

**Norme regolamentari attuative della legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1  
(Testo unico Governo del territorio e materie correlate).**

**TITOLO I**

*Norme regolamentari in materia edilizia*

**Capo I**

*Norme per regolamentare l'attività edilizia e per il calcolo delle superfici, delle altezze e delle distanze relative alla edificazione, nonché per i requisiti e standard di qualità della rete viaria e per gli interventi di edilizia sostenibile, di cui all'[articolo 245, comma 1, lettera a\) del Testo Unico](#)*

**Sezione I**

*Oggetto*

**Art. 1**

*Oggetto.*

1. Le norme del presente [Capo I](#), in attuazione dell'[articolo 245, comma 1, lettera a\) del Testo unico "Governo del territorio e materie correlate"](#), di seguito denominato TU, regolamentano l'attività edilizia, il calcolo delle superfici, delle volumetrie, delle altezze e delle distanze relative alla edificazione, nonché i requisiti e standard di qualità della rete viaria e gli interventi di edilizia sostenibile, finalizzati all'elaborazione dei regolamenti comunali per l'attività edilizia previsti all'articolo 111, comma 7 del TU.

L'articolo chiarisce l'oggetto, la ragione d'essere del Regolamento e le finalità dello stesso. L'art. 111 della LR 1/2015 prevede esplicitamente che i Comuni provvedano a disciplinare la propria attività edilizia con specifico regolamento, nel rispetto delle norme regolamentari (che seguono).

**Sezione II**

*Grandezze urbanistiche*

**Art. 2**

*Superficie territoriale - St.*

1. Si definisce superficie territoriale la superficie di una porzione di territorio definito o perimetrato dallo strumento urbanistico generale, comprensivo delle aree già edificate o destinate all'edificazione e delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per altre opere e servizi pubblici, sia esistenti che di progetto, nonché di eventuali aree di rispetto.

2. Si definisce territorio agricolo, la superficie di terreno nella disponibilità del richiedente il titolo abilitativo, secondo quanto previsto al Titolo IV, Capo I, Sezione III del TU, fermo restando che l'edificazione è realizzata su terreno in proprietà o con altro diritto reale che conferisce titolo all'edificazione.

3. Alla superficie territoriale, misurata in metri quadrati, si applica l'indice di utilizzazione territoriale di cui all'[articolo 13](#).

4. La potenzialità edificatoria viene calcolata applicando l'indice di utilizzazione territoriale alla superficie territoriale. Tale potenzialità può essere incrementata considerando anche quella acquisita con atto registrato e trascritto di terreni di proprietà diverse.

L'art. 2 definisce la Superficie Territoriale. Il primo comma ci dice che questa ST è la superficie definita e perimetrato dallo strumento urbanistico generale. Non distingue tra i vari livelli del Piano Regolatore (per i Comuni che ne sono dotati). Per i PRG o i PdF approvati ex L. 1150/1942 il tema non si pone ovviamente. Dal tenore lessicale sembra che la superficie debba essere definita (nei suoi attributi) e perimetrata in termini aerali. Il comma 2 specifica la definizione per il territorio agricolo. Il terreno è quello disponibile secondo il TU, mentre l'edificazione deve essere realizzata su terreno di cui si abbia la proprietà o altro diritto reale che consenta l'edificazione. Il comma 4 opera anche un accordo con le Quantità edificatorie eventualmente decollate e che possono incrementare il fondo accipiente. Detto comma non dice tuttavia nulla rispetto alla procedura necessaria per l'edificazione (a mio avviso si tratta molto spesso di una variante al PRG).

### **Art. 3**

#### *Opere di urbanizzazione primaria.*

1. Le opere di urbanizzazione primaria riguardano: strade locali e urbane, compresi i percorsi ciclo pedonali, spazi di sosta o di parcheggio di quartiere, fognature, rete idrica, reti di distribuzione tecnologiche e per le telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di quartiere e per corridoi ecologici, piazze ed altri spazi liberi di quartiere, piazzole per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale. Gli strumenti urbanistici prevedono, sulla base delle norme regolamentari di cui al [Titolo II, Capo I](#), superfici fondiarie e relativi diritti edificatori, ovvero alloggi, quali opere di urbanizzazione primaria, destinate ad insediamenti per l'edilizia residenziale pubblica o sociale.

2. La superficie e la qualificazione delle opere di urbanizzazione primaria è definita dal piano attuativo o dal progetto delle opere.

3. Si definisce sede stradale l'area delimitata dai confini della proprietà stradale, che comprende la carreggiata, i marciapiedi, le piste ciclabili, le opere di sostegno e le fasce di pertinenza destinate alla viabilità, oltre a quanto indicato alla [Sezione VI](#) in materia di requisiti e standard di qualità della rete viaria.

4. Per spazi di sosta o di parcheggio, ferme restando i requisiti e standard di qualità di cui all' [articolo 29](#) , si intende la superficie dell'area destinata alla sosta degli autoveicoli con esclusione di una quota pari al trenta per cento della superficie delle corsie di distribuzione. L'area di sosta deve avere dimensione minima di metri lineari 2,50 per 5,50. Le corsie di distribuzione devono avere dimensione minima pari a metri lineari 3,50 e metri lineari 6, rispettivamente per la sosta longitudinale e perpendicolare al bordo della carreggiata, ferme restando le normative in materia di prevenzione incendi. La corsia di manovra è resa indipendente dalle sedi stradali extraurbane ed urbane di scorrimento. Per quanto non espressamente disposto dal presente comma sono applicabili le possibilità di deroga previste dal decreto ministeriale 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade).

5. La larghezza dei marciapiedi di pertinenza delle strade, delle aree di sosta o dei parcheggi non può essere inferiore a metri lineari 1,50, liberi da qualsiasi ostacolo.

L'art. 3 definisce le opere di urbanizzazione primaria, con qualche differenza rispetto al DPR 380/2001. Il co. 1 le elenca, inserendo per esempio i corridoi ecologici, che non esistono nel DPR 380/2001. L'ultimo periodo prevede che siano gli strumenti urbanistici (quindi PRG ma anche Piani Attuativi), a definire (e quantificare, aggiungo), quali siano le Superfici fondiarie e i relativi diritti edificatori a valere come opere di urbanizzazione primaria. In alternativa alle superfici fondiarie è possibile prevedere alloggi. A mio avviso la disposizione deve essere molto ben descritta quantificata e individuata nel PRG o nel Piano Attuativo, pena il rischio di allungare termini e contenzioso.

#### **Art. 4**

##### *Opere di urbanizzazione secondaria.*

1. Le opere di urbanizzazione secondaria, riguardano: asili nido e scuole d'infanzia, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, verde in parchi urbani e territoriali e per corridoi ecologici, piazze ed altri spazi liberi di livello urbano, centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie, costruzioni cimiteriali, nonché quelle previste dalla [legge 1° agosto 2003, n. 206](#) (Disposizioni per il riconoscimento della funzione sociale svolta dagli oratori e dagli enti che svolgono attività similari e per la valorizzazione del loro ruolo). Nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti speciali pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate. Tra le opere di urbanizzazione secondaria sono comunque incluse, ove non sopra precisato, le aree per dotazioni territoriali e funzionali destinate ad attrezzature di interesse sovracomunale.
2. La superficie e la qualificazione delle opere di urbanizzazione secondaria è definita dal PRG, parte operativa, dal piano attuativo o dal progetto delle opere.

L'art. 4 definisce le opere di urbanizzazione secondaria. Il comma 2 prevede che la superficie e la qualificazione delle opere sia definita dal PRGO (questa volta è indicato), o anche, addirittura, dal progetto delle opere.

#### **Art. 5**

##### *Superficie fondiaria - Sf.*

1. Si definisce superficie fondiaria la superficie del terreno già edificato e/o destinato all'edificazione, al netto delle superfici destinate dal PRG, parte operativa o dal piano attuativo alle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti o previste.
2. Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria corrisponde alla superficie edificabile del lotto.
3. Eventuali previsioni d'uso di superficie fondiaria finalizzata al miglioramento degli spazi pubblici esistenti, contenute nel titolo abilitativo e regolate da convenzione o atto d'obbligo, non riducono la superficie fondiaria da computare ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria del lotto.
4. Alla superficie fondiaria, misurata in metri quadrati, si applica l'indice di utilizzazione fondiaria di cui all'[articolo 14](#), determinando la potenzialità edificatoria.

L'art. 5 definisce la superficie fondiaria. Il comma 2 potrebbe trarre in inganno poiché non chiarisce se la superficie edificabile debba intendersi quella di fatto o quella di diritto. Questione che è bene venga definita dal PRGO.

### **Art. 6**

#### *Superficie asservita - Sa.*

1. Si definisce superficie asservita la superficie territoriale o fondiaria, espressa in metri quadrati, necessaria a legittimare l'edificazione rispetto alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.
2. Le aree asservite ad un edificio per l'applicazione degli indici di cui al presente Capo, [Sezione III](#), possono restare di proprietà diversa ovvero essere cedute a terzi, purché nell'atto pubblico di trasferimento, registrato e trascritto, risulti l'obbligo della loro inedificabilità in rapporto alla potenzialità edificatoria ceduta a terzi o utilizzata.
3. Nel caso si intervenga su di un edificio esistente mediante aggiunta di un nuovo corpo di fabbrica, o si realizzino nuovi edifici nelle superfici territoriali o fondiarie di cui agli articoli 2 e 5, per determinare la superficie da asservire al nuovo intervento, devono essere considerati anche gli edifici già esistenti. E' fatta salva l'ipotesi in cui le norme di attuazione del PRG consentano incrementi di superficie utile coperta indipendentemente dal rispetto dell'indice stabilito o i casi in cui sono applicabili modalità premiali, compensative e perequative delle quantità edificatorie di cui al Titolo II, Capo V del TU.
4. L'area asservita a costruzioni esistenti non può essere asservita ad altre costruzioni, fatto salvo il caso di incremento dell'indice di edificabilità o di una sua sottoutilizzazione, rispetto a quanto considerato al momento dell'asservimento o di modifica della destinazione e della normativa urbanistica dell'area medesima.
5. Restano ferme le normative in materia di vincolo di asservimento dei terreni previste dagli strumenti urbanistici o da normative di settore.

