUINTO
RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

ARTICOLO 73
PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI

1. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza, ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, e l'igiene.
2. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, d'intonacatura e di nuova tinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie.
3. I fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorni delle aperture, fasce marcapiano, ecc.) quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.
5. I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi.
6. Quando si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare armoniche prospettive, l'Ufficio, sentita la Commissione Comunale per il Paesaggio ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, stabilire limitazioni di altezza e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici od effetti prospettici.
7. Fatte salve le prescrizioni per gli immobili tutelati dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio o dagli strumenti urbanistici comunali, ai fini del miglioramento della qualità architettonica e dell'inserimento paesaggistico degli interventi si applicano le regole di cui agli articoli successivi del presente Capo.

ARTICOLO 74
FACCIADE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

1. I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco.
2. Ogni intervento previsto su immobili realizzati secondo un progetto unitario, quali condomini, complessi di case o villette a schiera, deve rispettare le scelte progettuali originarie senza introdurre elementi, anche di finitura, atipici e non consoni rispetto al contesto architettonico esistente, oppure essere condotto a livello di tutto l'edificio su cui si interviene.
3. Anche in caso di intervento meramente manutentivo devono essere conservati gli elementi di finitura delle facciate (modanature, cornici, davanzali, basamenti, marcapiani, conci d'angolo, architravi, sia in pietra che in altri materiali, ...) facenti parte dell'impianto originario dell'edificio quali elementi costitutivi dei caratteri architettonici e decorativi dello stesso o del contesto urbano in cui è inserito e valutabili quali elementi architettonici di pregio e la sostituzione delle eventuali loro parti mancanti o degradate dovrà essere eseguita con l'impiego di materiali e tecniche analoghe a quelle originali.
4. Nei casi di riqualificazione energetica con la realizzazione di rivestimenti termico "a cappotto", questi sono sempre ammessi e qualora i prospetti presentino un apparato decorativo, lo stesso dovrà essere replicato integralmente sulla nuova facciata.
5. E' ammessa la realizzazione del rivestimento a cappotto in modo parziale sulle facciate di edifici in linea contigui, di proprietà distinte, quando la caratterizzazione architettonica delle facciate adiacenti (colori e apparato decorativo) sia diversa o già compromessa.

ARTICOLO 75
ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIADE, PARAPETTI E DAVANZALI

1. Fatte salve le disposizioni sovraordinate vigenti in materia, che integrano e sostituiscono le seguenti disposizioni ove concorrano, sono stabilite le seguenti regole in ragione del pertinente tema in esame.

RISERVATEZZA

2. Nel caso di previsione di alloggi direttamente prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico, siano essi destinati alla circolazione o alla sosta di persone o veicoli, il parapetto delle aperture ivi prospettanti deve presentare soluzioni tecniche utili a garantire la necessaria introspezione.

SICUREZZA E PROTEZIONE DELL'UTENZA

3. Le finestre, i balconi e gli altri analoghi elementi della costruzione devono rispondere ai seguenti requisiti:
 - a) le finestre con parapetto pieno devono presentare il davanzale ad un'altezza non inferiore a ml 1,00 dalla quota del pavimento interno;
 - b) le finestre a tutt'altezza, o comunque apribili fino ad altezza inferiore a quella sopra descritta, devono essere dotate di ringhiera di un'altezza non inferiore a ml 1,00.
4. Nessuna delle parti che delimitano uno spazio destinato alla permanenza od al transito di persone deve presentare sporgenze pericolose per l'incolumità delle medesime.

TETTOIE E TERRAZZI A SBALZO

5. Le tettoie e/o i terrazzi a sbalzo da realizzare su facciate prospicienti spazi pubblici sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale di edifici pubblici o di interesse pubblico.
6. Dette tettoie e/o i terrazzi, qualsiasi sia la loro sporgenza, devono in ogni caso mantenere un'altezza libera non inferiore a ml 2,50, misurata dal filo retromarcia piede al punto più basso della tettoia e/o terrazzo.
7. In nessun caso sono ammesse tettoie e/o i terrazzi a sbalzo di sporgenza superiore alla larghezza del marciapiede e comunque a ml 2,50.
8. Tutte le tettoie e/o i terrazzi, di qualsiasi altezza e sporgenza, devono essere collocati in modo tale da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie od altri elementi di interesse pubblico.

INFISSI ED AFFISSI

9. Tutte le porte che prospettino sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi verso l'interno dell'edificio.

10. Quando ciò non sia possibile, ovvero quando debbano aprirsi verso l'esterno ai fini di assicurare il rispetto di specifiche normative, le porte devono essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.

11. Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere ed altri simili affissi possono aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno ml 2,50 dal filo retromarcia piede.

ARTICOLO 76

ALLINEAMENTI

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dallo [strumento urbanistico conformativo](#) nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza anche maggiore per comprovati motivi funzionali, ambientali e di sicurezza del traffico.

2. Ai fini di sicurezza del traffico può essere disposta la rimozione di ostacoli visivi, che ne compromettano una adeguata funzionalità.

ARTICOLO 77

DISPOSIZIONI DI PARTICOLARE TUTELA E PIANO DEL COLORE

1. Per le tinteggiature debbono adottarsi tinte che non deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano od il paesaggio.

2. È vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa determini il deturpamento di cui sopra.

3. Disposizioni relative alle tinteggiature possono essere contenute in un Piano del Colore, cui si rinvia integralmente.

ARTICOLO 78

COPERTURE DEGLI EDIFICI

1. Nelle coperture a tetto la pendenza delle falde non deve essere superiore al 33%.

2. I manti di copertura originari e tipici della tradizione, costituiti da elementi in coppi e embrici, devono essere mantenuti e conservati, anche nel caso di interventi meramente manutentivi, salvo comunque che il riutilizzo degli elementi smontati sia impossibile per il loro evidente deterioramento o degrado.

ARTICOLO 79

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

1. L'illuminazione pubblica deve garantire le seguenti prestazioni, facendo comunque riferimento alle vigenti disposizioni di Legge in materia nella pertinente progettazione:

- a) assicurare la percezione degli ostacoli;
- b) consentire il riconoscimento delle persone;
- c) valorizzare il patrimonio artistico o monumentale;
- d) scoraggiare criminalità e vandalismo.
- e) contribuire all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- f) essere realizzate sulla base di un progetto illuminotecnico;
- g) essere realizzate del tipo a LED.

ARTICOLO 80

IMPIANTI TECNOLOGICI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI

1. Fatte salve le disposizioni sovraordinate vigenti in materia, che integrano e sostituiscono le seguenti disposizioni ove concorrano, per la realizzazione o modifica degli impianti tecnologici a servizio degli edifici sono stabilite le seguenti regole in ragione del pertinente tema in esame.

IMPIANTI TECNOLOGICI

2. Non è consentita l'installazione di impianti tecnologici a vista sulle facciate prospettanti la pubblica via, salva la possibilità di provvedere con accorgimenti progettuali atti ad impedirne la visibilità.

PANNELLI SOLARI

3. I pannelli solari termici o fotovoltaici sulle coperture inclinate degli edifici, ritenuti di Valore dagli Strumenti Urbanistici, devono essere posizionati secondo le norme disciplinate dagli stessi, cui si rimanda integralmente.

4. Non è consentita l'installazione a vista dei serbatoi di accumulo o di altri simili componenti degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

ANTENNE PARABOLICHE

5. Le antenne paraboliche devono proporre forme tecnicamente ridotte ed essere posizionate solamente sulla copertura degli edifici, salva la dimostrazione di non visibilità dagli spazi pubblici.

ARTICOLO 81

SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI

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

ARTICOLO 82

INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE

1. Fatte salve le disposizioni sovraordinate vigenti in materia e quelle disposte dal vigente Regolamento Comunale in materia, che integrano e sostituiscono le seguenti disposizioni ove concorrano, per la nuova installazione di insegne sono stabilite le seguenti regole in ragione del tipo in esame:

- a) le INSEGNE IN FACCIATA devono essere contenute nella larghezza delle vetrine/porte;
- b) le INSEGNE A BANDIERA non dovranno avere sporgenza sul suolo pubblico ove creino problemi di funzionalità dell'infrastruttura stradale;
- c) la distanza dalle pareti finestrate degli edifici al contorno delle INSEGNE SU SOSTEGNI non deve mai essere inferiore alla loro altezza;

ARTICOLO 83
CARTELLONI PUBBLICITARI

1. Le disposizioni relative alla installazione di cartelloni pubblicitari sono contenute nel vigente Regolamento Comunale in materia, cui si rinvia integralmente insieme alle pertinenti disposizioni dettate dal Codice della Strada.

ARTICOLO 84
MURI DI CINTA E RECINZIONI

1. Resta fermo quanto previsto dalle disposizioni normative sovraordinate e dalle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti in ordine alla tutela delle aree degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale.
2. Le recinzioni con valore storico testimoniale debbono essere mantenute ed eventuali interventi di ripristino di tratti mancanti devono essere eseguiti utilizzando gli stessi materiali, posti in opera con appropriate tecniche costruttive.
3. Le caratteristiche formali e dimensionali da rispettare nella realizzazione di nuovi muri di cinta o nella sostituzione di quelli esistenti sono quelle riportate nell'apposito articolo del pertinente Capo del presente RE.

ARTICOLO 85
BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI

1. Resta fermo quanto previsto dalle disposizioni normative sovraordinate e dalle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti in ordine alla tutela di edifici e aree di interesse storico-architettonico e testimoniale.

ARTICOLO 86
CIMITERI MONUMENTALI E STORICI

1. Resta fermo quanto previsto dalle disposizioni normative sovraordinate e dalle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti in ordine alla tutela di edifici e aree di interesse storico-architettonico e testimoniale.

ARTICOLO 87
PROGETTAZIONE DEI REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI

1. Tutti i luoghi pubblici urbani dovranno essere progettati nel rispetto delle vigenti normative in materia di sicurezza ed essere dotati di impianti di videosorveglianza, laddove lo richiedano le esigenze d'uso.

CAPO SESTO
ELEMENTI COSTRUTTIVI

ARTICOLO 88
**SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE, RAMPE
E ALTRI DISPOSITIVI PER ELEVARE L'ACCESSIBILITÀ AMBIENTALE**

1. Gli interventi edilizi devono essere progettati e realizzati al fine di garantire a chiunque la piena utilizzazione degli ambienti edificati e degli spazi esterni e pertanto essere conformi alla vigente disciplina in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e accessibilità.
2. Tutti gli interventi non devono in ogni caso peggiorare le condizioni di accessibilità esistenti.

ARTICOLO 89
SERRE BIOCLIMATICHE

1. Il RE richiama e recepisce integralmente le disposizioni regionali emesse in relazione alla Unificazione di Definizioni e Parametri Urbanistici e Edilizi per il Governo del Territorio ed in particolare il suo art. 57.

ARTICOLO 90
IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI

1. Tutti gli interventi per la realizzazione e l'installazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, sono eseguiti nel rispetto delle sovraordinate normative di settore, regionali e statali, aventi specifica incidenza, fermo restando la necessità di acquisire i nulla osta e le autorizzazioni eventualmente necessarie, ivi compresa l'Autorizzazione sui Beni Culturali o Paesaggistici.

ARTICOLO 91
COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

1. Nei casi di riparazione e sostituzione di canali di gronda e pluviali dovrà essere salvaguardata la conservazione delle forme di riconoscibile valore estetico, utilizzando materiali e accessori simili agli originari, senza determinare alterazioni che rechino pregiudizio o occludano la vista di particolari architettonici o decorativi di valore.

ARTICOLO 92
STRADE E PASSAGGI PRIVATI, CORTILI

1. I nuovi edifici devono avere accesso diretto dalla strada pubblica, ovvero da spazi privati ad essi asserviti, che garantiscano l'accessibilità pedonale e veicolare attraverso percorsi separati dotati delle minime componenti infrastrutturali e soddisfino requisiti di sicurezza e funzionalità, garantendo agevole transito ai mezzi di soccorso e di prevenzione incendi.

ARTICOLO 93
CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE

1. Nella realizzazione di nuovi edifici o nella completa ristrutturazione di quelli esistenti è consentita la costruzione di cavedi, pozzi luci o chiostrine, esclusivamente per dare luce e aria a locali di servizio (bagno cucinotto, ...).