L'art. 6 si riferisce all'istituto dell'asservimento. L'asservimento del terreno richiede l'atto pubblico, registrato e trascritto. Anche qui occorre integrare un po' il ragionamento. Infatti il terreno che risulta spogliato della propria capacità edificatoria avrebbe bisogno di essere "visto" dal PRG in maniera diversa. Periodicamente sarebbe insomma necessaria una variante di recepimento di questi terreni "sterili" (sotto il profilo della capacità edificatoria).

### **Art. 7**

#### *Area di sedime - As.*

1. Si definisce area di sedime l'area, misurata in metri quadrati, ottenuta dalla proiezione sul piano orizzontale delle murature e delle strutture portanti esterne della costruzione sovrastante il piano di campagna e delle parti di costruzioni entroterra non ricoperte superiormente da terreno vegetale di idoneo spessore come previsto all' [articolo 8, comma 2, lettera b](#)).
2. Sono escluse dalla misurazione le sole opere aperte aggettanti dal filo esterno delle murature quali: balconi, scale, pensiline, cornicioni, spioventi,

gronde, fasce di coronamento ed elementi decorativi e [...] <sup>[3]</sup> le opere esterne<sup>[4]</sup> richieste da specifiche normative di sicurezza o per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Sono altresì escluse le scale esterne se aventi altezza non superiore a metri lineari 2,30 rispetto alla linea di spiccato dell'edificio.

3. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, effettuati ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera d) del TU, consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, all'interno dello spazio rurale di cui alla sezione III del titolo IV del TU,<sup>[5]</sup> l'area di sedime di un edificio esistente può essere modificata sia come forma che come superficie, a condizione che la variazione mantenga un punto di contatto con l'area di sedime esistente, nel rispetto dei parametri edilizi e di specifici limiti stabiliti dallo strumento urbanistico o dal regolamento comunale per l'attività edilizia e purché le modifiche siano tali da garantire migliori soluzioni architettoniche, ambientali e paesaggistiche. Per gli stessi interventi all'interno degli insediamenti di cui alla Sezione IV del Titolo II, con esclusione di quelli di cui all' articolo 92 , l'area di sedime dell'edificio oggetto di ristrutturazione edilizia, potrà essere modificata sia come forma che come superficie a condizione che la ricostruzione avvenga all'interno della superficie fondiaria di pertinenza di cui all' articolo 5.<sup>[6]</sup> Tra gli interventi di ristrutturazione di cui sopra rientra la delocalizzazione degli edifici determinata da norme speciali, anche qualora la nuova area di sedime non mantenga alcun punto di contatto con la precedente area.

La definizione dell'area di sedime dell'art. 7 dovrebbe essere distinta dal sedime di un fabbricato. Il sedime rappresenta la proiezione geometrica del fabbricato, mentre l'area di sedime è la quantità di superficie racchiusa dal perimetro. Sono due cose diverse: il sedime potrebbe non coincidere, mentre l'area di sedime sì. Il richiamo ai 30 cm di terreno che farebbero cambiare natura alla superficie del piano, passando da sedime a nulla è fragile da un punto di vista concettuale. Al comma 2 il richiamo ai 2,30 m si tratta probabilmente di un "rovescino". La cifra giusta sarebbe dunque 3,20. L'ultima frase del comma 3 fa sfumare quello che canonicamente è stato sempre il confine tra la ristrutturazione edilizia e la ristrutturazione urbanistica, ovvero la completa traslazione di un edificio. Poiché questa frase modifica la definizione e la portata di un intervento edilizio (definito dallo Stato), essa deve essere definita border line e valevole solo nei casi determinati da norme speciali. Il RET definisce il sedime come "impronta", al n. 7.

## **Art. 8**

### *Superficie permeabile e impermeabile - Sp - Si.*

1. Si definisce superficie permeabile ai fini dell'applicazione dell'articolo 33 la parte di superficie fondiaria libera da costruzioni sia fuori terra che interrate e da pavimentazione impermeabile, sistemata a verde o comunque con soluzioni filtranti alternative destinata principalmente a migliorare la qualità dell'intervento e del contesto urbano, in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche.

2. Ai fini del comma 1 sono considerate superfici permeabili:

a) le superfici finite a prato, orto o comunque coltivate, quelle in terra, terra battuta, ghiaia; sono inoltre considerate tali quelle che non compromettono la permeabilità del terreno, quali le superfici finite con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso sovrastante il terreno naturale non cementate con posa degli elementi con fuga permeabile, oltre a quelle che impiegano materiali idonei a garantire il passaggio dell'acqua almeno per il cinquanta per cento della superficie;

b) le superfici aventi le caratteristiche di cui alla lettera a), realizzate a copertura di costruzioni interrate con terreno di riporto, di spessore non inferiore a centimetri 30 rispetto al piano di copertura della costruzione.

3. Sono considerate superfici impermeabili quelle con caratteristiche diverse da quanto indicato al comma 2, per le quali vanno comunque previsti e realizzati opportuni sistemi di smaltimento o convogliamento delle acque meteoriche che evitino azioni di dilavamento e ruscellamento.

La superficie permeabile di cui all'art. 8 è definita ai fini dell'applicazione dell'art. 33 (Permeabilità dei suoli). È definita tale quella libera da costruzioni (sia interrate che fuori terra), e libera da pavimentazione impermeabile. Detta superficie risultante deve essere sistemata a verde o con soluzioni che consentano l'assorbimento dell'acqua piovana. Se le costruzioni interrate hanno un terreno di riporto superiore ai 30 cm, la superficie si considera come permeabile. Sul concetto di "costruzioni", anche ai fini della comprensione e dell'applicazione del presente articolo, c'è da fare un approfondimento. Il parcheggio a raso è una costruzione? La strada è una costruzione? A mio avviso sì. Sembra banale, ma questa decisione ha i suoi effetti.

### **Art. 9**

#### *Perimetro di un edificio - Pe.*

1. Si definisce perimetro di un edificio il poligono definito dalla proiezione sul piano della struttura edificata fuori terra o entroterra, con la esclusione delle opere di cui all' articolo 7, comma 2 e di eventuali intercapedini aventi le caratteristiche di cui all' articolo 17, comma 3, lettera j.

Il perimetro dell'edificio è definito in maniera apparentemente semplice. Infatti va letto insieme all'art. 7 e all'art. 17. Per coerenza sarebbe stato forse escludere anche le opere ex art. 8 co. 2 lett.b).

### **Art. 10**

#### *Quota di spiccato - Qs.*

1. Si definisce quota di spiccato la quota del terreno sistemato nel punto di contatto con la parete del prospetto dell'edificio, rappresentato dal piano stradale o dal piano del marciapiede o dal piano del terreno a sistemazione definitiva.

2. Per sistemazione definitiva si intende l'assetto che il terreno dovrà avere, dedotto dal piano quotato a corredo del progetto, mediante sbancamenti e/o rilevati.

3. Le norme tecniche attuative del PRG, parte operativa, possono stabilire, in base alla presenza di terreni pianeggianti o in pendenza, tenendo conto dell'atto d'indirizzo di cui all'articolo 248, comma 1, lettera f) del TU, nonché delle diverse situazioni idrogeologiche, idrauliche, paesaggistiche e di assetto territoriale, le limitazioni per la formazione di scavi o di rilevati rispetto alla linea naturale del terreno ante operam ai fini della realizzazione delle quote di spiccato.

La quota di spiccato di cui all'art. 10 si presta a qualche difficoltà. La frase non mi sembra ben formulata. Sarebbe meglio così: "1. Si definisce quota di spiccato la quota del terreno sistemato nel punto di contatto con la parete dell'edificio. Per terreno sistemato si intende il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva."

### **Art. 11**

*Linea di spiccato - Ls.*

1. Si definisce linea di spiccato la linea, sulla quale giacciono i punti coincidenti con le quote di spiccato, di cui all' [articolo 10](#), lungo il perimetro esterno dell'edificio.

La linea di spiccato, ex art. 11, mi sembra non avere problemi di definizione.

### **Art. 12**

*Sagoma di un edificio - Se.*

1. Si definisce sagoma di un edificio la figura planovolumetrica ottenuta dal contorno esterno dell'edificio escluse le opere previste all' [articolo 7, comma 2](#).

2. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, effettuati ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera d) del TU, la sagoma di un edificio esistente può essere modificata, nel rispetto dei parametri edilizi stabiliti dallo strumento urbanistico o dal regolamento comunale per l'attività edilizia, ferma restando la possibilità di mantenere il volume, le superfici, le distanze e le altezze preesistenti e purché le modifiche siano tali da garantire migliori soluzioni architettoniche, ambientali e paesaggistiche.

La definizione si pone in parziale armonia con il RET, per il quale la sagoma è quella che rimane fuori terra. Il comma 2 introduce una possibilità che nel 2015 era piuttosto avanzata. Ristrutturare e quindi modificare, lasciando le distanze e le altezze preesistenti andava a mio modo di vedere a incidere sulla definizione di ristrutturazione edilizia, appannaggio solo del legislatore statale. Se si collega poi questo articolo con il n. 7 si comprende come la normativa combinata sia molto innovativa.

## **Sezione III**

*Indici*

### **Art. 13**

*Indice di utilizzazione territoriale - Iut.*

1. Si definisce indice di utilizzazione territoriale il rapporto massimo consentito in una porzione di territorio definito o perimetrato dallo strumento urbanistico generale ovvero, per le zone agricole, la superficie di territorio agricolo interessato, tra la superficie utile coperta, edificata ed edificabile e la superficie territoriale di tale porzione di territorio. L'indice di utilizzazione territoriale è espresso in mq/mq.

2. E' fatto salvo quanto disposto da specifiche normative o dallo strumento urbanistico in materia di incrementi premiali dei diritti edificatori, compensazione e perequazione.

L'indice di utilizzazione territoriale si esprime in mq/mq, a differenza dell'indice di edificabilità territoriale, che si esprime in mc/mq, che nel corpo di questo Regolamento non verrà definito. Ciò anche in coerenza con la scelta del legislatore regionale di passare alla SUC come parametro di capacità edificatoria, abbandonando il volume.

Tuttavia la locuzione “rapporto massimo” è sempre foriera di ambiguità. Sarebbe stato più semplice definirle l’indice come un semplice rapporto, e dire in altro luogo che è possibile edificare, al massimo, ciò che l’indice esprime.

#### **Art. 14**

*Indice di utilizzazione fondiaria - Iuf.*

1. Si definisce indice di utilizzazione fondiaria il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta massima edificata ed edificabile e la superficie fondiaria. L’indice di utilizzazione fondiaria è espresso in mq/mq.
2. E’ fatto salvo quanto disposto da specifiche normative o dallo strumento urbanistico in materia di incrementi premiali dei diritti edificatori, compensazione e perequazione.

L’indice di utilizzazione fondiaria soffre della stessa formulazione poco felice. Si applica ovviamente sulla superficie fondiaria così come definita all’art.

#### **Art. 15**

*Indice di copertura - Ic.*

1. Si definisce indice di copertura il rapporto, espresso in mq/mq o in percentuale, tra l’area di sedime delle costruzioni edificate o realizzabili di cui all’[articolo 7](#) e la superficie fondiaria del lotto edificabile di pertinenza.

L’indice di copertura, che in taluni strumenti urbanistici si vede ancora con la dicitura “rapporto di copertura”, è il rapporto tra l’area di sedime del fabbricato (così come definita dallo stesso Regolamento), e la superficie fondiaria. In questo caso è scomparso l’aggettivo “massimo” dopo la parola rapporto e la definizione migliora.

#### **Art. 16**

*Indice di permeabilità - Ip.*

1. Si definisce indice di permeabilità, espresso in mq/mq o in percentuale, l’indice dato dal rapporto tra la superficie permeabile del suolo e la superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni. L’indice di permeabilità è stabilito dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell’[articolo 33](#).

L’indice di permeabilità è il rapporto tra la superficie permeabile del suolo (era meglio specificare: superficie fondiaria totale) e la superficie del lotto libera da costruzioni. La definizione di “costruzioni” torna dunque come complementare della superficie.

L’indice è stabilito dal PRG. Il rinvio all’art. 33 deve tuttavia intendersi utile solo nel caso delle deroghe, poiché per il resto è lo stesso articolo 33 a definire le percentuali dovute.?????

**Sezione IV**  
*Grandezze edilizie*

**Art. 17**  
*Superficie utile coperta - Suc.*

1. Si definisce superficie utile coperta la sommatoria, espressa in metri quadrati, delle superfici coperte di ogni piano dell'edificio, misurate all'esterno dei muri o comunque delle strutture portanti perimetrali, da computare con le seguenti modalità:

a) nel caso in cui l'altezza utile interna dei piani o parti di essi di edifici residenziali ecceda i metri lineari tre e cinquanta, la superficie utile coperta è conteggiata dividendo il relativo volume per tre e cinquanta. Nel caso di piani di edifici con strutture di copertura inclinate, la suddetta modalità di conteggio della superficie utile coperta, si applica qualora la quota minima di imposta delle strutture di copertura medesime sia superiore a metri lineari 2,80;

L'art. 17 è uno dei più importanti e su cui anche la Regione è intervenuta con diversi chiarimenti e modifiche. La SUC, come definita in questo articolo, si pone in parziale congruenza a quella definita dal RET (Regolamento Edilizio Tipo), per il quale la superficie è articolata in varie sotto-categorie (n. 8 e dal n. 12 al n. 17). L'articolo di questo Regolamento è piuttosto lungo e pieno di eccezioni, deroghe, particolarità. Sarebbe stato più utile forse distinguere la modalità di calcolo, sempre uguale, dalla possibilità di non considerare SUC alcuni casi particolari. Forse sarebbe stato meglio impostare una matrice con la quale distinguere gli usi e l'esistenza o meno degli edifici. La lettera a) del comma 1 pone già qualche difficoltà: non si comprende se entrambe le frasi siano destinate agli edifici residenziali o se lo sia solo la prima. Io propendo per l'interpretazione che vede tutta la lettera a) dedicata agli edifici residenziali, mentre la lettera b) chiarisce come si calcola la superficie delle pareti, indipendentemente dalle destinazioni d'uso dell'edificio. Tra l'altro la modalità di calcolo si applica solo se la quota di "partenza" è superiore a 2,80 m, con la conseguenza che se la quota di partenza è inferiore a 2,80 m, la divisione per 3,5 non si applica.

b) la superficie utile coperta dei piani interrati e seminterrati è conteggiata moltiplicando la superficie utile coperta complessiva del piano per il rapporto tra la superficie delle pareti fuori terra o comunque scoperte del piano medesimo e la superficie complessiva delle pareti del piano stesso, escludendo dal computo le superfici delle pareti per l'accesso al piano indicate all' articolo 18, comma 3, lettera c) . La superficie delle pareti fuori terra è misurata rispetto alla linea di spiccato di cui all' articolo 11 ;

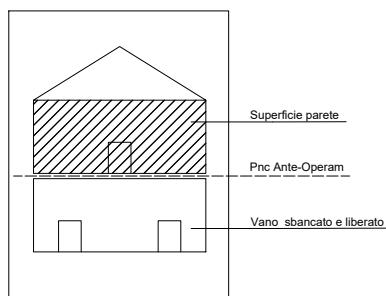
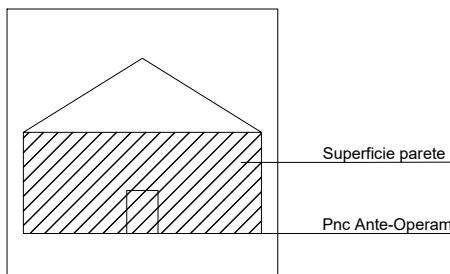
c) non costituisce incremento della superficie utile coperta, e rientra negli interventi di ristrutturazione edilizia, l'inserimento o l'eliminazione<sup>[7]</sup> di nuovi piani all'interno di edifici esistenti, che non determini modifiche della sagoma dell'edificio, fermo restando il rispetto delle norme igienico-sanitarie, di quelle in materia di dotazioni territoriali e funzionali, nonché di contributo di costruzione;

Inutile nascondersi che la lettera c) del comma 1 sia più significativa di quello che appare. Essa, infatti, incide anche si maniera minima sul carico urbanistico dell'area, poiché se aumenta la superficie disponibile (e nel caso di inserimento di nuovi piani non

può che essere così), aumentano le persone teoricamente insediabili e il fabbisogno di servizi che sono loro connessi. Le dotazioni territoriali cercano proprio di non sbilanciare troppo l'assetto del territorio. È evidente, infine, che l'eliminazione di piani intermedi non può costituire incremento di SUC e che la frase andrebbe dunque corretta.

*d)* per gli interventi da effettuare nelle zone agricole la superficie delle pareti fuori terra è misurata rispetto al piano naturale di campagna ante operam. Ai fini del computo di cui sopra il piano completamente interrato o seminterrato <sup>[8]</sup> deve comunque far parte di edifici costituiti da uno o più piani fuori terra e la sua superficie planimetrica non deve eccedere quella del piano sovrastante. La superficie del piano completamente interrato che ecceda quella del piano sovrastante deve essere computata per intero e, nel caso di realizzazione del solo piano completamente interrato o seminterrato<sup>[9]</sup>, si computa la sua intera superficie utile coperta. Non costituisce superficie utile coperta la realizzazione, per la durata dell'attività zootecnica, da parte dell'impresa agricola, di manufatti a struttura leggera, appoggiati al suolo, senza opere fondali fisse, coperte con teli mobili, per lo stoccaggio stagionale di foraggio e altri prodotti per l'alimentazione degli animali. Non costituiscono superficie utile coperta i servizi igienici a servizio delle aree attrezzate per la sosta dei campeggiatori nelle attività agrituristiche di cui all' articolo 5 della legge regionale 7 agosto 2014, n. 16 (Nuove norme in materia di agriturismo, fattorie didattiche, agricoltura sociale e fattorie sociali, integrazione alla legge regionale 23 dicembre 2011, n. 18, modifiche e integrazioni alla legge regionale 2 aprile 2014, n. 3, modifiche e integrazioni alla legge regionale 23 dicembre 2004, n. 30, abrogazione di leggi regionali vigenti), nei limiti di metri quadrati 20 di SUC. Nel calcolo della SUC non sono conteggiate le opere previste ai commi 3, 7, 8 e 9, lettera a), nonché le tettoie mobili di cui all'articolo 118, comma 1, lettera g) del TU anche se chiuse su due lati, purché la superficie utile coperta di ogni singola tettoia non sia superiore a metri quadrati 20.

La formulazione della lettera d) del comma 1 pone qualche difficoltà. Non è chiaro infatti cosa succede se io modificho il piano di campagna con il progetto e come calcolo di conseguenza la superficie scoperta della parete. Non vi sono infatti limiti per "scoprire" le facciate, a questo punto, se non quello dell'altezza di zona dettata dal PRG (con il limite superiore dato dalla LR 1/2015). La linea del piano di campagna ante-operam rimane sempre quella (per definizione). Dunque, paradossalmente, non si avrebbe alcun aumento di superficie delle pareti nel caso in cui si liberasse un piano interrato dalla terra circostante. Si veda il piccolo schema grafico che allego. Così scritta, la frase "impedisce" solo il reinterro di pareti prima scoperte, ma non l'operazione inversa di "liberazione".