ARTICOLO 94
INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE

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

3. I locali agibili, posti al piano terreno, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato e le bocchette di aerazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal sottostante terreno di 30 cm.
4. Alle presenti disposizioni in argomento possono fare eccezione solo le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche prescritte ed il progetto dovrà indicare allora le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.
5. Qualora i locali risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata e la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del loro piano di calpestio.
6. Le griglie di aerazione di queste intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte.
7. Il solaio dei locali deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

ARTICOLO 95 MURI DI CINTA E RECINZIONI

1. I muri di recinzione, esposti in tutto od in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici.
2. Salvo diversa prescrizione di ordine sovraordinato (es: realizzazione quadro contatori), le recinzioni confinanti con lo spazio pubblico non devono superare l'altezza massima di ml 2,00 e possono presentare la parte inferiore in muratura, purché di altezza non superiore a ml 1,00.
3. Le recinzioni diverse da quelle di cui al comma precedente debbono solo rispettare l'obbligo di altezza massima pari a ml 2,00, con la possibilità di derogarlo previo diverso accordo tra i confinanti.
4. Le distanze da rispettare dalla carreggiata stradale o dal confine di proprietà sono quelle prescritte dal Codice della Strada.

ARTICOLO 96 MATERIALI, TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI PER LA SALVAGUARDIA DELLE TIPICITÀ LOCALI

1. Resta fermo quanto previsto dalle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti in ordine alla tutela di edifici e aree di interesse storico-architettonico e testimoniale, cui si rimanda integralmente.

ARTICOLO 97 DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA

1. Le disposizioni relative alle Aree a Verde sono contenute nel vigente [Regolamento](#) in materia, cui si rinvia integralmente.
2. Negli interventi di modifica sostanziale delle aree verdi o scoperte è prescritta la riqualificazione delle aree pertinenziali, da attuarsi tramite un progetto complessivo di sistemazione che, partendo dai manufatti accessori esistenti e dalle formazioni arboree e arbustive autoctone esistenti, che di norma devono essere preservate, progetti l'intera area.
3. È obbligatoria la tutela di elementi vegetali quali filari, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature disposte lungo strade pubbliche o private o lungo i confini di proprietà, individuabili come elementi di valore storico o ambientale in virtù delle loro caratteristiche.

ARTICOLO 98 PISCINE E ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI

1. Ferme restando le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni normative regolamentari sovraordinate e del presente RE in ordine alla impermeabilità o alla tutela di aree scoperte di pregio e nelle aree e edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale, nelle aree di pertinenza e negli spazi esterni degli edifici sono ammessi i seguenti manufatti, che costituiscono opere prive di rilevanza edilizia.

CASETTE IN LEGNO

2. Manufatti appoggiati al suolo direttamente o mediante sistemi di ancoraggio al terreno facilmente removibili, con ingombro esterno non superiore a mq 9,00 e altezza massima inferiore a ml 2,20, destinati a ripostiglio o deposito per attrezzi da giardino, non allacciati a pubblici servizi, salvo la rete dell'energia elettrica e nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza, realizzati nel rispetto delle distanze dettate dal Codice Civile.

SERRE

3. Strutture realizzate in legno o in metallo, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di mq 20,00 e altezza massima non superiore a 2,20 m, destinate all'esclusivo ricovero di piante da giardino, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza.

GAZEBO

4. Manufatto di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni privati, costituito da struttura verticale astiforme in legno o metallo, con copertura permeabile in tela o canniccio, completamente aperto su tutti i lati e avente altezza al colmo non superiore a 3,00, nel numero di uno per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza.

PERGOLATI

5. Struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni privati, composta da elementi verticali e da sovrastanti elementi orizzontali in legno o metallo, atta a consentire il sostegno del verde rampicante o di eventuali teli ombreggianti, i cui elementi orizzontali non siano impostati a quota superiore a ml. 3,00.

VASCHE

6. Qualsiasi struttura destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione, la cui dimensione sia commisurata alle effettive necessità.

COPRI E SCOPRI

7. Coperture retrattili a servizio di insediamenti produttivi, o comunque con destinazione assimilabile, realizzate con strutture leggere completamente amovibili, che assolvano esclusivamente alla funzione di carico, trasporto e scarico a servizio dell'attività, mantenute stabilmente in posizione chiusa e utilizzate in posizione aperta per il solo tempo necessario all'effettuazione delle operazioni predette e pertanto posizionate in diretta prossimità degli accessi all'edificio.

PISCINE

8. Ferme restando le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni normative regolamentari sovraordinate e del presente regolamento in ordine alla impermeabilità o alla tutela di aree scoperte di pregio e delle aree e edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale, nelle aree di pertinenza e negli spazi esterni degli edifici

sono ammessa la realizzazione di piscine, che costituiscono trasformazioni che incidono sulle risorse essenziali del territorio solo ove comportanti la trasformazione permanente di suolo inedificato o attuate nel Territorio Rurale, che devono rispettare le indicazioni di seguito riportate:

- 1) i volumi tecnici o gli spogliatoi siano completamente interrati o reperiati nell'ambito dei locali presenti all'interno dei volumi esistenti o di progetto;
- 2) non comportino alterazione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali e siano coerenti con i segni dei luoghi, rispettando in particolare la tessitura territoriale del Territorio Rurale;
- 3) la pavimentazione circostante sia realizzata in materiali consoni al contesto.

TITOLO QUARTO
VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

CAPO PRIMO
VIGILANZA

ARTICOLO 99
ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO
DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO

1. La vigilanza sull'attività urbanistico edilizia viene esercitata dal Comune, attraverso i Servizi Edilizia Privata e Polizia Municipale, per assicurarne la rispondenza alle norme di Legge e di Regolamento, alle prescrizioni degli Strumenti Urbanistici nonché alle modalità esecutive fissate nei Titoli Abilitativi o nelle Comunicazioni.
2. Sono dettate specifiche disposizioni per l'esercizio della vigilanza edilizia, raccolte nell'apposito allegato al presente RE.

ARTICOLO 100
VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI

1. I sopralluoghi di accertamento sul cantiere, anche d'iniziativa del personale comunale incaricato, possono essere eseguiti, senza alcun preavviso, fino al rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, ove dovuto, ovvero fino alla verifica dell'effettivo completamento di tutte le opere previste nel progetto.
2. Nel cantiere ove sono in corso i lavori, deve essere permesso il libero accesso al personale comunale incaricato, al personale dell'Azienda USL, agli ispettori del lavoro, ed alle persone istituzionalmente competenti che leggi e/o normative individuano per i controlli di loro spettanza.
3. L'inosservanza delle predette norme comporta l'applicazione a carico del titolare dell'atto abilitante, del direttore dei lavori e del costruttore, delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni legislative in materia, oltre quelle del presente Regolamento

ARTICOLO 101
SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME REGOLAMENTARI

1. Quando le violazioni del RE non sono già sanzionate da normative nazionali, regionali o altri regolamenti comunali, si applicano le disposizioni come determinate nell'apposito allegato al presente regolamento.
2. Ai sensi dell'art. 16 della L. 689/1981 è ammesso il pagamento della sanzione in misura ridotta, entro 60 giorni, applicando la minor somma tra il doppio del minimo e un terzo del massimo.
3. Con provvedimento motivato, oltre all'applicazione della sanzione, viene intimato al trasgressore di conformarsi alle disposizioni del RE.

TITOLO QUINTO
NORME TRANSITORIE

CAPO PRIMO
NORME TRANSITORIE

ARTICOLO 102

AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. In caso di modifiche o integrazioni alle disposizioni normative e regolamentari nazionali e regionali, le stesse si intendono recepite e sostituite nel presente RE anche in assenza di esplicito atto da parte del Comune.
2. In caso di disposizioni divergenti tra il presente RE ed altri regolamenti comunali prevalgono questi ultimi, anche se approvati anteriormente al primo, in relazione alla loro specificità.
3. Fermo restando quanto previsto al comma 1 del presente articolo, il Comune si riserva di verificare ogni due anni le disposizioni del presente RE, previa consultazione tra le amministrazioni coinvolte nella stesura iniziale.

ARTICOLO 103

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

1. Le regole contenute nel presente RE avranno effetto dal giorno 1 GIUGNO 2021 e sono abrogate quelle del precedente.
2. Alle pratiche giacenti presso l'Ufficio continuano ad applicarsi le norme del RE vigente al momento della loro presentazione, a condizione che le medesime siano formalmente complete.
3. Gli interessati alle pratiche di cui al comma 2, potranno optare per l'applicazione del presente RE previa presentazione di apposita istanza.
4. Ad esclusione delle varianti in corso d'opera, che non comportano la sospensione dei lavori, quelle presentate successivamente alla data di cui al comma 1 sono realizzate secondo il presente RE.

ALLEGATI

A	CONTRIBUTI
B	DOCUMENTAZIONE DIGITALE
C	VIGILANZA EDILIZIA
D	SANZIONI
E	INCENTIVI
F	SORTEGGI
G	CHIOSCHI E DEHORS

ALLEGATO A CONTRIBUTI

ARTICOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il presente Allegato disciplina le modalità per la determinazione e il versamento del contributo relativo ai Titoli Abilitativi e alla Comunicazioni dell'Attività Edilizia.

ARTICOLO 2 ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, si applicano le tabelle di seguito allegate, in cui sono distinti usi e tipi d'intervento.

SCOMPUTI

2. Nelle ZONE DI COMPLETAMENTO, a scomputo del contributo, ai fini della formazione del titolo edilizio l'interessato può obbligarsi a realizzare direttamente opere di urbanizzazione primaria, ma tale scomputo non potrà comunque superare la misura del valore dei contributi di urbanizzazione primaria dovuti ed incidere su quello dei contributi di urbanizzazione secondaria.

3. Nelle ZONE DI ESPANSIONE ed in quelle soggette alla formazione di Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati, le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite a totale carico dei privati proponenti ed in tal caso la quota di oneri riferiti alla urbanizzazione primaria non è più dovuta; la quota di oneri riferiti alla urbanizzazione secondaria è scomputabile, a seguito della realizzazione diretta di opere di urbanizzazione secondaria, solo per una quota massima del 75% del valore calcolato di tale parte del contributo.

MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO

4. Le destinazioni a Servizi Pubblici non realizzate dagli Enti Pubblici competenti o non messe in opera da Associazioni Private o Private di tipo Sociale, che abbiano preventivamente convenzionato con l'Amministrazione Comunale le modalità con cui assicurarne l'interesse pubblico, sono assimilate alla destinazione Terziaria di tipo Direzionale e per tale ragione devono corrispondere il relativo contributo.

AUMENTO DEL NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI

5. Nel caso di frazionamento da una a due unità immobiliari, la tariffa si applica all'unità di minore consistenza; in caso di frazionamento da una a più di due unità immobiliari la tariffa si applica al volume complessivo, escludendo il volume dell'unità di maggiore consistenza.

VARIANTI

6. Sono soggette al pagamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione solo le varianti in corso d'opera che comportano un aumento del carico urbanistico rispetto allo stato permesso, segnalato o comunicato.

7. Per tali varianti saranno applicate le tariffe ~~relative alle opere di urbanizzazione~~ vigenti alla data di formazione o deposito e il contributo deve essere calcolato in base all'incremento di carico previsto dall'intervento, rispetto a quanto legittimato.

ARTICOLO 3 COSTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo afferente il Costo di Costruzione ai titoli edilizi è calcolato come quota dello stesso sulla base di quanto indicato nelle apposite tabelle di seguito allegate.

2. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti, la quota del costo di costruzione è assunta come percentuale del valore delle opere da realizzarsi, secondo quanto indicato nelle tabelle allegate.

3. Il costo di cui sopra è determinato mediante computo metrico estimativo ~~asseverato reso nella forma della perizia giurata~~ redatto da tecnico abilitato, in base ai prezzi riferiti ad ogni singola opera dell'ultimo ~~Bollettino degli Ingegneri~~ **Prezzario dei Lavori della Regione Toscana** edito al momento della perizia.

4. Nella perizia giurata redatta ai fini della determinazione del costo di costruzione non sono da ricomprendersi le opere finalizzate alla sostenibilità edilizia dell'intervento e tutte quelle tese all'eliminazione delle barriere architettoniche o alla riduzione del rischio idraulico.

VARIANTI

5. Le diverse modalità di costruzione adottate in corso d'opera o la previsione di maggiori opere comportano il ricalcolo del contributo relativo al costo di costruzione e il versamento di quanto dovuto.

6. Nel caso in cui non vi siano delle differenze di costo di costruzione delle opere tra quanto già calcolato e quanto indicato in variante, tale qualità potrà essere attestata nella forma dell'autocertificazione dalla Direzione dei Lavori.

ARTICOLO 4 VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO

1. L'intero ammontare del contributo, o nel caso di rateizzazione, l'importo della prima rata di esso, dovranno essere corrisposti prima del rilascio del Permesso o al deposito della Segnalazione o della Comunicazione.