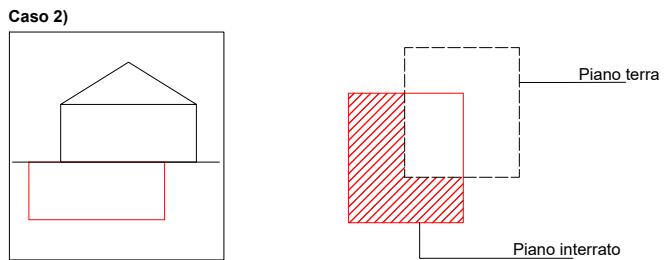


La seconda frase della lettera d) a mio avviso consentirebbe qualche libertà progettuale poiché il piano seminterrato o interrato non deve necessariamente riprodurre lo stesso perimetro dell'edificio sovrastante: è sufficiente, infatti, che ne faccia parte e che la sua superficie non sia maggiore di quella soprastante. La superficie eccedente, infatti, andrà calcolata per intero. La norma è volta, insomma, a vietare la costruzione di edifici autonomi seminterrati o interrati e allo stesso tempo (a mio avviso), ma a consentire la realizzazione di corpi di fabbrica ex-post, che siano interrati o seminterrati parzialmente coincidenti con il piano sovrastante. E' necessaria una piccola digressione sul punto perché molti non sono d'accordo su questa interpretazione e soprattutto non sono d'accordo gli uffici della Regione.

Caso 1) Partiamo da un primo caso di esempio. Costruisco ab origine (come avviene di norma), un piano interrato di 100 mq di superficie e sopra costruisco un piano terra di 100 mq. Vista la coincidenza delle due superfici non si pone alcun problema. Il punto si posta eventualmente nel caso in cui si voglia scoprire le facciate del piano interrato. E per questo rinvio al tema della linea ante-operam.

Caso 2) Costruisco ab origine un piano interrato di 100 mq di superficie e sopra costruisco un piano terra di 100 mq. Il piano terra non coincide, come sua proiezione, con l'interrato. Secondo alcuni e secondo gli uffici della Regione, la superficie tratteggiata in rosso, e cioè quella non coincidente con il sedime soprastante, va considerata interamente come SUC. Ne derivano due effetti. Il primo è che a questo punto, fermo rimanendo l'eventuale limite dell'altezza del fabbricato, risulta conveniente liberare dalla terra le facciate e costruire dunque "normalmente", usando la SUC a disposizione. E rimanendo sempre come convitato di pietra il problema della linea ante-

operam. Il secondo è quello di obbligare a una nuova costruzione completamente fuori terra con la SUC di cui dispongo. Le stesse riflessioni possono poi farsi nel caso generale in cui io realizzi ex-post dei vani interrati. Intesa in modo più "morbido", la norma consentirebbe a mio avviso di coniugare il risparmio di suolo, con un limite alla possibilità degli interrati. Lo spirito dell'interpretazione regionale è invece quello di avere un piano interrato perfettamente coincidente con quello che costituisce SUC del piano soprastante. A questo punto sarebbe meglio dirlo in questi termini. Un'ultima puntualizzazione: superficie planimetrica è un dato quantitativo, e la quantità può eccedere, mentre la Regione pensa a un criterio di congruenza geometrica e sarebbe



meglio riscrivere questa parte

La formulazione del quarto e del quinto periodo "Non costituiscono superficie utile coperta ...." è imprecisa. Molto meglio la formulazione del periodo seguente "Nel calcolo della SUC non sono conteggiati ....".

2. Il calcolo della superficie utile coperta è finalizzato alla verifica dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale e dell'indice di utilizzazione fondiaria previsti dagli strumenti urbanistici.

3. Nel calcolo della superficie utile coperta dell'edificio, anche ai fini del calcolo delle pareti fuori terra o scoperte di cui al comma 1 e dell'altezza di cui all' articolo 18, non sono conteggiati:

a) gli extra - spessori murari e dei solai:

1) per la parte delle murature d'ambito esterno, siano esse pareti portanti o tamponature, che ecceda i centimetri 30 di spessore al finito. La porzione di muratura non inclusa nel calcolo della superficie utile coperta non può comunque superare lo spessore massimo di centimetri 30 e la sezione muraria nel suo complesso non può includere intercapedini vuote eccedenti centimetri 10 di spessore , sono fatte salve le disposizioni di cui all' articolo 14, comma 7, d.lgs. 102/2014 <sup>[10]</sup> ;

2) per la porzione superiore e non strutturale dei solai eccedente mediamente i 10 centimetri di spessore, fino ad un extra - spessore massimo di 20 centimetri , sono fatte salve le disposizioni di cui all' articolo 14, comma 7, del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102 "Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE". <sup>[11]</sup>;

L'inciso che comincia con "[....] sono fatte salve [....]" avrebbe avuto bisogno di essere preceduto da un punto, poiché così formulato potrebbe lasciar presupporre che le

disposizioni del d.lgs. 102/2014 si applichino anche agli spessori prima elencati. Invece il comma del d.lgs. appena citato si riferisce solo ad interventi su edifici esistenti.

*b)* le soluzioni di architettura bioclimatica finalizzate espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e la captazione diretta dell'energia solare, quali:

[ 1) ] <sup>[12]</sup>

- 1)* verande e serre solari non riscaldate disposte preferibilmente nei fronti da sud-est a sud-ovest, con funzione di captazione solare, che abbiano la superficie riferita alle pareti esterne necessarie a delimitare la veranda e serra solare, vetrata per almeno il cinquanta per cento. La superficie delle verande e serre non può superare il trenta per cento della superficie utile coperta del piano corrispondente a quello della veranda o serra solare; <sup>[13]</sup>
- 2)* spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo pari al venticinque per cento del totale della superficie utile coperta dell'intero edificio;

*c)* le superfici utili coperte relative agli interventi di prevenzione sismica di edifici esistenti, di cui all'articolo 159 del TU, nei limiti e con le modalità previste dallo stesso articolo;

*d)* i locali strettamente necessari agli impianti tecnologici al servizio dell'edificio per le parti emergenti dalla linea di estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile dell'edificio (vani scala, extra - corsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche anche per la produzione di acqua calda o energia da fonti rinnovabili, vani motore, canne fumarie e di ventilazione, impianti di condizionamento e simili), purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati alla costruzione;

*e)* le superfici per porticati, logge, cavedi, passaggi pedonali, gallerie, atrii, nonché le superfici coperte da tettoie anche se risultano aperte lateralmente su un solo lato:

- 1)* senza limitazioni per quelle da rendere pubbliche, su richiesta del comune o previste dagli strumenti urbanistici ovvero per scelta progettuale, purché la loro utilizzazione sia vincolata a mezzo di atto pubblico registrato e trascritto;
  - 2)* secondo le modalità stabilite dal regolamento comunale per l'attività edilizia o dallo strumento urbanistico per quelle da realizzare negli edifici al di fuori delle zone agricole;
  - 3)* nelle zone agricole, entro il limite del dieci per cento della superficie utile coperta del primo piano fuori terra a protezione degli accessi di edifici residenziali, per servizi, per alloggi agrituristicci, fattorie didattiche e sociali, computando quelli esistenti alla data del 24 marzo 2005;
- f)* i vani per ascensori, le scale di sicurezza esterne e le opere per la eliminazione delle barriere architettoniche di cui all' [articolo 21, comma 3, lettera e](#) ;

*g)* i vani scala, ancorché non delimitati da tramezzature, compresi gli androni e i pianerottoli, fino ad un massimo di metri quadrati 25 per ogni piano;

*h)* le superfici dei locali ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura inclinato e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le sole parti aventi altezza utile, di cui all' [articolo 20](#) , inferiore a metri lineari 2;

*i)* le nuove costruzioni per pertinenze edilizie fuori terra, di cui all' [articolo 21, comma 3, lettera a\)](#) e [comma 4](#) , lettere b) e c), nei limiti complessivi di metri quadrati 40 di superficie utile coperta o, in alternativa, nel caso sia più favorevole, del cinque per cento della superficie utile coperta complessiva di ogni edificio;

*j)* le intercapedini ventilate completamente interrate, aventi una larghezza utile interna non superiore a metri lineari 1,50 esternamente alle murature perimetrali e portanti dell'edificio;

*k)* i locali per attrezzature tecnologiche di cui all' [articolo 21, comma 3, lettera o\)](#) e comma 4, lettera h);

*l)* i locali necessari per l'alloggio di impianti o serbatoi di acqua calda sanitaria prodotta da fonti energetiche rinnovabili;

*m)* la realizzazione di strutture a copertura di parcheggi pubblici, di uso pubblico e pertinenziali privati di cui all'articolo 118, comma 2, lettera f) del TU;

*n)* le superfici di cavedi o chiostrine interne al perimetro del fabbricato.

4. Per i servizi pubblici non si applicano le disposizioni del presente articolo e la superficie utile coperta ammissibile è stabilita dal relativo progetto.

5. Per gli extra - spessori di cui al [comma 3, lettera a\)](#) è consentito derogare, con esclusione delle prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica, alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Va compresa bene la portata del comma 5 che a mio avviso deve intendersi riferito solo agli extra-sessori: la deroga, insomma, opera solo per questi. Tra l'altro mentre è chiaro far riferimento alle distanze per le strade, più difficile è comprendere dove questa deroga potrebbe incidere in maniera ostativa, con le prescrizioni in materia antisismica.

6. Le disposizioni di cui al [comma 3](#) si applicano sia agli edifici di nuova costruzione che agli edifici esistenti.

Il comma 6 non aiuta nella lettura complessiva dell'articolo, perché se è chiaro che le disposizioni del comma 3 si applicano sia ai nuovi edifici che a quelli esistenti, non si comprende a quali edifici debbano applicarsi le disposizioni dei restanti commi dell'articolo.

7. La finalità e la funzionalità dei volumi di cui al [comma 3, lettera b\)](#) , devono essere dimostrate in una specifica relazione, firmata da un tecnico, contenente il calcolo dell'energia risparmiata per [ ... ]<sup>[14]</sup> l'unità immobiliare interessata<sup>[15]</sup> attraverso la realizzazione dell'opera, nonché la verifica del benessere termoigrometrico durante tutto l'arco dell'anno.