2. Decorso 120 giorni dal ricevimento della lettera di trasmissione del conteggio del contributo da parte del Comune senza che il pagamento sia stato effettuato, si procederà all'archiviazione della pratica, senza ulteriori comunicazioni.

3. L'intero importo del contributo può essere rateizzato in non più di sei rate semestrali ed in tale ipotesi, gli obbligati sono tenuti a prestare al Comune idonee garanzie fideiussorie, esclusivamente bancarie o assicurative, pari all'importo da rateizzare; le rate semestrali avranno decorrenza dalla data di rilascio del Permesso o dalla data di validità della Segnalazione o della Comunicazione.

4. La monetizzazione degli spazi pubblici non realizzati deve essere corrisposta per intero ed in un'unica soluzione prima del rilascio del permesso o al deposito della Segnalazione o della Comunicazione.

5. Se il contributo complessivo è inferiore a € 1.000,00 esso è corrisposto per intero prima del rilascio del Permesso oppure al deposito della Segnalazione o della Comunicazione.

6. I contributi, ~~le sanzioni o l'oblazione~~ dovuti ~~a richieste di~~ per Sanatoria Edilizia sono ~~devuti~~ **corrisposti** per intero prima del rilascio ~~o della formazione~~ del titolo.

ARTICOLO 5

CONTRIBUTO STRAORDINARIO

1. Il contributo straordinario è dovuto per interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga, secondo quanto prescritto dalla lett. dter) del comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/01.

2. Il contributo straordinario (COSTRA) è valutato in misura pari al 50 per cento dell'incremento di valore conseguente all'intervento edilizio (MAVAL) ed è costituito dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio dopo la trasformazione (VAPOST) ed il valore di mercato iniziale (VANTE), al netto dei costi da sostenere per la trasformazione medesima (VATRA).

3. Il valore del contributo straordinario può essere sintetizzato nella seguente formula:
$$\text{COSTRA} = ((\text{VAPOST} - \text{VATRA}) - \text{VANTE}) / 2$$

dove

COSTRA = COntributo STRAordinario

VAPOST = VAlore mercato POST variante

VANTE = VAlore di mercato ANTE variante

VATRA = VAlore di TRAsformazione

4. Il valore di mercato dell'immobile ante e post operam è stimato applicando alla superficie commerciale, calcolata ai sensi dell'allegato "C" del DPR 138/98, i valori unitari di mercato pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), tra i quali si devono assumere i valori medi tra i valori di riferimento minimi e massimi pubblicati, riferiti al semestre disponibile alla data dell'istanza, per la corrispondente fascia/zona geografica, la pertinente tipologia e la specifica destinazione d'uso.

5. Qualora il valore di mercato ante variante sia da riferire invece ad un terreno privo di fabbricati o con pari caratteristiche, questo sarà assunto quale il valore di mercato corrispondente al momento dell'acquisto prima della valorizzazione o in alternativa potrà essere desunto tramite atto notarile eventualmente attualizzato, fornito dal soggetto attuatore.

6. Il valore di trasformazione (VATRA) è determinato dal costo di costruzione e dalle spese globali necessarie per la realizzazione dell'opera, tramite perizia a carico del soggetto attuatore validata dal responsabile del procedimento o in alternativa potrà essere ricavato anche applicando una percentuale pari al 80% del valore di mercato post variante (VAPOST) ed in questo caso, la formula per il calcolo del contributo straordinario si può riassumere nel modo seguente:

$$\text{COSTRA} = ((\text{VAPOST} - \text{VANTE}) \times 0,20) / 2$$

7. Il contributo straordinario, quantificato nei modi sopra descritti, sarà corrisposto, secondo le opportunità di interesse pubblico valutate nei singoli casi da parte del Consiglio Comunale:

a) in versamento finanziario vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi, contestualmente al rilascio del conseguente Permesso di Costruire in unica soluzione o con modalità rateizzata, come disciplinata al precedente art. 4;

b) tramite la cessione di aree o immobili di pari valore da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche, precedentemente al rilascio del conseguente Permesso di Costruire;

c) con la realizzazione di opere pubbliche di pari valore da disciplinare con specifica convenzione, approvata in bozza dal Consiglio Comunale.

8. Fatti salvi i procedimenti avviati prima della sua adozione, la Deliberazione della Giunta Regionale, di cui al comma 5bis dell'art. 184 della LR 65/14, che definisce le modalità di attuazione delle disposizioni introdotte con la lettera d ter) del comma 4 dell'articolo 16 del DPR 380/01, sostituisce automaticamente le parti in contrasto con il presente articolo.

TABELLA A - VALORE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN BASE ALLA LR 65/14

USO	COSTI MEDI REGIONALI			COEFFICIENTE		VALORE	U.M.
	Tabella A LR 1/05 = A = €			Tabella B LR 1/05 = B = k		C = Ax B = €	mc/mq
RESIDENZA	Tabella A/1 a)	U1	9,00	1,195		10,76	al mc
	Tabella A/1 b)	U2	26,00			31,07	
PRODUZIONE	Tabella A/2 a)	U1	12,00			14,34	al mq
	Tabella A/2 a) ISTAT ¹	U1	13,00			15,54	
	Tabella A/2 b)	U2	11,00			13,15	
TERZIARIO	Tabella A/3 a)	U1	12,00			14,34	al mc
	Tabella A/3 b)	U2	6,00			7,17	
COMMERCIALE ALL'INGROSSO	Tabella A/4 a)	U1	21,00			25,10	al mq
	Tabella A/4 b)	U2	7,00			8,37	

TABELLA B - ONERI DI URBANIZZAZIONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

INTERVENTI		OPERE	LEGGE REGIONALE			COMUNE			Omissis vedi Determine annuali	ISTAT	TOTALE	Distinto Opere
			Tabella C	Costi	Valore	Parametro	Valore	Totale		2025	2026	
			A	B	C = Ax B	D	E = CxD	F		U	V	
			k	€	€	k	€	€		%	€/mc	
RI RC		U1	0,30	10,76	3,23	0,75	2,42	9,41	...	+1,1%	13,41	3,39
		U2		31,07	9,32		6,99					10,02
RI	Cambio d'Uso Frazionamento	U1	0,30	10,76	3,23	1,00	3,23	12,55			14,20	3,59
		U2		31,07	9,32		9,32					10,61
RX		U1	0,80	10,76	8,60	1,00	8,60	33,46			37,87	9,57
		U2		31,07	24,86		24,86					28,29
NE RU - IF<1,5		U1	1,20	10,76	12,91	1,00	12,91	50,19			71,00	17,95
		U2		31,07	37,28		37,28					53,05
NE RU - 1,5>IF>3,0		U1	1,00	10,76	10,76	1,00	10,76	41,83			59,17	14,96
		U2		31,07	31,07		31,07					44,21
NE RU - IF > 3,0		U1	0,90	10,76	9,68	1,00	9,68	37,64			53,25	13,46
		U2		31,07	27,96		27,96					39,79
ONERI VERDI		U1	0,90	10,76	9,68	1,00	9,68	37,64			53,25	13,46
		U2		31,07	27,96		27,96					39,79

TABELLA C - ONERI DI URBANIZZAZIONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

INTERVENTI		OPERE	LEGGE REGIONALE			COMUNE			Omissis vedi Determine annuali	ISTAT	TOTALE	Distinto Opere	
			Tabella C	Costi	Valore	Parametro	Valore	Totale		2025	2026		
			A	B	C = AxB	D	E = CxD	F		U	V		
			k	€	€	k	€	€		%	€/mq		€/mq
RI		U1	0,30	14,34	4,30	0,75	3,23	6,18	...	+1,1%	8,75	4,49	
		U2		13,15	3,94		2,96					4,26	
RI (ISTAT speciali ¹)		U1		15,54	4,66		3,50				6,45	4,86	
		U2		13,15	3,94		2,96					4,27	
RI	Cambio d'Uso Frazionamento	U1	0,45	14,34	6,45	0,50	3,23	6,18			8,75	4,49	
		U2		13,15	5,92		2,96					4,26	
RI	Cambio d'Uso F. (ISTAT speciali ¹)	U1		15,54	6,99		3,50				6,45	4,86	
		U2		13,15	5,92		2,96						4,27
NE RU		U1	1,00	14,34	14,34	1,00	14,34	27,49			38,88	19,95	
		U2		13,15	13,15		13,15					18,93	
NE RU		U1		15,54	15,54		15,54				28,68	40,57	21,61
(ISTAT speciali ¹)		U2		13,15	13,15		13,15						18,96

TABELLA D - ONERI DI URBANIZZAZIONE PER INSEDIAMENTI TERZIARI

TABELLA DI FONDI ORDINAMENTI PER INTERVENTI PERMANENTI												
INTERVENTI		OPERE	LEGGE REGIONALE			COMUNE			Omissis vedi Determine annuali	ISTAT	TOTALE	Distinto Opere
			Tabella C	Costi	Valore	Parametro	Valore	Totale		2025	2026	
			A	B	C = AxB	D	E = CxD	F		U	V	
			k	€	€	k	€	€		%	€/mc	€/mc
RI		U1	0,30	14,34	4,30	0,75	3,23	4,84	...	+1,1%	6,85	4,49
		U2		7,17	2,15		1,61					2,36
RI	Cambio d'Uso Frazionamento	U1	0,45	14,34	6,45	1,00	6,45	9,68			10,95	7,18
		U2		7,17	3,23		3,23					3,77
RX		U1	0,80	14,34	11,47	1,50	17,21	25,81			29,21	19,15
		U2		7,17	5,74		8,60					10,06
RX	Cambio d'Uso Frazionamento	U1	1,20	14,34	17,21	1,50	25,81	38,72			43,82	28,73
		U2		7,17	8,60		12,91					15,09
NE RU - IF<1,5		U1	1,20	14,34	17,21	1,50	25,81	38,72			54,77	35,90
		U2		7,17	8,60		12,91					18,87
NE RU - IF>1,5		U1	1,00	14,34	14,34	1,50	21,51	32,27			45,64	29,92
		U2		7,17	7,17		10,76					15,72

TABELLA E - ONERI DI URBANIZZAZIONE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI ALL'INGROSSO

INTERVENTI		OPERE	LEGGE REGIONALE			COMUNE			Omissis vedi Determine annuali	ISTAT	TOTALE	Distinto Opere
			Tabella C	Costi	Valore	Parametro	Valore	Totale		2025	2026	
			A	B	C = AxB	D	E = CxD	F		U	V	
			k	€	€	k	€	€		%	€/mq	
RI		U1	0,30	25,10	7,53	0,75	5,65	7,53	...	+1,1%	10,65	7,85
		U2		8,37	2,51		1,88					2,80
RI	Cambio d'Uso Frazionamento	U1	0,45	25,10	11,29	1,00	11,29	15,06			17,04	12,57
		U2		8,37	3,76		3,76					4,47
NE RU		U1	1,20	25,10	30,11	1,50	45,17	60,23			85,20	62,83
		U2		8,37	10,04		15,06					22,37

TABELLA F - CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

USO	COSTO BASE DCC44/00	ISTAT 2004	INCRE MENTO	TOTALE	Omissis vedi Determine annuali	INDICE ISTAT 2025	DIFFERENZA PERCENTUALE INDICI ISTAT	TOTALE 2026
	A = €	B = k	C = €	D = A + C = €		U = n	V = k	Z = €
RESIDENZA	165,99	114,00	23,24	189,23	...	154,30	+1,80	285,66
TERZIARIO ²	185,15	114,00	25,92	211,07				318,64
INGROSSO ²	185,15	114,00	25,92	211,07				318,64

TABELLA G1 - CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Come percentuale del costo di costruzione ottenuto calcolando le superfici residenziali secondo il modello A del DM 10/05/1977 e applicando le percentuali di seguito specificate :

1	Abitazioni aventi Superficie Utile	A	Superiore a mq. 160 e accessori >= a mq.60	9 %
		B	Compreso tra 160 e 130 e accessori <= di mq.55	8 %
		C	Compreso tra 130 e 110 e accessori <= di mq.50	8 %
		D	Compreso tra 110 e 95 e accessori <= di mq.45	7 %
		E	Inferiori a mq. 95 e accessori <= di mq.40	7 %
2	Abitazioni aventi Caratteristiche di Lusso (DM 2/8/69)			10 %

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE

Mediante perizia redatta da tecnico abilitato in base ai prezzi dell'ultimo Bollettino degli Ingegneri pubblicato al momento della perizia, applicando la percentuale

8 %

TABELLA G2 - CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER INSEDIAMENTI TERZIARI
INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE O RISTRUTTURAZIONE

Mediante perizia redatta da tecnico abilitato in base ai prezzi dell'ultimo ~~Bollettino degli Ingegneri~~ [Prezzario dei Lavori della Regione Toscana](#), pubblicati al momento della perizia applicando la percentuale di seguito indicata per tipologia d'uso :

1 - Unità Immobiliari ad Uso Turistico	6 %
2 - Unità Immobiliari ad Uso Direzionale	10 %
3 - Unità Immobiliari ad Uso Commerciale, come di seguito specificato:	
A Attività Commerciali con Superficie di Vendita > 300 mq	10 %
B Attività Commerciali con Superficie di Vendita < 300 mq	7 %
C Attività Commerciali svolte da Associazioni o Enti senza fini di lucro	5 %

NOTE

Nota	Le sigle contenute nelle tabelle sono:	IF - Indice Fondiario
		RC - Restauro e Risanamento Conservativo
		RI - Ristrutturazione Edilizia
		RX - Sostituzione Edilizia
		RU - Ristrutturazione Urbanistica
		NE - Nuova Edificazione
		U1 - Opere di Urbanizzazione Primaria
Nota 1	per categorie speciali ISTAT si intende :	U2 - Opere di Urbanizzazione Secondaria
		301- Alimentari
		302 - Tessili
		305 - Calzature
		313 - Chimiche ed Affini - Cartiere e Cartotecniche
Nota 2	tale valore è assunto come riferimento e come minimo inderogabile alle valutazioni tramite computo redatte dai tecnici	

ALLEGATO B DOCUMENTAZIONE DIGITALE

ARTICOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il presente Allegato disciplina le modalità per l'invio o il deposito della documentazione tecnica in formato digitale.