8. Nella superficie utile coperta non si computano, ai sensi dell'articolo 158 del TU, le superfici strettamente necessarie dei locali tecnologici per impianti idrici e di pompaggio, di riscaldamento, di condizionamento, elettrici, di quelli per il trattamento e lo stoccaggio dei reflui, o dei residui delle lavorazioni, nonché di silos per lo stoccaggio di prodotti o materiali, finalizzati ai processi produttivi ed al rispetto delle norme in materia ambientale, strettamente connessi alle attività produttive, comprese quelle agricole.

9. Non costituiscono superficie utile coperta:

- a) i manufatti per impianti tecnologici, a rete o puntuali per acqua, telefonia, energia elettrica, gas, fognature, illuminazione e telecomunicazioni;
- b) l'installazione di manufatti di cui all'articolo 7, comma 1, lettera e), punto 5) del TU installati con temporaneo ancoraggio al suolo all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta e il soggiorno dei turisti.

10. Il volume urbanistico di un edificio viene definito all' [articolo 139](#) .

Occorre infatti fare un'ulteriore digressione finale su questo articolo, facendo qualche esempio. Si dia il caso di avere un edificio condonato (o sanato), con una volumetria di 300 mc: condonato o sanato attraverso il pagamento di una certa somma. Io ritengo che oggi quei 300 mc debbano essere convertiti, in armonia con l'art. 139 di questo Regolamento, in 100 mq di SUC. E che in caso di ristrutturazione edilizia vadano applicate oggi tutte le possibili "deduzioni" che oggi la definizione di SUC consente (scale, pertinenze, ecc.). Non si vede infatti perché io oggi potrei costruire ex-novo 100 mq di SUC "buona" e tutte le altre "deduzioni", mentre se ristrutturassi un edificio sanato (per il quale ho pagato il mio debito nei confronti della legge), non potrei usufruire delle stesse "deduzioni". Credo che, soprattutto nel caso di un edificio sano ab origine o sanato (sul condono si deve aprire un approfondimento che non può avere luogo qui), per ragioni di equità "civile" prima ancora che urbanistica, io possa usufruire delle stesse deduzioni.

### **Art. 18**

#### *Altezza di un edificio - Ae.*

1. Si definisce altezza di un edificio la distanza massima verticale, misurata in metri lineari:

- a) nel caso di edifici con coperture inclinate, la distanza, misurata in gronda, intercorrente tra la quota di spiccato, di cui all' [articolo 10](#) e l'intersezione reale o virtuale del lato esterno della parete perimetrale con l'intradosso della falda della copertura, posta al livello più alto dell'edificio stesso, considerando anche i corpi di fabbrica arretrati. Qualora l'inclinazione delle falde della copertura sia superiore al trentacinque per cento, l'altezza dell'edificio è misurata con riferimento alla distanza media tra la linea di colmo e l'estradosso dell'ultimo solaio. Per edifici o parti di essi con copertura ad unica falda inclinata, la distanza è la media tra l'altezza misurata al colmo e in gronda;

L'art. 18 disciplina il modo di calcolare l'altezza di un edificio. L'articolo non è di semplice lettura, sia perché rimanda immediatamente all'art. 10 e all'art. 19, sia perché i

commi e le lettere non dividono in maniera logica i vari casi. Sarebbe stato meglio distinguere il modo di calcolare l'altezza dall'evenienza per cui si prende una distanza piuttosto che un'altra. Il comma 1 dobbiamo convenire si applichi solo ai casi in cui l'edificio si poggiate su un piano di campagna orizzontale, poiché altrimenti non vi sarebbe la necessità del comma 2. La norma sembra insomma pensata per uno schema e una sezione tipica non molto complicata, che mostra qualche difficoltà in situazioni più complesse. Andiamo per ordine: la prima frase della lettera a) presenta subito qualche difficoltà perché nel caso di edifici con più altezza in gronda bisogna ricordarsi che l'altezza è quella MASSIMA tra tutte le distanze possibili. Poco importa insomma di avere un edificio che abbia per la maggior parte dei suoi prospetti un'altezza modesta: è sufficiente che un prospetto abbia un'altezza in gronda più alta perché la quota da prendere a riferimento sia quella. Solo se l'inclinazione delle falde è superiore al 35% si inserisce una nuova modalità di calcolo. Tuttavia non è chiaro se tutte le falde debbano essere superiori al 35% o ne basti una per applicare detta modalità. Infine è previsto un ultimo caso in cui la copertura sia ad unica falda. Come anticipato la norma soffre di fronte ad articolazioni geometriche più complesse.

b) nel caso di edifici con coperture piane, la distanza intercorrente tra la quota di spiccato e l'intersezione reale o virtuale del lato esterno della parete perimetrale con l'intradosso della parte strutturale del solaio di copertura posto al livello più alto dell'edificio stesso anche in caso di corpi di fabbrica arretrati, escludendo lo spessore delle eventuali coibentazioni fino ad un extraspessore massimo di centimetri 10. Ove l'altezza del parapetto superi i metri lineari 1,20 dal piano di calpestio della copertura, l'altezza dell'edificio è misurata con riferimento alla sommità del parapetto medesimo;

La lettera b) si riferisce a coperture piane di edifici posti su un piano di campagna orizzontale.

c) nel caso di edifici con copertura a volta, la distanza intercorrente tra la quota di spiccato e la quota dell'intradosso della volta posta al livello più alto.

La lettera c) si riferisce a edifici con la copertura a volta, ma non definendo quale punto della volta debba essere di interesse (imposta, cervello?), occorre prendere prudenzialmente per il fatto che l'intradosso della volta si intenda il suo cervello.

2. Per edifici con particolare articolazione plani-volumetrica e composizione architettonica o posti su terreni in pendenza a quote diverse, l'altezza è data dalla maggiore delle altezze di ogni facciata, definita dall' [articolo 19](#) , dei corpi di fabbrica in cui può essere scomposto l'edificio stesso.

Il comma 2 si riferisce a due tipi diversi di edifici: il primo, con particolare articolazione piano-volumetrica (ma giacente su un piano orizzontale?) Il secondo tipo, sia semplice che articolato, posto su terreni in pendenza. Ora, poiché l'altezza è definita come distanza tra due punti (uno la quota di spiccato, due l'intersezione della copertura con la parete esterna), nel caso del terreno in pendenza è necessario stabilire qual è l'altezza di ogni facciata in cui può essere scomposto l'edificio. E' questo il senso del rinvio all'art. 19 (che purtroppo ci riporta all'art. 18) In sintesi: in un edificio in pendenza, con coperture inclinate, vi sono più altezze possibili (o cioè più distanze possibili tra le quote di spiccato e i punti di intersezione tra struttura di copertura e parete). Il tema è scegliere una sola di queste distanze tra le ne possibili. Le distanze possibili si misurano come previsto dall'articolo 18 e tra queste si prende la media

tra la minima e la massima. Poiché il comma 2 dice “dalla maggiore DELLE altezze di ogni facciata” e non “dalla maggiore TRA le altezze di ogni facciata”, quest’altezza deve servire per trovare le altezze da computare nel flusso dell’art. 18. Il RET semplifica con la definizione data al n. 28: “Altezza dell’edificio”, come altezza massima tra quella dei vari fronti.

3. La misura dell’altezza non tiene conto:

a) dei soli volumi tecnici emergenti dalla linea di estradosso del solaio dell’ultimo piano abitabile dell’edificio (quali vani scala, extra - corsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche destinate anche alla produzione di acqua calda o di energia da fonti rinnovabili, vani motore, canne fumarie e di ventilazione, impianti di condizionamento), purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati con la costruzione;

b) degli impianti tecnologici e di servizio rispondenti a particolari esigenze di funzionalità dell’edificio in relazione alla sua destinazione;

c) delle maggiori altezze in corrispondenza di bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato o interrato, purché gli accessi stessi, realizzati al di sotto della linea di sistemazione definitiva, non siano di larghezza superiore a metri lineari 5, fatte salve maggiori dimensioni derivanti da normative sulla sicurezza. Per ogni piano può essere realizzato un solo accesso con tale tipologia, fatti salvi i casi in cui per motivi di sicurezza sono prescritti dagli organi competenti due accessi per entrata e uscita degli autoveicoli. Dette limitazioni non trovano applicazione nel caso di destinazione a dotazioni territoriali e funzionali dei piani seminterrati o interrati;

d) gli extra - spessori dei solai di cui all’ [articolo 17, comma 3, lettera a\)](#), punto 2.

### **Art. 19**

#### *Altezza di una facciata di un edificio - Af.*

1. Si definisce altezza di una facciata di un edificio, l’altezza di ogni prospetto del corpo di fabbrica omogeneo per forma e definizione architettonica in cui può essere scomposto l’edificio stesso. Tale altezza è data dalla media delle distanze misurate relativamente al prospetto considerato come indicato all’ [articolo 18, comma 1](#) .

2. Nella media di cui al [comma 1](#) non si tiene conto di parti di pareti rientranti o sporgenti rispetto al piano prevalente del prospetto.

3. Nel caso di pareti non verticali l’altezza è data dalla loro proiezione virtuale sulla verticale.

L'altezza di una facciata di un edificio ex art. 19 è utile e funzionale anche all'altezza dell'edificio. Il co. 2 re-introduce purtroppo un po' di ambiguità poiché bisogna stabilire qual è il piano prevalente del prospetto. Un criterio interpretativo potrebbe forse essere costituito dai prospetti che vengono disegnati come elaborati di progetto. L'altezza della facciata o dell'edificio incide anche sul calcolo della SUC, anche se i profili vanno tenuti distinti. La definizione corrispondente del RET mi sembra essere quella al n. 27: "Altezza del fronte".