ARTICOLO 2 FORMATI

1. Indipendentemente da quale sia il metodo scelto per l'invio di una istanza in modalità telematica, dovranno essere prodotte le seguenti tipologie di file:

CONTENUTO	FORMATO	ESTENSIONE	NOTE
Relazioni	Portable Document File	.pdf	Le pagine dovranno essere di formato A4
Elaborati grafici	Portable Document File Design Web Format	.pdf .dwf	I disegni dovranno essere di formato A4, A3, A1 o A0, ma preferibilmente di formato A3
Immagini digitali o scansionate	Joint Photographic Experts	.jpg .pdf	Le immagini dovranno essere composte in pagine di formato A4

2. L'invio di documenti elettronici firmati digitalmente avverrà esclusivamente secondo lo standard avente estensione del file ".p7m" e il suo nome completo dovrà presentare la seguente struttura:

nome del file originario non firmato	estensione originaria	.p7m
--------------------------------------	-----------------------	------

3. Il nome dei file da inviare, indipendentemente dalle estensioni, dovrà essere riferito alla specifica procedura amministrativa e in ogni caso il set di caratteri da utilizzare dovrà di essere tipo ordinario e non di tipo speciale.

ARTICOLO 3 DIMENSIONI

1. La dimensione massima di ciascun file inviato, sia singolarmente che in contemporanea con altri ed indipendentemente dal suo formato, sia esso firmato o no digitalmente, non deve superare la dimensione di 5 Megabyte (MB).

2. In ogni caso la dimensione complessiva di tutti file allegati ad uno stesso messaggio di posta elettronica non deve eccedere il limite di 30 Megabyte.

3. Le immagini, siano prodotte digitalmente o ottenute da scansione, dovranno presentare la risoluzione e le dimensioni strettamente necessarie a garantire l'intelligibilità in relazione all'uso che ne deve essere fatto all'interno del procedimento, cui si riferisce.

4. Sono da preferire i seguenti livelli qualitativi standard massimi:

CARATTERISTICA	STANDARD QUALITATIVO
Risoluzione oggetti scansionati	Inferiore o uguale 150 dpi
Dimensioni foto digitali	1 Mpixel

5. In linea generale è preferibile non effettuare l'invio di file compressi, anche se con l'utilizzo di software di largo uso e/o di pubblico dominio e non è comunque ammesso sottomettere file compressi e successivamente firmati digitalmente.

6. E' tuttavia consentito, qualora le dimensioni dei file da inviare sia elevata, inviare gruppi di file compattati in un unico file compresso, del formato comunemente noto come ".zip", solo a condizione che gli eventuali file firmati digitalmente, ove previsti, siano collocati all'interno del file compresso e non sia applicata alcun firma digitale all'intero file compresso.

ARTICOLO 4 INOLTRO DELLA DOCUMENTAZIONE

1. il messaggio di PEC con cui si inoltra la documentazione al Servizio Edilizia Privata, per il tramite dell'Ufficio Protocollo, deve essere composto seguendo le seguenti istruzioni:

OGGETTO	L'oggetto dovrà contenere elementi essenziali utili a riferirlo alla procedura amministrativa di interesse (esempio: Richiesta di Permesso di Costruire)
	In caso di invio di messaggi multipli per problemi di dimensione il formato dell'oggetto dovrà avere, in analogia a quanto in uso per i fax, la seguente struttura: (specifica procedimento) - messaggio X di Y; dove X rappresenta il numero d'ordine del messaggio rispetto al numero totale Y di messaggi, previsto. (esempio: Richiesta di Permesso di Costruire: messaggio 1 di 3)
TESTO	Il testo del messaggio non costituisce il testo dell'istanza o del deposito, ma semplicemente un testo descrittivo ed accompagnatorio
	L'istanza o deposito dovrà comunque essere allegata al messaggio compilando i moduli unificati
	Il testo dovrà riportare tutte le informazioni di contesto tese ad identificare il richiedente, al fine di rendere agevole la protocollazione senza necessità di aprire in lettura alcun allegato
	Il testo del messaggio non deve avere alcuna firma né grafica né elettronica, essendo la firma eventualmente apposta per via digitale ai soli allegati
ALLEGATI	Gli allegati al messaggio dovranno rispettare tutte le regole stabilite dal presente allegato tecnico

2. L'invio di PEC con file non firmati digitalmente, l'invio mediante posta elettronica non certificata o altri analoghi errori di trasmissione e di redazione delle pratiche in forma digitale rendono improcedibile l'istanza, la SCIA o la Comunicazione, ai sensi del primo comma dell'art. 2 della L. 241/90.

ALLEGATO C

VIGILANZA EDILIZIA

ARTICOLO 1

DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il presente allegato disciplina, ai sensi del secondo comma dell'art. 99 del RE, l'esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni ed usi del territorio.

ARTICOLO 2

ABUSI EDILIZI IN CORSO DI REALIZZAZIONE

1. Qualora in corso di esecuzione di opere edilizie sia constatata, l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità esecutive, il Responsabile del Servizio competente ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dal suo ricevimento.
2. il Responsabile del Servizio competente ordina la sospensione immediata dei lavori anche quando:
 - a) il Direttore dei Lavori non ha assunto l'incarico affidatogli o ha abbandonato il cantiere senza essere sostituito;
 - b) il Costruttore non ottempera alle prescrizioni inerenti l'impianto o la conduzione del cantiere.
3. Ai sensi dell'art. 7 della L 241/90, l'ordinanza di sospensione dei lavori non richiede, in quanto atto cautelare sorretto da ragioni di celerità anche a garanzia dell'interessato, la comunicazione di avvio del procedimento, che comunque risulta assolta mediante la fissazione di un termine breve di 30 giorni, **eventualmente prorogabile di ulteriori 60 giorni**, utile ai fini della presentazione di eventuali osservazioni e memorie alla formazione dell'atto conseguente.
4. L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti di Polizia Municipale, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza e può essere assicurato anche mediante apposizione di sigilli.
5. L'ordinanza di sospensione dei lavori può avere ad oggetto, d'ufficio o per effetto di istanza di parte, porzioni di cantiere, quando le parti da escludere non abbiano connessioni funzionali con i lavori presunti abusivi ovvero siano conformi a progetto approvato.

ARTICOLO 3

ABUSI EDILIZI NON IN CORSO DI REALIZZAZIONE

1. Ove l'abuso presunto non sia in corso di esecuzione per effetto di titoli in validità ovvero con mezzi e opere rilevati in esito al sopralluogo effettuato, il Responsabile del Servizio competente avvia, previo apposita comunicazione, il procedimento teso alla repressione dell'abuso edilizio, assegnando all'interessato un termine di 30 giorni per la presentazione di memorie alla formazione dell'atto finale.
2. Nei 60 giorni successivi al termine del precedente comma, detto Responsabile valuta le risultanze del sopralluogo e le documentazioni eventualmente pervenute alla luce della necessaria conformità delle opere rilevate alle norme di Legge e di Regolamento, nonché alle prescrizioni degli Strumenti Urbanistici ed emette le conseguenti Sanzioni o il provvedimento di Archiviazione del procedimento.

ARTICOLO 4

TERMINI ASSEGNATI NEI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

1. L'emissione di provvedimenti sanzionatori di natura ripristinatoria comporta l'assegnazione di un termine espresso per l'adempimento, ~~che deve intendersi per sua natura improrogabile ed~~ ha la durata prevista dalla Legge per il caso ricorrente.
2. In caso di presentazione di Istanza a Sanatoria e suo esito non favorevole, il termine assegnato dall'ordinanza decorre ex novo dalla data della notifica del parere conclusivo del relativo procedimento.
3. In caso di ricorso giurisdizionale con esito sfavorevole al ricorrente, il termine assegnato decorre ex novo dalla data di pubblicazione della sentenza definitiva o comunque passata in giudicato.

ARTICOLO 5

ESECUZIONE D'UFFICIO DELLE DEMOLIZIONI

1. Il verbale di accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire contiene l'indicazione dell'area che deve essere acquisita ed è notificato agli interessati con effetti dichiarativi dell'acquisizione gratuita al patrimonio comunale e costitutivi del titolo per l'immissione in possesso e la trascrizione nei registri immobiliari.
2. L'esecuzione d'ufficio di quanto disposto nell'ordinanza di demolizione di opere abusive avverrà comunque, in quanto atto dovuto, anche qualora l'immobile o il fondo risultino chiusi ed impresenziati dagli interessati oppure quest'ultimi siano presenti ed oppongano il loro rifiuto allo svolgimento dei lavori, accedendo ai luoghi coattivamente con l'ausilio della Forza Pubblica e della Polizia Municipale.
3. Qualora si rinvenivano all'interno dell'immobile o del fondo, nonostante l'esplicita avvertenza di lasciarli liberi da persone e cose contenuta nel verbale di Accertamento dell'Inottemperanza all'Ordine di Demolizione, beni mobili di qualsiasi natura e valore, il personale operante provvederà all'inventario e rimozione di tali beni e al loro deposito presso il Magazzino Comunale.
4. I costi complessivi sostenuti dal Comune per l'esecuzione d'ufficio delle demolizioni, compresi quelli relativi all'eventuale deposito dei beni mobili rinvenuti, sono a carico ed in solido fra i soggetti responsabili dell'abuso e verranno recuperati mediante attivazione del procedimento di esecuzione da parte della Ragioneria Comunale.
5. Ai fini del recupero delle spese per l'esecuzione in danno per soggetti responsabili devono intendersi anche i proprietari non materiali committenti o esecutori dell'illecito ove non risulti in modo inequivocabile la loro completa estraneità al compimento dell'opera abusiva ovvero che gli stessi, essendone venuti a conoscenza, si siano adoperati per impedirlo con gli strumenti offerti loro dall'ordinamento in seguito alla notifica dell'originaria diffida a demolire.
6. Resta comunque dovuta ogni spesa sostenuta dal Comune ai fini dell'esecuzione in danno ove il responsabile non abbia comunicato l'avvenuta demolizione delle opere nei termini previsti dalla relativa ordinanza.

ARTICOLO 6

VARIANTI IN CORSO D'OPERA

1. Nei casi di varianti in corso d'opera sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito del progetto così come effettivamente realizzata, corredato da specifica asseverazione che attesti la sussistenza dei requisiti di Legge e la pratica verrà appositamente ed autonomamente numerata dal Comune per facilitare il suo più agile recupero in archivio, ~~senza il pagamento dei relativi diritti di segreteria.~~

2. Il mancato o tardivo deposito di cui al comma precedente comporta l'applicazione della sanzione amministrativa, prescritta nell'apposito allegato al presente RE, oltre alle eventuali sanzioni di Legge per il ritardato pagamento del congruaggio del contributo di costruzione, se dovuto.

ARTICOLO 7 SANATORIA

1. ~~Le sanzioni e le oblazioni da corrispondere per le sanatorie edilizie sono determinate secondo i criteri stabiliti dall'apposito allegato al presente RE in conformità alle sovraordinate disposizioni di Legge, fermo restando l'obbligo del pagamento del contributo di costruzione, se dovuto.~~

2. ~~Non necessitano di provvedimento di sanatoria:~~

- ~~a) gli interventi non costituenti totale difformità dal titolo abilitativo, eseguiti in data anteriore a quella di entrata in vigore della L. 10/77, per i quali sia stato rilasciato dall'Amministrazione Comunale certificato di abitabilità / agibilità e uso o sia stato effettuato il sopralluogo ai sensi del RD 1265/34, restando esclusi eventuali interventi successivamente realizzati;~~
- ~~b) le modifiche interne agli edifici di cui all'art. 26 della L. 47/85, eseguite in data anteriore all'entrata in vigore della legge medesima, che non abbiano comportato incremento delle unità immobiliari;~~
- ~~c) le modifiche interne agli edifici di cui all'art. 26 della L. 47/85, realizzate anteriormente all'entrata in vigore del DPR 380/01 pur in difetto del deposito della relazione;~~
- ~~d) le parziali difformità al titolo abilitativo, che siano contenute entro i limiti previsti dalle tolleranze edilizie disciplinate dall'Ordinamento;~~
- ~~e) le varianti in corso d'opera di cui all'art. 143 della LR 65/14, realizzate anteriormente alla data di entrata in vigore della L. 47/1985;~~
- ~~f) gli interventi riconducibili all'attività edilizia libera di cui all'art. 136 della LR 65/14, se realizzati in data anteriore all'entrata in vigore della L. 73/10;~~
- ~~g) gli interventi riconducibili all'attività edilizia libera di cui all'art. 136 della LR 65/14, se realizzati in data successiva all'entrata in vigore della L. 73/10, qualora sia stata pagata la sanzione pecuniaria disciplinata dal comma 6 dell'art. 136 della LR 65/14;~~
- ~~h) i mutamenti della destinazione d'uso non accompagnati da alcuna opera edilizia per i quali non è prescritto alcun titolo abilitativo, ferma restando la corresponsione dei contributi concessori se dovuti in ragione dell'incremento del carico e la coerenza con le funzioni ammesse dallo strumento urbanistico vigente;~~
- ~~i) gli interventi realizzati in presenza di titolo e durante il suo corso di validità, ma in carenza del formale avvio dei lavori, qualora sia pagata la sanzione pecuniaria disciplinata dal presente RE e corrisposte le eventuali sanzioni di Legge per il ritardato pagamento del contributo di costruzione;~~
- ~~l) gli errori materiali contenuti negli elaborati tecnico-grafici a corredo di titoli abilitativi edilizi, supportati da idonea documentazione (riprese fotografiche, estratti cartografici, planimetrie catastali, documenti d'archivio o altro mezzo idoneo ...), che attestino in maniera inequivocabile e certa, tale circostanza.~~

3. ~~In caso di presenza di vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/04, resta ferma la disciplina di settore.~~

4. ~~Per gli interventi di cui al comma 2 è facoltà dell'avente titolo proporre il deposito dello stato attuale accompagnato da relazione asseverata di tecnico abilitato che attesti la sussistenza dei pertinenti presupposti.~~

5. ~~La data di effettiva realizzazione dell'intervento o la prova dell'esistenza dell'errore, ove non desumibile dagli atti in possesso della Pubblica Amministrazione, è comprovata dall'avente titolo mediante documentata perizia giurata, redatta sulla base di analisi oggettive, escludendo dichiarazioni e asseverazioni di soggetti privati.~~

6. ~~L'eventuale istanza di sanatoria proposta con riferimento a interventi di cui al precedente comma 2 è archiviata dall'Ufficio con la seguente motivazione: "L'intervento non necessita di accertamento di conformità in quanto ricompreso nelle fattispecie di cui alla lett. X del comma 2 dell'articolo 7 dell'allegato C del vigente RE".~~

ARTICOLO 8

DISCIPLINA PER LA CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI DI RAPPRESENTAZIONE CONTENUTI NEL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO A SANATORIA STRAORDINARIA

1. Non necessitano di provvedimento di sanatoria edilizia ordinaria gli errori materiali contenuti negli elaborati tecnico-grafici a corredo di titoli abilitativi edilizi a sanatoria straordinaria (cd condoni edilizi), non imputabili all'Amministrazione, ma originati da più evolute modalità di rilievo degli edifici, oggi in uso.

2. La rettifica di errori materiali costituisce estrinsecazione del principio di conservazione del provvedimento amministrativo e risulta un'integrazione del titolo abilitativo edilizio originale, con il quale viene eliminato l'errore materiale, di natura non invalidante, in cui è incorsa l'Amministrazione nella determinazione del suo contenuto.

3. Per poter regolarizzare errori materiali negli elaborati tecnico/grafici a corredo del titolo abilitativo edilizio a sanatoria straordinaria, deve essere prodotta istanza in bollo su modulistica comunale, sottoscritta dall'avente diritto e corredata da:

- a) dichiarazione sostitutiva attestante i diritti sull'immobile;
- b) attestazione del versamento dei diritti di segreteria;
- c) dichiarazione sostitutiva, resa da professionista abilitato, circa l'esistenza di mero errore materiale di rappresentazione negli elaborati tecnico/grafici a corredo del titolo;
- d) idonea documentazione (riprese fotografiche, estratti cartografici, planimetrie catastali, documenti d'archivio o altro mezzo idoneo ...), che attestino in maniera inequivocabile e certa, che trattasi di mero errore materiale di rappresentazione, presente negli elaborati tecnico/grafici allegati al titolo;
- e) disegni quotati: piante, sezioni e prospetti nello stato autorizzato, di rilievo e sovrapposto;
- f) proposta di calcolo del contributo di costruzione integrativo, se dovuto.

4. Al fine della rettifica del titolo non possono assumere valore di prova le testimonianze o le dichiarazioni sostitutive, rese dagli aventi diritto.

5. Il Servizio provvederà:

- a) all'istruttoria dell'istanza presentata, richiedendo eventuali documenti integrativi che si rendessero necessari per rendere congruente la rettifica rilevata, da produrre entro e non oltre 60 giorni dal ricevimento della pertinente richiesta, pena l'archiviazione dell'istanza;
- b) all'aggiornamento del contributo di costruzione, se dovuto, applicando le tariffe, adottate al titolo originario, incrementate degli interessi legali dal giorno del dovuto al calcolo, che deve essere corrisposto entro 60 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, pena l'archiviazione dell'istanza;

- c) al rilascio dell'atto integrativo della Sanatoria Straordinaria all'istante, una volta assolti gli obblighi predetti, entro e non oltre 60 giorni dalle integrazioni e/o dal pagamento di quanto dovuto.
6. Il titolo abilitativo edilizio a sanatoria straordinaria originale risulterà pertanto integrato dagli elaborati prodotti, che costituiranno precedente legittimante per la definizione di una successiva pratica edilizia.

ARTICOLO 9 POTESTÀ REPRESSIVA

1. ~~Non sono soggette all'applicazione di misure riparatorie della legalità edilizia, né a sanzioni pecuniarie, fatti salvi eventuali contributi dovuti:~~
- ~~a) gli interventi di cui agli articoli 7 e 8 del presente allegato al RE;~~
 - ~~b) gli interventi in parziale difformità dal titolo abilitativo eseguiti in data anteriore all'entrata in vigore della L. 47/85;~~
 - ~~c) gli interventi di attività edilizia libera eseguiti anteriormente all'entrata in vigore della L. 73/10, ancorché soggetti a denuncia di inizio attività all'epoca della realizzazione;~~
 - ~~d) gli interventi comunque qualificabili, ove consentiti al momento della realizzazione senza la previa acquisizione di alcun titolo abilitativo o proposizione di denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività.~~
2. ~~La data di effettiva realizzazione dell'intervento, ove non desumibile dagli atti in possesso della Pubblica Amministrazione, è comprovata dall'avente titolo mediante documentata perizia giurata, redatta sulla base di analisi oggettive, escludendo dichiarazioni e asseverazioni di soggetti privati.~~

ARTICOLO 10 SANATORIA CON ADEGUAMENTO

1. Nel caso in cui la sanatoria non sia conseguibile perché le opere, ~~al momento della presentazione dell'istanza,~~ non sono completate ovvero sono parzialmente difformi dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia, è comunque possibile presentare un'istanza **o depositare una segnalazione** con cui si preveda la realizzazione di opere ~~a completamente,~~ finalizzate esclusivamente a conseguire l'assente conformità dell'intervento, quali in particolare opere di adeguamento igienico sanitario, ~~di parziale demolizione, in variante riduttiva della consistenza,~~ **o di adeguamento strutturale.**
2. In tal caso l'espressione del parere dell'Ufficio è accompagnato da una contestuale ordinanza, che assegna al richiedente un termine di non oltre 120 giorni per l'esecuzione delle opere necessarie a rendere l'intervento conforme al complesso normativo a esso applicabile.
3. L'inottemperanza all'ordinanza, nei termini fissati, comporta la rimessa in pristino coattiva a cura del Comune ed a spese del responsabile dell'abuso.
4. ~~Le opere di completamento non possono, in ogni caso, introdurre varianti essenziali alle opere eseguite e comunque devono poter conseguire la completa conformità delle medesime alla vigente disciplina urbanistico-edilizia.~~
5. L'atto di sanatoria ~~può essere rilasciato~~ **si forma** soltanto a seguito dell'esecuzione delle opere di completamento, realizzate nei tempi e con le modalità fissati dalla relativa ordinanza.

ARTICOLO 11 SANATORIA GIURISPRUDENZIALE

1. Per le opere non conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento dell'esecuzione, ma conformi alla disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria, è possibile procedere al rilascio della cosiddetta "sanatoria giurisprudenziale".
2. Il rilascio della cosiddetta "sanatoria giurisprudenziale" regolarizza esclusivamente gli aspetti amministrativi delle opere abusivamente eseguite e non produce alcun effetto estintivo del reato penale.

ALLEGATO D SANZIONI

ARTICOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI

1. Fatte salve le sanzioni di Legge e quelle specificate di seguito nel presente Allegato, chiunque violi le altre disposizioni del presente Regolamento ed dei suoi allegati, è soggetto alla corresponsione di una sanzione amministrativa compresa fra € 25,00 e € 500,00, come determinata da apposita e motivata ordinanza del Responsabile del Servizio competente.
2. Ai sensi dell'art. 16 della L 689/1981 è ammesso il pagamento della sanzione in misura ridotta, entro 60 giorni, applicando la minor somma tra il doppio del minimo e un terzo del massimo.
3. Con provvedimento motivato, oltre all'applicazione della sanzione, viene intimato al trasgressore di conformarsi alle disposizioni del RE.