### **Art. 20**

*Altezza utile di un piano di un edificio e altezza utile di un locale - Au.*

1. Si definisce altezza utile di un piano o di un locale la distanza netta tra il pavimento ed il soffitto o controsoffitto, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari delle travi e delle capriate a vista.
2. Le altezze utili interne dei piani e dei locali con coperture inclinate sono computate, nel caso che le pareti interessate abbiano altezze variabili e non omogenee, calcolando l'altezza media ponderale di ogni singola parete, data dal rapporto tra la sua superficie e la rispettiva lunghezza.
3. Il regolamento comunale per l'attività edilizia stabilisce per gli edifici di nuova costruzione l'altezza dei locali per le diverse destinazioni d'uso o funzioni nel rispetto delle normative statali e regionali.

L'art. 20 definisce l'altezza utile di un piano o di un locale. Rispetto al RET qui vi è la differenza che il Regolamento prevede come possibilità anche il controsoffitto. La possibilità di misurare l'altezza netta al controsoffitto consente qualche buona via d'uscita ai professionisti più esperti per sfruttare fino al parossismo i locali dell'ultimo piano o locali che comunque non sarebbero agibili. L'altezza stabilita dai Comuni non incide sull'altezza dei locali ai fini del calcolo della SUC.

### **Art. 21**

*Opere Pertinenziali - Op.*

1. Si definiscono opere pertinenziali i manufatti che, pur avendo una propria individualità ed autonomia sono posti in durevole ed esclusivo rapporto di proprietà, di subordinazione funzionale o ornamentale, con uno o più edifici principali di cui fanno parte e sono caratterizzati:
  - a) dalla oggettiva strumentalità;
  - b) dalla limitata dimensione;
  - c) dalla univoca destinazione d'uso;
  - d) dalla collocazione in aderenza o a distanza non superiore a 30 metri lineari dall'edificio principale o ricadenti, comunque, all'interno del lotto di insediamenti di cui agli articoli 91, 94, 95, 96 e 97, o da realizzare nelle aree pubbliche indipendentemente dalla presenza di edifici e fatte salve distanze superiori rese obbligatorie da norme di sicurezza o igienico sanitarie o qualora si tratti di opere di recinzione o di muri di sostegno;
  - e) dal rapporto di proprietà o di altro titolo equipollente.

2. Le opere pertinenziali, ove siano verificate le caratteristiche di cui al comma 1 e comunque fatte salve le disposizioni del regolamento comunale per l'attività edilizia e dello strumento urbanistico, sulle tipologie e sui materiali utilizzabili, sono differenziate secondo quanto previsto ai commi 3 e 4.

3. Le opere pertinenziali di cui all'articolo 7, comma 1, lettera e), punto 6 e all'articolo 118, comma 1, lettera d) del TU, eseguibili senza titolo abilitativo purché, ai sensi dello stesso articolo 118, comma 4 del TU, non riguardino gli edifici di interesse storico - artistico o classificabili come edilizia tradizionale integra, di cui alla Delib.G.R. 19 marzo 2007, n. 420 (Disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell' art. 45, comma 1, lett. b) legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1 con il Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale), sono:

- a) i manufatti per impianti tecnologici a rete o puntuali (acqua, telefonia, energia elettrica, gas, fognature, illuminazione, telecomunicazioni), se posti al di sotto del livello del terreno sistemato ovvero se emergenti da questo, purché aventi superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 6 ed altezza non superiore a metri lineari 2,40;
- b) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni anche per aree di sosta che siano contenuti entro l'indice di permeabilità, ove stabilito;
- c) gli impianti solari termici senza serbatoio di accumulo esterno e fotovoltaici realizzati sugli edifici o collocati a terra al servizio degli edifici per l'autoconsumo;
- d) gli elementi di arredo quali panchine, lampioni, giochi per bambini all'aperto, rivestimento di pozzi esterni, fontane, statue, fioriere;
- e) le opere pertinenziali per l'eliminazione di barriere architettoniche compresa la realizzazione di scale, accessi, rampe, ascensori, apparecchiature elettriche e vani di servizio strettamente correlati;
- f) i manufatti per il ricovero di animali domestici o da compagnia o manufatti per ripostigli e barbecue di superficie utile coperta complessiva non superiore a metri quadrati 8 e altezza non superiore a metri lineari 2,40;
- [ g) ] <sup>[16]</sup>
  - g) le serre e i tunnel che non comportano trasformazione permanente del suolo di cui alla deliberazione della Giunta regionale 13 luglio 2015, n. 851, destinate alla coltivazione di prodotti per il consumo delle famiglie anche diverse dall'impresa agricola, aventi una superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 20; <sup>[17]</sup>
  - h) le tende installate in corrispondenza di aperture ovvero su terrazze, balconi, cavedi o logge, anche aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico;
  - i) i serbatoi di gpl purché adeguatamente schermati con specie vegetali autoctone. Negli insediamenti che rivestono valore storico e culturale di cui all' articolo 92 , i serbatoi di gpl devono essere realizzati completamente interrati;

*l)* i pergolati e i gazebo con struttura leggera, in ferro o legno, purché collocati a terra senza opere fondali o a protezione di logge o balconi e privi di qualsiasi copertura, destinati esclusivamente a sorreggere specie vegetali o teli;

*m)* le opere di scavo e rinterro per la posa in opera di serbatoi prefabbricati per l'accumulo di acque piovane;

*n)* le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate che non fronteggiano strade o spazi pubblici o che non interessino superfici superiore a metri quadrati 3.000;

*o)* gli impianti sportivi e ricreativi all'aperto al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo, agritouristico o servizi che non comportano una occupazione di superficie di suolo superiore a metri quadrati 400 e nuova superficie utile coperta, né comportino la realizzazione di muri di sostegno non strettamente funzionali al tipo di impianto , con esclusione delle piscine<sup>[18]</sup> . Tali impianti possono comprendere locali per attrezzature tecnologiche completamente interrati di superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 10, con la possibilità di prevedere una parete scoperta per l'accesso, avente superficie non superiore a metri quadrati 6;

*p)* le strutture leggere aggettanti su terrazze, balconi, logge e cavedi.

4. Le opere pertinenziali di cui all' articolo 7, comma 1, lettera e), punto 6 e all'articolo 124, comma 1 , lettere c) e d) del TU sottoposte a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) sono:

*a)* le opere e gli interventi pertinenziali di cui al comma 3 che riguardino gli edifici di interesse storico-artistico o classificabili come edilizia tradizionale integra, ai sensi della Delib.G.R. n. 420/2007;

*b)* le tettoie, le pergole, i gazebo, i ripostigli, i manufatti per barbecue, per somministrazione di alimenti e bevande e per il ricovero di animali domestici o di compagnia, per una superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 30 e di altezza non superiore a metri lineari 2,40, di pertinenza di edifici residenziali, per attività agritouristiche e servizi;

*c)* le cabine idriche, le centrali termiche ed elettriche o di accumulo di energia dimensionate in base alle esigenze dell'edificio principale;

*d)* le installazioni di pannelli solari con serbatoio di accumulo esterno;

*e)* i parcheggi o le autorimesse da destinare a servizio di singole unità immobiliari da realizzare nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati esistenti, ai sensi dell'articolo 77, comma 4 , anche in deroga agli strumenti urbanistici, con esclusione delle zone agricole; *f)* i muri di sostegno;

[ *g)* ] <sup>[19]</sup>

*g)* le recinzioni, con esclusione di quelle di cui all'articolo 89 comma 2 del T.U., i muri di cinta e le cancellate di qualunque tipo che fronteggiano strade o

spazi pubblici o recinzioni pertinenziali di edifici che interessino superficie superiore a metri quadrati 3.000; <sup>[20]</sup>

**h)** i locali strettamente necessari per i serbatoi, per le cisterne per l'accumulo di acque piovane completamente interrati con la possibilità di prevedere una parete scoperta per l'accesso avente superficie non superiore a metri quadrati 6;

**i)** gli impianti sportivi e ricreativi all'aperto, al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo, agritouristico o servizi di dimensione eccedenti quelle previste al comma 3, lettera o) e le piscine <sup>[21]</sup> ;

I) nelle zone agricole i servizi igienici a servizio delle aree attrezzate per la sosta dei campeggiatori nelle attività agritouristiche di cui all' articolo 5 della legge regionale n. 16/2014 .

[ 5. ] <sup>[22]</sup>

**5.** Negli insediamenti che rivestono valore storico e culturale di cui all' articolo 92 , è esclusa la realizzazione delle opere pertinenziali di cui al comma 3 lettere g), i), primo periodo, comma 4 , lettere b), d) ed i). Nei medesimi insediamenti è consentita, in attuazione dell' articolo 7 bis del d.lgs. 3 marzo 2011, n. 28 'Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE.' solo per l'autoconsumo, l'apposizione in copertura di impianti solari termici senza serbatoio di accumulo esterno e fotovoltaici, nel rispetto delle disposizioni di cui al d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 ). Gli stessi impianti dovranno essere architettonicamente integrati, disposti in maniera ordinata e regolare e di colorazione simile al manto di copertura esistente. Fermo restando il rispetto dell'articolo 24 della deliberazione della Giunta regionale 420/2007, l'installazione di tali impianti non dovrà essere in contrasto con i valori riconosciuti dai piani di gestione dei siti UNESCO. <sup>[23]</sup>

**6.** La distanza di cui al comma 1, lettera d) si misura con le modalità previste al comma 1 dell'articolo 23 , dalla parete dell'edificio principale alla parete dell'edificio pertinenziale o alla linea perimetrale delle opere pertinenziali più vicina all'edificio principale medesimo.

**6 bis)** Le recinzioni di cui all'art. 89, comma 2 del T.U., dovranno essere realizzate secondo le seguenti specifiche:

a) pali di sostegno in legno semplicemente infissi al suolo, di sezione massima pari a 10 cm di lato o di diametro;

**b)** altezza massima pari a 125 cm;

**c)** rete a maglia romboidale di colore marrone o verde, con altezza da terra tale da garantire il passaggio della piccola fauna selvatica, ad eccezione dei casi di protezione delle colture agricole.