ARTICOLO 2 SANZIONI PER VIOLAZIONI RELATIVE ALL'ESECUZIONE DI LAVORI

1. Fatte salve le diverse sanzioni di Legge, chiunque violi le disposizioni relative all'esecuzione dei lavori, è soggetto alla corresponsione di una sanzione amministrativa compresa fra € 50 e € 500,00.
2. Nel seguente prospetto sono riportate le infrazioni e le relative sanzioni amministrative:

INFRAZIONE	SANZIONE	SOGGETTO
manca in cantiere del cartello	€ 250,00	Titolare
manca in cantiere dei documenti prescritti	€ 50,00	Tecnico
omessa comunicazione di Inizio Lavori entro un anno dal rilascio in corso validità titolo	€ 250,00	Titolare
omessa comunicazione di Inizio Lavori fuori corso oltre validità titolo	€ 500,00	Titolare
omessa comunicazione sostituzione Direttore Lavori	€ 500,00	Titolare
omessa comunicazione Ultimazione dei Lavori e/o Deposito	€ 500,00	Titolare

ARTICOLO 3 SANZIONI OBLAZIONE PER I TITOLI A SANATORIA

1. Il presente articolo disciplina la determinazione della sanzione obblazione dovuta in caso di Sanatoria.
2. La Sanatoria di interventi penalmente rilevanti è subordinata al pagamento, a titolo di OBLAZIONE, di una somma pari a quella degli Oneri di Urbanizzazione e comunque in misura non inferiore a € 1.000,00 con la precisazione che per i casi di parziale difformità, tale obblazione è calcolata con riferimento alla sola parte di opera difforme.
3. La Sanatoria di interventi diversi da quelli di cui al comma precedente è subordinata al pagamento, a titolo di SANZIONE AMMINISTRATIVA di una somma determinata come nella seguente tabella, in ragione di natura e consistenza dell'abuso:

IMPORTO LAVORI	SANZIONE AMMINISTRATIVA
Inferiore a € 5.000	€ 1.000,00
Da € 5.001 a € 10.000	€ 1.500,00
Da € 10.001 a € 20.000	€ 2.000,00
Oltre € 20.000	Pari al 15% del Valore delle Opere fino ad un massimo di € 5.164,00

4. L'importo dei Lavori è determinato mediante computo metrico estimativo reso nella forma della perizia giurata redatto da tecnico abilitato, in base ai prezzi riferiti ad ogni singola opera dell'ultimo Bollettino degli Ingegneri, edito al momento della perizia.
5. Il rilascio della Sanatoria comporta inoltre il pagamento degli Oneri di Urbanizzazione, se dovuti.
2. La Sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di OBLAZIONE, di una somma proporzionale al doppio dell'aumento del valore venale attuale dell'immobile grazie alle opere da legittimare rispetto al valore venale attuale dell'immobile nello stato legittimo, valutato, solo ove ne ricorra la necessità dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, in una misura determinata come nella seguente tabella:

DOPPIO AUMENTO VALORE VENALE IMMOBILE	OBLAZIONE	
	DOPPIA CONFORMITÀ SEMPLIFICATA	DOPPIA CONFORMITÀ ORDINARIA
pari a 0 %	€ 1.238,00	€ 1.032,00
da 0 % a 33 %	€ 2.500,00	€ 2.000,00
da 33 % a 66 %	€ 5.000,00	€ 3.000,00
da 66 % a 99 %	€ 7.500,00	€ 4.000,00
maggiore o uguale al 100 %	€ 10.328,00	€ 5.164,00

3. L'importo del doppio dell'aumento del valore venale è proposto mediante perizia, redatta da tecnico abilitato, in base ai Valori di Mercato Unitario (VOMI) redatti semestralmente dall'Agenzia del Territorio, inerenti l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, facendo riferimento ai dati dell'ultimo semestre disponibile ed alla microzona di appartenenza della/e unità immobiliare/i, in oggetto alla Sanatoria.

ARTICOLO 4 SANZIONI COMMISURATE AL VALORE VENALE

1. Il presente articolo specifica i criteri con cui determinare la sanzione amministrativa commisurata al valore venale degli immobili e conseguente alla realizzazione di abusi edilizi.
2. Per la determinazione del Valore Venale si deve procedere al calcolo dei tre fattori contenuti nel seguente prospetto:

VV Valore Venale	=	SEAB Superficie Abusiva	X	VOMI Valore di Mercato Unitario	X	CV Coefficiente Conservazione
------------------------	---	-------------------------------	---	---------------------------------------	---	-------------------------------------

3. Per Superficie Abusiva (SEB) si intende la Superficie Edificabile, come definita dal presente Regolamento e nel caso di:

a) abuso che abbia comportato un aumento della SE, tale incremento abusivo, equiparato all'incremento di valore, è pari alla sua consistenza;

b) abuso cui non corrisponda aumento di SE, si considera SEAB la superficie virtuale ottenuta dividendo l'incremento volumetrico abusivo per l'altezza finale del vano oggetto dell'abuso.

4. Per la determinazione del valore di Mercato Unitario (VOMI) l'Ufficio deve utilizzare le tabelle redatte semestralmente dall'Agenzia del Territorio, inerenti l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e fare riferimento ai dati dell'ultimo semestre disponibile e alla microzona di riferimento, precisando che:

a) deve essere adottato il valore dello stato di conservazione normale;

b) deve essere adottato il valore medio della fascia di valori, pertinenti per destinazione d'uso e tipologia edilizia.

5. Alla determinazione del valore ottenuto moltiplicando VOMI e SEAB si deve applicare un fattore correttivo relativo allo stato di conservazione dell'immobile oggetto di abuso (CV), secondo il seguente prospetto:

SCADENTE	NORMALE	OTTIMO
0.75	1.0	1.25

6. Nel caso di intervento al quale non corrisponde alcun incremento di SE o Volume, quali impianti all'aperto, opere pertinenziali o simili, la relativa sanzione deve essere calcolata adottando come metodo di stima un valore pari al 20% del valore del costo delle opere, determinato tramite perizia giurata, redatta da tecnico abilitato e ottenuta mediante l'applicazione dei costi desunti dal ~~Bollettino-Ingegneri~~ [Prezzario dei Lavori della Regione Toscana](#).

ALLEGATO E INCENTIVI

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1 MODELLO DI VALUTAZIONE

1. Il presente allegato disciplina un modello di valutazione della sostenibilità degli interventi edilizi, attraverso il quale si stabilisce la soglia minima di accesso agli incentivi urbanistici o edilizi e la loro graduazione in ragione del livello raggiunto nella progettazione.
2. Il modello di valutazione della sostenibilità dell'intervento si fonda sulle istruzioni tecniche regionali denominate "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana", emanate ai sensi dell'art. 37, comma 3, della LR 1/05, approvate con DGR 322/05 e successivamente modificate con DGR 218/06, da ora Linee Guida, rielaborate per meglio adattarsi alla realtà locale ed integrate da altri parametri di valutazione, di carattere non energetico ambientale, finalizzati a sostenere ed incentivare la sostenibilità sociale e funzionale degli interventi edilizi.

ARTICOLO 2 PARAMETRI DI VALUTAZIONE

1. Il modello di valutazione prende in considerazione sia parametri di carattere propriamente energetico ed ambientale che parametri di carattere sociale e funzionale, come riassunti nella seguente tabella:

CARATTERE	PARAMETRI
A ENERGETICO AMBIENTALE	A1 - La Classe Energetica dell'Edificio
	A2 - La Presenza di Sistemi Solari Passivi
	A3 - La Classe Acustica gli Edifici
	A4 - La Produzione di Energia Elettrica da Fonti Rinnovabili
	A5 - I Sistemi di Riutilizzo delle Acque Grigie
	A6 - La Riduzione dell'Impermeabilizzazione Superficiale
B SOCIALE FUNZIONALE	B1 - Il Superamento delle Barriere Architettoniche
	B2 - Lo Sviluppo del Patrimonio Arboreo ed Arbustivo della Città
	B3 - La Qualità Dimensionale degli Spazi Abitativi
	B4 - La Ventilazione Naturale delle Unità Immobiliari
	B5 - La Presenza di Spazi Riservati al Parcheggio di Biciclette e Motocicli
	B6 - La Presenza del Manuale d'Uso e Manutenzione per l'Utente

2. La verifica dei parametri di carattere energetico ed ambientale e di quelli di carattere sociale e funzionale è obbligatoria e ad essa sono sottoposti tutti i progetti rientranti nell'ambito di applicazione del presente Allegato.

ARTICOLO 3 INDICE DI SOSTENIBILITÀ

1. Per ciascuno dei parametri sopra individuati sono stabilite delle soglie di efficienza che danno origine a punteggi predeterminati, la cui somma fornisce un numero che rappresenta l'indice di sostenibilità (IdS) complessiva dell'intervento.
2. Ove lo stesso indice sia pari o superiore al valore di 5.0, l'intervento può accedere agli incentivi urbanistici o edilizi con le modalità e la progressione stabilita nel seguente prospetto:

INDICE DI SOSTENIBILITÀ	INCENTIVO URBANISTICO O EDILIZIO
IdS da 5.0 a 6.5	25% del Valore Massimo Consentito
IdS da 6.6 a 8.0	50% del Valore Massimo Consentito
IdS da 8.1 a 9.9	75% del Valore Massimo Consentito
IdS = 10.0	100% del Valore

ARTICOLO 4 VERIFICA DELL'INDICE

1. I punteggi relativi ai singoli parametri che contribuiscono a determinare l'IdS sono assegnati dal progettista mediante compilazione del modello, riportato in appendice al presente Allegato.
2. Per la formazione del Titolo Edilizio, il progettista redige specifica ed esaustiva relazione tecnica asseverata, dando conto delle soluzioni tecniche adottate, della loro rispondenza a criteri e norme di riferimento e dei risultati quantitativi da conseguire.
3. La certificazione di conformità dell'opera, redatta dal Direttore dei Lavori, è corredata da idonee documentazioni, dalle quali si ricava l'effettivo conseguimento dei valori dichiarati per ciascun parametro.
4. Le varianti ad un progetto che abbia avuto accesso ad incentivi non possono introdurre modifiche che incidano sull'IdS riconosciuto, se non previa nuova valutazione, con cui sia accertato il suo mantenimento complessivo o una modifica, che comporti la rettifica degli incentivi riconosciuti.

ARTICOLO 4 GARANZIE

1. A garanzia dell'ottemperanza di quanto previsto dal progetto che ha ottenuto incentivi o agevolazioni, è prestata una specifica fidejussione, pari all'importo del loro valore economico.
2. In caso di agevolazione economica, la garanzia di cui sopra è pari al valore della riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria.
3. In caso di incentivo urbanistico la garanzia di cui al primo comma è pari al costo di costruzione delle opere oggetto di incentivo, come ricavabile dalla perizia giurata resa in sede di calcolo dei contributi in caso di ristrutturazione o sulla base del parallelo calcolo, redatto in base al modello A allegato al DM 10/5/77, per gli altri tipi di intervento.
4. Al fine di verificare l'effettiva rispondenza dell'edificio alle previsioni oggetto di attestazione, una quota, pari al 30 per cento della garanzia prestata, è vincolata fino al monitoraggio della struttura e comunque per un periodo non inferiore a dodici mesi dall'ultimazione dei lavori.

ARTICOLO 5

MANTENIMENTO DELL'INDICE

1. Successivamente al completamento delle opere, l'indice di sostenibilità complessiva dell'intervento non può essere ridotto apportando alla costruzione modifiche, che ne diminuiscano il livello di sostenibilità.
2. Il vincolo di mantenimento dell'indice di sostenibilità non opera nei confronti dei singoli parametri, risultando ammissibile introdurre variazioni che non riducano l'indice complessivo.
3. Qualora verifiche operate sull'opera ultimata accertino il mancato conseguimento o mantenimento dell'IdS dichiarato, l'opera deve essere considerata in difformità dal titolo edilizio, per cui si applicano le sanzioni previste dall'Ordinamento, in funzione del tipo di difformità ricorrente.

CAPO II

PARAMETRI ENERGETICI E AMBIENTALI

ARTICOLO 6

CLASSE ENERGETICA

1. Il parametro è costituito dalla Classe Energetica dell'Edificio così come definita nella vigente normativa regionale quale *...intervallo convenzionale, delimitato da soglie di riferimento, all'interno del quale si colloca la prestazione energetica ... dell'immobile ...e volto a rappresentarla in modo sintetico...*, secondo il Regolamento di cui al [DPGR 17/R del 25/2/2010](#), "Disciplina della certificazione energetica degli edifici", qui richiamato integralmente.
2. Rientra nel presente parametro anche la possibilità di realizzare edifici del tipo "Casa Passiva", intesa tale quando soddisfa i seguenti limiti energetici: energia per riscaldamento e raffreddamento pari o inferiore a 15 Kw/mq/anno; energia primaria pari o inferiore a 120 Kw/mq/anno.
3. Contribuisce quindi al punteggio quanto sopra e la Classe Energetica attribuita per cui si definiscono i seguenti punteggi:

PASSIVA, A+		punti 40
A		punti 20
B in caso di intervento su edificio esistente		punti 10
B in caso di intervento NE RU RX		punti 0
Da C a G		punti 0

ARTICOLO 7

SISTEMI SOLARI PASSIVI

1. Il parametro è costituito dalla quota parte di superfici trasparenti soleggiate direttamente alle ore 12 del giorno 21 dicembre, se del caso integrate dagli altri sistemi solari passivi contemplati nella Scheda 2.2 delle Linee Guida.
2. Contribuisce al punteggio la percentuale di superfici vetrate irraggiata direttamente dal sole alle ore 12 del giorno 21 dicembre, verificata attraverso la proiezione sull'involucro della costruzione delle ombre generate da costruzioni artificiali (es. edifici adiacenti) o naturali (es. rialzamenti).
3. I sistemi solari passivi valutabili ai fini del punteggio sono quelli contemplati nella Scheda 2.2 delle Linee Guida.
4. Si attribuiscono i seguenti punteggi:

inferiore al 30%	punti 0
pari o superiore al 30% ma inferiore al 50%	punti 1
pari o superiore al 50% ma inferiore al 75%	punti 2
pari o superiore al 75%	punti 4
pari o superiore al 50% ed integrata da sistemi solari passivi	punti 8
pari o superiore al 75% ed integrata da sistemi solari passivi	punti 10