**[24]**

Le opere pertinenziali sono definite nella prima frase del co. 1 dell'art. 21. Alcuni Comuni hanno piegato la ricchezza della definizione ai soli primi due termini (autonomia e individualità), limitando invece la vera sostanza della cosa e cioè il fatto

che le pertinenze sono poste in durevole ed esclusivo rapporto di proprietà, e di subordinazione funzionale ornamentale, con un edificio di cui fanno parte. La torsione verso la completa individualità e autonomia li spinge al contrario verso una potenziale insubordinazione, o autonomia. Il legame tra edificio e pertinenza andrebbe a mio avviso fortemente evidenziato e non, invece, indebolito. Né, come viene inteso da alcuni, la norma prevede un edificio esistente per progettare e realizzare una pertinenza. La norma prevede un edificio principale a cui la pertinenza va, appunto, subordinata. Le pertinenze vengono poi distinte in base al titolo abilitativo richiesto: attività libera, SCIA. Il co. 5 necessario per .... Il co.6 molto utile poiché la tematica delle recinzioni è molto sentita.

### **Art. 22**

#### *Definizione di edificio esistente.*

1. Si definiscono edifici esistenti quelli presenti sul territorio comunale e legittimati da titolo abilitativo o comunque esistenti alla data di entrata in vigore della [legge 6 agosto 1967, n. 765](#) (Modifiche ed integrazioni alla [legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150](#) ).

2. Ai fini di cui al [comma 1](#) , perchè l'edificio possa essere considerato esistente è necessaria la presenza delle opere strutturali, tali da rendere bene individuabile la consistenza dell'edificio stesso.

3. La destinazione d'uso dell'edificio è determinata con le modalità previste all'articolo 155, comma 2 del TU.

4. Quando l'edificio non è individuabile nella sua interezza originaria, perchè parzialmente diruto, la sua consistenza, in assenza di chiari elementi tipologici e costruttivi è definita da elementi sufficienti a determinare la consistenza edilizia e l'uso dei manufatti, quali:

- a) studi e analisi storico-tipologiche supportate anche da documentazioni catastali o archivistiche;
- b) documentazione fotografica che dimostri la consistenza originaria dell'edificio;
- c) atti pubblici di compravendita;
- d) certificazione catastale.

5. Per la ricostruzione di parti di edifici con valore storico ed architettonico si applica l' [articolo 11](#) dell'allegato "A" della Delib.G.R. n. 420/2007.

6. Sono considerati edifici esistenti quelli crollati o demoliti a seguito di calamità naturali o di eventi colposi o dolosi.

La definizione di edificio esistente dell'art. 22 va collegata anche da ultimo con lo stato legittimo dell'edificio così come definito dal DPR 380/2001 che ritengo prevalente rispetto a questa del Regolamento.

### **Sezione V**

#### *Distanze*

## **Art. 23**

### *Distanze tra edifici - De.*

1. Per distanza tra edifici deve intendersi il minor segmento orizzontale congiungente le pareti fronteggianti in senso orizzontale. La distanza si applica quando le pareti sono fronteggianti per oltre metri lineari 1.
2. Negli interventi di cui all' articolo 7, comma 1 , lettere b), c) e d) del TU le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
3. Negli insediamenti che rivestono valore storico-culturale di cui all' articolo 92 , per gli interventi consentiti le distanze tra gli edifici rispettano le disposizioni del codice civile .
4. Per tutti gli altri interventi edilizi diversi da quelli indicati ai commi 2 e 3, fatto salvo quanto previsto all' articolo 17, comma 5 , sono prescritte distanze minime tra edifici, con l'esclusione di muri di contenimento del terreno e di delimitazione del confine di proprietà, come di seguito indicati:
  - a) nelle zone agricole e negli insediamenti residenziali esistenti di cui all' articolo 94 , metri lineari 10 tra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate;
  - b) negli insediamenti di cui agli articoli 91, 95, 96 e 97, la misura non inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a metri lineari 10, tra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate;
  - c) nei casi di sopraelevazione di edifici esistenti, le distanze possono essere inferiori a metri lineari 10, purché non risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto;
  - d) nei casi di edifici pertinenziali della stessa proprietà dell'edificio principale, non sono previste distanze minime;
  - e) tra edifici fuori terra di proprietà diversa aventi altezza non superiore a metri lineari 2,40, la misura di metri lineari 6. Dalle pareti di tali edifici non si applicano le disposizioni di cui alle lettere a) e b).
- e bis) tra edifici fuori terra di proprietà diversa, di cui uno avente altezza non superiore a metri lineari 2,40 e l'altro avente altezza superiore a metri lineari 2,40, la misura di metri lineari 8. Dalle pareti di tali edifici non si applicano le disposizioni di cui alle lettere a) e b). <sup>[25]</sup>
5. Il regolamento comunale per l'attività edilizia stabilisce le distanze minime tra gli edifici residenziali o per servizi rispetto a edifici, strutture o infrastrutture che hanno rilevanza sotto il profilo del rischio ambientale, igienico sanitario e della sicurezza.
6. La distanza minima tra muri di contenimento del terreno anche a sostegno di terrapieni artificiali, rispetto a pareti di edifici di proprietà diversa non può essere inferiore all'altezza del muro di sostegno stesso, qualora questo superi metri lineari 2.
7. E' fatto salvo quanto previsto dall'articolo 159, comma 2 del TU, in materia di interventi edilizi di prevenzione sismica. Ai fini della distanza tra edifici esistenti non si computano gli extra - spessori murari finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico necessari alla realizzazione di rivestimenti termici esterni nei limiti di spessore di centimetri 10 , fatte salve le disposizioni di cui all' articolo 14 comma 7 del d.lgs. 102/2014 e di cui all' articolo 119 comma 3 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 "Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e

all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19".<sup>[26]</sup> .

8. Per le opere pertinenziali di cui agli articoli 17, comma 3, lettera b), punto 2), 21, comma 3, con esclusione delle lettere f) e g) e comma 4 , con esclusione delle lettere b), c), e), i) ed l), nonché per le opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche, si applicano le disposizioni del codice civile .

9. I manufatti quali tettoie, pergole e gazebo relativi ad attività di servizi, adibiti alla somministrazione di cibi e bevande, all'interno dei centri abitati, rispettano le distanze del codice civile .

La definizione di cui all'art. 23 co. 1 pare fare chiarezza sul fatto che la distanza si applica in caso di edifici fronteggiantisi per almeno 1 m. Rimane un po' di dubbio su quale distanza si debba applicare per edifici che si fronteggino per una lunghezza minore al metro. Nel comma 2 si parla di ristrutturazione edilizia, con la possibilità di mantenere le distanze preesistenti. E qui si apre veramente uno scenario troppo ampio per questo scritto, poiché oggi la ristrutturazione edilizia può arrivare fino alla demoliricostruzione e quindi alla costruzione di un nuovo oggetto edilizio, con quel che ne consegue in termini di distanze. La disposizione del comma 9, apparentemente banale, è invece foriera di molte discussioni sul tema, poiché ovviamente il Codice Civile non distingue così accuratamente tettoie, pergole e gazebo.

#### **Art. 24**

##### *Distanze dai confini - Dc.*

1. Per distanza dai confini deve intendersi il segmento orizzontale valutato in senso radiale, tra il perimetro dell'edificio di cui all' articolo 9 ed il confine.

2. Per gli edifici di nuova costruzione, fatto salvo quanto previsto all' articolo 17, comma 5 , per gli extra-spessori murari, sono prescritte le distanze minime come di seguito indicate:

a) dai confini: metri lineari 5 nel caso di edifici con altezza superiore a metri lineari 2,40;

b) dai confini: metri lineari 3 nel caso di edifici fuori terra aventi altezza non superiore a metri lineari 2,40;

c)dai compatti o ambiti o zone edificabili a destinazione pubblica previste dallo strumento urbanistico: metri lineari 5;

d) nel caso di locali o strutture realizzati completamente al di sotto del livello del terreno sistemato debbono essere posti a distanza dal confine non inferiore a metri lineari 1,50, indipendentemente dall'altezza e dal numero dei piani interrati. Per i manufatti e gli impianti tecnologici a rete o puntuali, completamente interrati non è prescritta alcuna distanza dal confine di proprietà fatte salve normative in materia igienico-sanitaria e di sicurezza;

e) fatto salvo quanto previsto al comma 4 , non sono previste distanze minime dai confini per la realizzazione di muri di contenimento del terreno anche a sostegno di terrapieni artificiali fino a metri lineari 2 di altezza anche voltii a delimitare confini di proprietà. Per la realizzazione dei muri di contenimento di cui sopra, aventi altezza superiore a metri lineari 2, è prevista una distanza minima

dal confine pari all'altezza del muro eccedente i metri lineari 2. Sulla sommità dei muri è possibile realizzare recinzioni e ringhiere in struttura leggera.

3. Per gli edifici ed i manufatti realizzati entro e fuori terra la distanza dai confini di cui ai commi 1 e 2 e dai confini stradali, può essere definita da un accordo tra i proprietari, da presentare al comune, fermo restando il rispetto delle distanze tra edifici di cui all' [articolo 23](#) .

4. Le distanze dai confini indicate al [comma 1](#) possono essere ridotte, rispetto a piazze o altri spazi pubblici o parcheggi, mediante approvazione di piano attuativo con previsioni planivolumetriche che comprenda tutti gli immobili e le aree interessate.

5. E' fatto salvo quanto previsto dall'articolo 159, comma 2 del TU, in materia di interventi edilizi di prevenzione sismica. Ai fini della distanza dai confini non si computano gli extra spessori murari finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico di edifici esistenti necessari alla realizzazione di rivestimenti termici esterni nei limiti di spessore di centimetri 10. Sono fatte salve, altresì, le disposizioni di cui all' [articolo 14, comma 7, del d.lgs. 102/2014](#) e di cui all' [articolo 119, comma 3, del d.l. 34/2020](#) . <sup>[27]</sup>

6. Per le strutture a sbalzo non chiuse, quali balconi, terrazze, scale e simili, la sporgenza massima deve distare dal confine di proprietà non meno di metri lineari 3.