ARTICOLO 8

ENERGIA ELETTRICA DA FONTI RINNOVABILI

1. Il parametro è costituito dalla produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili oltre i limiti prescritti dal Regolamento.
2. Contribuiscono al punteggio produzioni di energia oltre i limiti minimi stabiliti, come nel seguente prospetto:

fino al 10% superiore al minimo prescritto	punti 0
dal 10% al 60% superiore al minimo prescritto	punti 2
dal 60% al 120% superiore al minimo prescritto	punti 4
dal 120% al 200% superiore al minimo prescritto	punti 8
oltre il 200% superiore al minimo prescritto	punti 10

ARTICOLO 9

CLASSE ACUSTICA

1. Il parametro è costituito dagli accorgimenti progettuali che definiscono la Classe Acustica Globale degli edifici, come dettata dalle norme UNI in materia.
2. Con riferimento alle classi contemplabili, si attribuiscono i seguenti punteggi:

Classe acustica Globale III - Sufficiente	punti 0
Classe acustica Globale II - Buono	punti 3
Classe acustica Globale I - Ottimo	punti 5

ARTICOLO 10

RIUTILIZZO DELLE ACQUE GRIGIE

1. Il parametro è costituito dalla quantità di acque grigie riutilizzate secondo i criteri di cui alla Scheda 3.2 delle Linee Guida.
2. Contribuisce al punteggio il recupero delle acque grigie, captate, filtrate, accumulate, depurate e riutilizzate nell'edificio in rete duale per scopi compatibili, come nel seguente prospetto:

nessun riutilizzo delle acque grigie prodotte	punti 0
riutilizzo delle acque grigie prodotte	punti 10

ARTICOLO 11

RIDUZIONE DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE

1. Il parametro è costituito dalla quota di aree scoperte mantenute permeabili, secondo la disciplina vigente.
2. Contribuiscono al punteggio quote di aree permeabili, espresse in percentuale rispetto alla SF di pertinenza dell'edificio, oltre ai valori minimi prescritti dalla norma richiamata e si attribuiscono i seguenti punteggi:

pari o superiore al 25% ma inferiore al 35%	punti 0
pari o superiore al 35% ma inferiore al 50%	punti 4
pari o superiore al 50% ma inferiore al 65%	punti 8
pari o superiore al 65%	punti 10

CAPO III

PARAMETRI SOCIALI E FUNZIONALI

ARTICOLO 11

SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Il parametro è costituito dal livello di fruibilità dell'organismo edilizio secondo le specifiche tecniche di cui al DM 236/89 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle Barriere Architettoniche."
2. Contribuisce al punteggio il conseguimento di un livello di fruibilità superiore a quello prescritto, come nel seguente prospetto:

VISITABILITÀ, quando il requisito minimo prescritto sia quello della ADATTABILITÀ	punti 2
ACCESSIBILITÀ, quando il requisito minimo prescritto sia quello della VISITABILITÀ	punti 5
ACCESSIBILITÀ, quando il requisito minimo prescritto sia quello della ADATTABILITÀ	punti 10

ARTICOLO 12

SVILUPPO DEL PATRIMONIO ARBOREO ED ARBUSTIVO

1. Il parametro è costituito dalla quantità di alberature di alto fusto e di siepi vive che vengono messe a dimora su aree private in occasione dell'intervento.
2. Contribuisce al punteggio il numero di alberi con altezza non inferiore a ml 2,00 alla messa a dimora, nonché la quantità di recinzioni ottenute con siepi vive di altezza non inferiore a ml 1,20, come nel seguente prospetto:

ALBERI DI ALTO FUSTO	2 Alberi ogni mq 100 di nuova SE	punti 1
	3 Alberi ogni mq 100 di nuova SE	punti 2
	4 Alberi ogni mq 100 di nuova SE	punti 4
	oltre 4 Alberi ogni mq 100 di nuova SE	punti 5
RECINZIONI CON SIEPI VIVE	fino al 25% del perimetro del lotto	punti 0
	fino al 50% del perimetro del lotto	punti 1
	fino al 75% del perimetro del lotto	punti 2
	oltre il 75% del perimetro del lotto	punti 5

ARTICOLO 13

QUALITÀ DEGLI SPAZI ABITATIVI

1. Il parametro è costituito dal miglioramento della qualità abitativa delle unità residenziali, conseguente ad una progettazione mirata a dare risposta a specifiche esigenze funzionali oltre i limiti dimensionali minimi, previsti dal [Regolamento d'Igiene](#).
2. Contribuiscono al punteggio le definizioni sotto elencate, come nel seguente prospetto:

SU del soggiorno maggiore rispetto al minimo prescritto di almeno mq 3,00 per ogni camera	punti 4
SU delle camere maggiore di almeno mq 2,00 rispetto al minimo prescritto	punti 2
Presenza di un locale Ripostiglio di mq 4,00	punti 2

ARTICOLO 14

VENTILAZIONE NATURALE

1. Il parametro è costituito dalla presenza di forme di ventilazione naturale delle unità immobiliari.
2. Contribuisce al punteggio la presenza di finestre o porte posizionate su fronti contrapposti dell'edificio (ventilazione trasversale) o ortogonali (ventilazione d'angolo) e la presenza di bagni aerati e illuminati naturalmente, come nel seguente prospetto:

Prevalenza di unità immobiliari prive di ventilazione trasversale o d'angolo	punti 0
Prevalenza di unità immobiliari con ventilazione d'angolo	punti 4
Prevalenza di unità immobiliari ventilazione trasversale	punti 8
Tutti i servizi igienici (Bagni e WC) dotati di illuminazione ed aerazione naturali	punti 4
Ventilazione Meccanica Controllata	punti 4

ARTICOLO 15

PARCHEGGIO DI BICICLETTE O MOTOCICLI

1. Il parametro è costituito dalla presenza di spazi scoperti riservati al parcheggio di biciclette.
2. Contribuisce al punteggio il numero degli spazi scoperti riservati al parcheggio di biciclette, espressa in relazione agli alloggi previsti nel progetto, come nel seguente prospetto:

1 parcheggio per bicicletta ogni alloggio previsto	punti 2
2 parcheggi per bicicletta ogni alloggio previsto	punti 5
3 parcheggi per bicicletta ogni alloggio previsto	punti 10

ARTICOLO 16

MANUALE UTENTE

1. Il parametro è costituito dalla presenza o meno del manuale d'uso e manutenzione per l'utente, secondo i criteri di cui alla Scheda 6.2 delle Linee Guida.
2. Contribuisce al punteggio la presenza del manuale, come nel seguente prospetto:

Assenza di Documentazione	punti 0
Completa disponibilità di manuali o note informative su singoli componenti o impianti	punti 10

A) PARAMETRI DI CARATTERE ENERGETICO ED AMBIENTALE						
ID PESO	PARAMETRO	CRITERIO	REGOLAMENTO		PROGETTO	
			PUNTI	PESO		
A.2.4.1 35%	CLASSE ENERGETICA	Da G a C	0	0.00	☐	
		B in caso di intervento NE RU RX	0	0.00	☐	
		B in caso di intervento su edificio esistente	10	0.88	☐	
		A	20	1,75	☐	
		Casa Passiva o A+	40	3.50	☐	
A.2.4.2 10%	SISTEMI SOLARI PASSIVI	inferiore al 30%	0	0.00	☐	
		> al 30% ma < al 50%	1	0.10	☐	
		> al 50% ma < al 75%	2	0.20	☐	
		> 75%	4	0.40	☐	
		> al 50% ed integrata da sistemi solari passivi	8	0.80	☐	
		> al 75% ed integrata da sistemi solari passivi	10	1.00	☐	
A.2.4.3 20%	ENERGIA ELETTRICA DA FONTI RINNOVABILI	fino al 10% superiore al minimo	0	0.00	☐	
		dal 10% al 60% superiore al minimo	2	0.20	☐	
		dal 60% al 120% superiore al minimo	4	0.80	☐	
		dal 120% al 200% superiore al minimo	8	1.60	☐	
		oltre il 200% superiore al minimo	10	2.00	☐	
A.2.4.4 15%	CLASSE ACUSTICA	Classe acustica Globale III - Sufficiente	0	0.00	☐	
		Classe acustica Globale II - Buono	3	0.90	☐	
		Classe acustica Globale I - Ottimo	5	1.50	☐	
A.2.4.5 10%	RIUTILIZZO ACQUE GRIGIE	nessun riutilizzo delle acque grigie prodotte	0	0.00	☐	
		riutilizzo delle acque grigie prodotte	10	1.00	☐	
A.2.4.6 10%	RIDUZIONE IMPERMEABILIZZAZIONE	pari o superiore al 25% ma inferiore al 35%	0	0.00	☐	
		pari o superiore al 35% ma inferiore al 50%	4	0.40	☐	
		pari o superiore al 50% ma inferiore al 65%	8	0.80	☐	
		pari o superiore al 65%	10	1.00	☐	
A	TOTALE PARAMETRI DI CARATTERE ENERGETICO ED AMBIENTALE				< 10.00	

B) PARAMETRI DI CARATTERE SOCIALE E FUNZIONALE						
ID PESO	PARAMETRO	CRITERIO	REGOLAMENTO		PROGETTO	
			PUNTI	PESO		
A.2.5.1 30%	BARRIERE ARCHITETTONICHE	VISITABILITÀ se prescritta ADATTABILITÀ	2	0.60	☐	
		ACCESSIBILITÀ se prescritta VISITABILITÀ	5	1.50	☐	
		ACCESSIBILITÀ se prescritta ADATTABILITÀ	10	3.00	☐	
A.2.5.2 20%	SVILUPPO PATRIMONIO ARBOREO ED ARBUSTIVO	ALBERI DI ALTO FUSTO	2 Alberi/100 mq SE	1	0.20	☐
			3 Alberi/mq 100 SE	2	0.40	☐
			4 Alberi/mq 100 SE	4	0.80	☐
			+ 4 Alberi/mq 100 SE	5	1.00	☐
		RECINZIONI CON SIEPI VIVE	fino al 25% perimetro	0	0.00	☐
			fino al 50% perimetro	1	0.20	☐
			fino al 75% perimetro	2	0.40	☐
			oltre il 75% perimetro	5	1.00	☐
A.2.5.3 15%	QUALITÀ SPAZI ABITATIVI	SU soggiorno > min. + mq 3,00 per camera	4	0.75	☐	
		SU camere > + mq 2,00 rispetto al minimo	2	0.37	☐	
		Presenza di un locale Ripostiglio di mq 4,00	2	0.37	☐	
A.2.5.4 15%	VENTILAZIONE NATURALE	Prevalenza UI senza ventilazione trasv. o d'ang.	0	0.00	☐	
		Prevalenza di UI con ventilazione d'angolo	4	0.50	☐	
		Prevalenza di UI con ventilazione trasversale	8	1.00	☐	
		Tutti i serv. igienici con illum. ed aerazione naturali	4	0.50	☐	
		Ventilazione Meccanica Controllata	4	0.50	☐	
A.2.5.5 15%	PARCHEGGIO BICI E MOTO	1 parcheggio bicicletta ogni alloggio previsto	2	0.50	☐	
		2 parcheggi bicicletta ogni alloggio previsto	5	1.00	☐	
		3 parcheggi bicicletta ogni alloggio previsto	10	1.50	☐	
A.2.5.6 5%	MANUALE UTENTE	Assenza di Documentazione	0	0.00	☐	
		Completa disponibilità di manuali o note	10	1.00	☐	
B	TOTALE PARAMETRI DI CARATTERE SOCIALE E FUNZIONALE				< 10.00	

TOTALI				
CATEGORIA		PROG.	PESO	VOTO
PARAMETRI DI CARATTERE ENERGETICO ED AMBIENTALE		A	65%	
PARAMETRI DI CARATTERE SOCIALE E FUNZIONALE		B	35%	
(IdS) INDICE DI SOSTENIBILITÀ TOTALE			100%	
MODALITÀ DI ACCESSO AGLI INCENTIVI				
IdS	PROGETTO	VALORE	INCENTIVO URBANISTICO	INCENTIVO EDILIZIO
da 5.0 a 6.5	☐	25% del Valore	+ 2,50 % SE ammissibile	-17,5 % OU2 dovuti
da 6.6 a 8.0	☐	50% del Valore	+ 5,00 % SE ammissibile	- 35,0 % OU2 dovuti
da 8.1 a 9.9	☐	75% del Valore	+ 7,50 % SE ammissibile	- 52,5 % OU2 dovuti
= 10.0	☐	100% del Valore	+ 10,0 % SE ammissibile	- 70,0 % OU2 dovuti

ALLEGATO F

SORTEGGI

ARTICOLO 1

DISPOSIZIONI GENERALI

1. Sono assoggettate a verifica mediante il metodo a campione, secondo le modalità previste nel presente allegato, le pratiche edilizie, depositate e numerate dal Servizio Edilizia Privata, per cui l'Ordinamento prevede tale tipo di verifica.

ARTICOLO 2

DIMENSIONE DEL CAMPIONE

1. Il campione delle pratiche da assoggettare a verifica è scelto tra quelle depositate e numerate dal Servizio Edilizia ogni periodo mediante sorteggio di una quota pari a quanto previsto dall'Ordinamento.
2. La dimensione del campione è arrotondata per eccesso al numero intero più vicino al valore calcolato.

ARTICOLO 3

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO

1. Il sorteggio avviene mediante la generazione di una numerazione casuale per via elettronica del campione soggetto alla verifica, tramite l'utilizzo del software di gestione in dotazione all'Amministrazione.
2. Le pratiche da verificare sono le prime in ordine all'elenco prodotto casualmente nel numero come sopra determinato.
3. Il sorteggio è effettuato pubblicamente e alla presenza di almeno due impiegati, dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata o da un suo delegato, durante l'orario di apertura al pubblico dello sportello edilizia.
4. Delle operazioni e dell'esito del sorteggio è redatto apposito verbale, reso noto immediatamente mediante affissione pubblica alla bacheca esterna allo Sportello per l'intero periodo di riferimento e mediante pubblicazione sul sito web comunale.
5. Contestualmente alla pubblicazione e comunque entro i trenta giorni successivi, l'esito del sorteggio è comunicato direttamente agli interessati.
6. La comunicazione di cui al comma precedente indica la data prevista per la conclusione delle operazioni di verifica o la verifica stessa.

ALLEGATO G CHIOSCHI E DEHORS

ARTICOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI

1. E' consentita la realizzazione di CHIOSCHI, ovvero manufatti per attività economiche nei posteggi fissi previsti dal Piano Comunale in materia, e l'installazione di DEHORS, ovvero manufatti accessori ad esercizi commerciali di somministrazione alimenti e bevande o ad altre assimilabili attività su suolo pubblico, d'uso pubblico o detenuto in concessione.
2. Tali manufatti dovranno essere rimossi al cessare dell'attività in quanto non trasferibili e comunque alla decadenza dell'Autorizzazione di Occupazione del Suolo Pubblico, pena l'applicazione delle sanzioni previste dall'Ordinamento in tema di Vigilanza Edilizia per l'avvenuta realizzazione in assenza di titolo.
3. La realizzazione di chioschi e l'installazione di dehors deve essere eseguita nel rispetto di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia ed in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di tutela dal rischio idraulico, nonché delle disposizioni di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e del Nuovo Codice della Strada.
4. Chioschi e dehors devono essere tenuti in perfette condizioni di manutenzione in modo da garantire un ottimo risultato estetico oltre la sicurezza e l'incolumità delle persone.
5. Chioschi e dehors non devono costituire impedimento al funzionamento, utilizzo e manutenzione di reti tecniche o elementi di servizio (es. chiusini, griglie, caditoie, idranti, quadri di controllo, misuratori dei servizi erogati, segnaletica verticale ed orizzontale, toponomastica, illuminazione ecc.).
6. La responsabilità civile per danni a terzi all'interno od all'esterno di chioschi o dehors, direttamente collegata alla presenza di tali manufatti, è a carico del titolare dell'autorizzazione.
7. Per quanto non meglio specificato nel presente allegato al Regolamento Edilizio si rimanda al vigente Regolamento sul Canone Unico Patrimoniale.

ARTICOLO 2 CHIOSCHI

1. E' consentito realizzare CHIOSCHI per edicole o altre attività economiche, nei luoghi a ciò deputati dal Piano Comunale del Commercio su Area Pubblica, previo specifica assegnazione a seguito di Bando ed ottenimento della coordinata Autorizzazione non temporanea alla Occupazione di Suolo Pubblico.
2. La Superficie Coperta (SC) dei nuovi chioschi non può superare i mq 24 e la loro Altezza (Hmax) deve essere non superiore a ml 3,00, ma maggiori superfici o altezze possono essere autorizzate previo opportune valutazioni da condursi alla formazione del pertinente titolo, in particolare per il rispetto di norme sovraordinate.
3. I nuovi chioschi devono essere realizzati in metallo leggero o legno e rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) le superfici vetrate o aperte in parete devono essere superiori a quelle diversamente tamponate;
 - b) gli ancoraggi a terra devono essere realizzati con piastre opportunamente dimensionate e zavorrate, ovvero semplicemente agganciate a terra, comunque privi di parti in muratura o di strutture stabilmente ancorate al suolo;
 - c) la copertura deve essere di tipo piano o a padiglione.

ARTICOLO 3 DEHORS

1. E' consentito installare DEHORS, quali spazi accessori a esercizi commerciali di somministrazione alimenti e bevande, previo ottenimento della coordinata Autorizzazione alla Occupazione di Suolo Pubblico o la stipula di Convenzione per la concessione del medesimo.
2. Alle medesime condizioni, è altresì consentito installare dehors, quali manufatti per spazi di cortesia all'aperto contigui a
 - a) attività artigianali alimentari, quali gelaterie, pasticcerie, pizzerie a taglio e similari,
 - b) attività commerciali a prevalente commercio alimentare (Esercizi di Vicinato),senza tuttavia che sia effettuata somministrazione assistita di alimenti e bevande.
3. Le dimensioni massime e le caratteristiche tecniche dei dehors devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) gli spazi delle installazioni devono essere completamente Accessibili e privi di Barriere Architettoniche;

DIMENSIONI

- b) i dehors devono essere contigui all'esercizio e non possono eccedere il tratto di facciata interessato dall'attività a cui si riferiscono, ma è possibile occupare una maggiore larghezza del fronte dell'esercizio, quando il tratto di facciata prospiciente l'occupazione non presenti altre aperture (porte e finestre), accessi o vetrine di altre attività;
- c) la Superficie di Vendita (SV) di attività e dehors deve essere inferiore a quella di un Esercizio di Vicinato, rispettando comunque la verifica dei parcheggi di relazione ($1mq / 1mq$ per $100mq < SV < 300mq$);
- d) l'altezza (Hmax) del manufatto non deve essere superiore a ml 3,00;
- e) gli spazi esterni alla struttura, ricadenti su area pubblica, non possono essere occupati da beni, oggetti e/o strutture in genere, ad eccezione di eventuali occupazioni temporanee, subordinate a preventiva e specifica autorizzazione;

DISTANZE

- f) i dehors adiacenti un incrocio carrabile non devono essere di ostacolo alle visuali di sicurezza per veicoli o pedoni e mantenere una distanza dai passi carrabili maggiore di ml 1,50, mentre la distanza dalle intersezioni non deve essere inferiore a ml 5,00, misurati dal filo del marciapiede;
- g) qualora i dehors occupino una parte di strada destinata alla sosta dei veicoli o quando siano posizionati in adiacenza ad aree interessate alla viabilità veicolare, deve essere collocata adeguata segnalazione di sicurezza ed in nessun caso deve essere occultata la vista di eventuali impianti semaforici;
- h) l'installazione dei dehors non dovrà occultare la segnaletica verticale od orizzontale ed il titolare provvederà alla ricollocazione a sue spese della segnaletica di preavviso occultata, sentito il competente servizio Lavori Pubblici;
- i) l'installazione dei dehors deve comunque lasciare un congruo spazio libero per i flussi pedonali non inferiore a ml 2,00 o pari alla larghezza del marciapiede se presente e inferiore a ml 2,00, ma ove sussistano particolari caratteristiche geometriche della strada è ammessa l'occupazione dei marciapiedi a condizione che sia garantita una zona adeguata alla circolazione dei pedoni avente larghezza non inferiore a ml 1,50;

l) qualora i dehors occupino parte di strada destinata alla sosta dei veicoli deve essere collocata, a cura del titolare, adeguata segnalazione, quale in particolare segnalazione di divieto di sosta permanente durante la fase di allestimento e segnalazione di divieto di fermata durante la fase di permanenza dei dehors;

CARATTERISTICHE

m) la struttura del manufatto deve essere costituita da elementi facilmente amovibili in metallo leggero e presentare disegno semplice;

n) i materiali devono essere durevoli e pulibili con facilità ed essere di tipo ignifugo, secondo norme tecniche di settore;

o) le paratie laterali frangivento dovranno essere di tipo antinfortunistico e presentare altezza massima < 1,80 m;

p) la copertura deve essere di tipo leggero e presentare forma piana, a capanna od a padiglione, installata su una struttura autoportante in montanti metallici, realizzata in tessuto, PVC o similari, di colore chiaro a tinta unita ovvero con pannellatura rigida di analoghe caratteristiche estetiche;

q) gli ancoraggi a terra devono essere realizzati con piastre opportunamente dimensionate e zavorrate, ovvero semplicemente agganciate a terra, comunque privi di parti in muratura o di strutture stabilmente ancorate al suolo;

r) gli impianti, in particolare elettrici e di illuminazione, devono rispettare le norme di sicurezza imposte e ne deve essere certificata la conformità, ma non è consentito installare attraversamenti dello spazio pubblico con cavidotti aerei;

s) sono ammessi impianti riscaldanti amovibili, comunque certificati secondo le norme tecniche applicabili, in particolare secondo le indicazioni emanate nel documento "Linea guida per l'utilizzo di irradiator di calore del tipo da patio, ovvero del tipo a fungo alimentato a gas GPL e di stufe a fiamma" del Comando Vigili del Fuoco di Pistoia;

t) gli arredi dovranno essere ignifughi, facilmente lavabili e disinfettabili e nelle ore di chiusura dell'attività essere rimossi, non essendo consentiti accatastamenti, che alterino il decoro, la vivibilità dei luoghi e la sicurezza urbana.

ARTICOLO 4

INSTALLAZIONI NON STAGIONALI

1. Per la realizzazione di Chioschi o l'installazione di Dehors con permanenza superiore a 180 giorni, non costituente pertanto Attività Edilizia Libera soggetta a mera Comunicazione secondo Ordinamento, può essere formato idoneo titolo edilizio per la loro realizzazione o installazione "in precario", con obbligo di rimozione alla cessazione dell'attività o al venir meno delle esigenze, che ne hanno determinato la realizzazione, ma in ogni caso non oltre tre (3) anni dalla sua formazione, rinnovabili una sola volta.

2. Ai fini della formazione del titolo edilizio l'interessato deve depositare atto d'obbligo a garanzia della rimozione e idonea cauzione o polizza fideiussoria per importo pari ai costi di ripristino e smaltimento delle strutture, quali documentati da apposita perizia e tale cauzione o polizza fideiussoria deve avere durata pari al tempo di permanenza del manufatto.

3. L'intervenuto venir meno, per qualsivoglia motivo, della polizza fideiussoria determina la decadenza dal titolo abilitativo e la conseguente applicazione delle sanzioni previste dall'ordinamento in tema di Vigilanza Edilizia.

4. L'intervenuto decorso del periodo di validità del titolo in assenza della rimozione del manufatto determina l'applicazione delle sanzioni previste dall'ordinamento in tema di Vigilanza Edilizia.

5. Le paratie laterali frangivento dei dehors, di cui al presente articolo, possono essere chiuse a tutta altezza per 180 giorni all'anno, in un periodo ricompreso tra i mesi di ottobre ed il successivo aprile, garantendo comunque requisiti minimi antinfortunistici, di salubrità e benessere.

6. L'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è subordinata a preventiva valutazione dell'Amministrazione circa la compatibilità dell'installazione rispetto al decoro pubblico, alla sicurezza pedonale e della circolazione, nonché agli ulteriori interessi pubblici in rilievo, previo acquisizione di apposito parere da parte dei servizi competenti (Polizia Municipale, Lavori Pubblici).

7. L'installazione dei manufatti, di cui al presente articolo, comporta la corresponsione di un contributo di costruzione commisurato al trenta per cento (30%) della componente relativa al costo di costruzione, secondo le modalità indicate dall'apposito allegato del presente Regolamento.

ARTICOLO 5

ADEGUAMENTO DINAMICO

1. Fatti salvi i procedimenti conclusi, l'entrata in vigore delle prescrizioni, di cui al previsto Decreto Legislativo teso al riordino ed al coordinamento delle disposizioni concernenti la concessione di spazi e aree pubblici, previsto dall'art. 26 della L. 193/24 e s.m.i., sostituiscono automaticamente le parti in contrasto con il presente allegato.