7. Per le opere pertinenziali di cui agli articoli 17, comma 3, lettera b), punto 2), 21, comma 3, con esclusione delle lettere f) e g) e [comma 4](#) , con esclusione delle lettere b), [ ... ] <sup>[28]</sup> e), i) ed l), nonché per le opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche, si applicano le disposizioni del [codice civile](#) .

8. Negli insediamenti che rivestono valore storico - culturale di cui all' [articolo 92](#) , per gli interventi consentiti le distanze dai confini devono rispettare le disposizioni del [codice civile](#) .

9. I manufatti quali tettoie, pergole e gazebo relativi ad attività di servizi, adibiti per la somministrazione di cibi e bevande, all'interno dei centri abitati, rispettano le distanze del [codice civile](#) .

Diversamente dalle distanze verso gli edifici, le distanze dai confini si misurano in senso radiale. Una piccola precisazione sul comma 2 lett. c): la costruzione elencativa mi spinge a dire che le prime tre ipotesi siano alternative e che quindi la distanza è pari a 5 m solo nel caso in cui dall'altra parte ci sia una proprietà che il PRG ha previsto diventi pubblica. La disposizione è volta insomma a mio avviso a evitare che il privato possa "ledere" in qualche modo l'amministrazione, costringendola a edificare a 10 m dal fabbricato.

## **Art. 25**

### *Distanze dalle strade - Ds.*

1. La distanza dalla strada è il segmento orizzontale, valutato in senso radiale, tra il perimetro dell'edificio di cui all' [articolo 9](#) ed il confine della sede stradale, completa degli elementi di cui all' [articolo 3, comma 3](#) .

2. All'interno dei centri abitati le distanze minime non derogabili tra edifici ed il confine stradale sono previste nel PRG e/o nel regolamento comunale per l'attività edilizia. La distanza minima è stabilita in metri lineari 5.

3. In caso di ampliamento, anche interrato, o sopraelevazione degli edifici esistenti a distanza dalla strada inferiore a quelle derivanti dalle disposizioni di cui al comma 2, le nuove opere non possono ridurre le distanze esistenti, salvo eventuale accordo con l'ente proprietario della strada.

4. Le opere di recinzione di ogni tipo e le opere di sostegno dei terreni o la realizzazione di manufatti di arredo di ogni tipo e dimensione nel caso in cui fronteggino strade pubbliche o di uso pubblico posti all'esterno dei centri abitati, devono essere arretrate almeno metri lineari 6 dall'asse stradale e di metri lineari 4,50 in caso di strade vicinali fatte salve le maggiori distanze stabilite dal regolamento comunale per l'attività edilizia e da normative nazionali e regionali.

5. Le distanze di cui al comma 2, fatto salvo quanto previsto all' articolo 24, comma 3, possono essere ridotte nel caso di edifici pubblici mediante approvazione di piano attuativo con previsioni planivolumetriche che comprenda tutti gli immobili e le aree interessate.

6. Il regolamento comunale per l'attività edilizia stabilisce le norme per l'arretramento delle opere di recinzione e di sostegno dei terreni da strade pubbliche o di uso pubblico, poste all'interno dei centri abitati o degli insediamenti, previsti dallo strumento urbanistico generale, [...] <sup>[29]</sup> nel <sup>[30]</sup> il rispetto della distanza minima di metri lineari 1,50, [...] <sup>[31]</sup> o in allineamento ad opere già esistenti e autorizzate<sup>[32]</sup>.

6-bis. Per le opere di cui all' articolo 21, comma 4, lettera c), all'interno dei centri abitati, la distanza minima è di metri lineari 1,50 libera da ostacoli. <sup>[33]</sup>

7. Al di fuori dei centri abitati le distanze minime non derogabili tra edifici ed il confine stradale sono previste dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada), come integrato dal regolamento di attuazione approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

8. Ai fini della distanza si applica quanto disposto agli articoli 17, comma 5 e 23, comma 7 in materia di extraspessori murari.

Anche le distanze dalle strade, ex art. 25 si misurano in senso radiale. Sottolineo che, oltre alle disposizioni del Codice della Strada e del suo regolamento di Attuazione, continuano a valere anche le disposizioni del DM 1404/1968, mai abrogate (dalla norma nazionale), o disapplicate dalla normativa regionale. Ritengo, per ragioni di coerenza e di semplificazione, che il comma 5 possa essere applicato anche al PdC condizionato.

## **Sezione VI Rete viaria**

### **Art. 26**

*Requisiti e standard di qualità della rete viaria.*

1. La rete viaria regionale, provinciale e comunale è realizzata in conformità al regolamento viario di cui all'articolo 169 del TU e alla classificazione tecnico-funzionale di cui agli articoli 97, 98 e 99 dello stesso TU, oltre a quanto previsto dalle direttive regionali, nonché nel rispetto dei seguenti requisiti e standard di qualità:

a) devono essere previsti spazi riservati a itinerari ciclabili e pedonali, opportunamente segnalati e, di norma, protetti, nonché privi di barriere architettoniche;

*b)* le protezioni stradali, le opere d'arte e i muri di contenimento devono essere realizzati con tipologie costruttive e con materiali ambientalmente compatibili con i luoghi attraversati, in particolare nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, comunque senza pregiudizio per la sicurezza;

*c)* il posizionamento della segnaletica e della cartellonistica pubblicitaria, nonché la tipologia di quest'ultima, devono essere tali da non inficiare le immagini umbe;

*d)* nelle città obbligate a redigere i piani urbani di traffico, nei punti significativi della rete urbana a maggior flusso e congestione veicolare, sono previsti appositi rilevatori dei livelli di inquinamento atmosferico ed acustico;

*e)* nelle strade di tipo a), b) e d) di cui all' articolo 99, comma 1 del TU, deve essere realizzato un adeguato sistema di monitoraggio della circolazione veicolare, correlato ad un efficiente sistema di informazione e orientamento dell'utenza che, in tempo reale, segnali condizioni di rischio e di traffico anomale, possibilmente indichi itinerari alternativi e preveda efficienti sistemi di pronto intervento per migliorare la circolazione stessa;

*f)* nei nodi di interscambio modale devono essere previsti idonei apprestamenti finalizzati ad agevolare l'uso del mezzo pubblico da parte dei soggetti a mobilità limitata;

*g)* nei nodi di interscambio più significativi delle città obbligate a redigere i piani urbani del traffico devono essere previsti sistemi telematici di informazione all'utenza, nonché forniture di servizi;

*h)* nelle isole di canalizzazione del traffico è prevista la piantumazione di vegetazione arbustiva e floreale autoctona.

2. La progettazione di nuove strade deve tenere conto della presenza di isole ambientali e verificare che non contrasti con quelle in programma da parte della Regione, ivi compresi i corridoi faunistici e vegetazionali; nei casi in cui la viabilità esistente ne abbia interrotto la continuità, devono essere previsti interventi di ripristino.

3. Ferme restando le disposizioni di cui all' articolo 29 del D.Lgs. 285/1992 , gli enti proprietari delle strade possono stipulare, in via sperimentale, convenzioni con i soggetti confinanti per la pulizia delle fasce di rispetto delle strade e dei marciapiedi. Nelle convenzioni oltre al compenso, dovranno essere specificate le modalità ed i tempi di intervento, che garantiscano la massima sicurezza sia per il soggetto esecutore dei lavori, che per la circolazione.

Il regolamento viario di cui all'art. 169 della LR 1/2015 è mai stato pubblicato?
---

## **Art. 27**

*Requisiti e standard di qualità per la pedonalità.*

1. La pedonalità è realizzata in conformità alla classificazione tecnico-funzionale di cui agli articoli 97, 98 e 99 del TU, a quanto previsto dalle direttive regionali e nel rispetto dei requisiti di continuità, sicurezza e accessibilità e delle norme concernenti l'abbattimento delle barriere architettoniche.

2. La strumentazione urbanistica attuativa ed il regolamento viario garantiscono il rispetto dei requisiti di cui al comma 1 .

3. Gli interventi di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria della viabilità, di cui all' articolo 99, comma 1 , lettere c), d), e), f), g) ed i) del TU, sono realizzati nel rispetto dei requisiti di cui al comma 1 .

4. E' consentita la deroga a quanto stabilito al comma 3 solo nei casi di impossibilità tecniccostrutturale, dettagliatamente motivata in sede di approvazione del progetto dal responsabile del procedimento, previa comunicazione alle associazioni di settore.

## **Pedonalità**

### **Art. 28**

*Requisiti e standard di qualità per gli itinerari ciclabili.*

1. Per itinerari ciclabili si intendono percorsi urbani ed extra - urbani lungo i quali vengono predisposti particolari apprestamenti, al fine di agevolare il transito delle biciclette in condizioni di sicurezza, nonché le aree destinate al loro parcheggio.

2. I comuni definiscono nella propria strumentazione urbanistica e nel regolamento viario, una rete di itinerari ciclabili che consenta la più ampia possibilità di accesso ai servizi dislocati sul territorio e alle aree di interesse ambientale.

3. Nella individuazione dei siti destinati a itinerari ciclabili sono preferiti i tratti stradali e le sedi ferroviarie dismesse e le aree adiacenti gli argini dei laghi, dei fiumi e dei torrenti. Lungo gli itinerari sono individuate inoltre adeguate aree destinate al parcheggio delle biciclette.

4. La progettazione di nuova viabilità, o di adeguamento o potenziamento della viabilità esistente, deve comprendere la realizzazione di itinerari ciclabili per gli stessi collegamenti.

5. La deroga a quanto stabilito al comma 4 è consentita solo nei casi di impossibilità tecnica e deve essere dettagliatamente motivata dal responsabile del procedimento in sede di approvazione del progetto.

## Itinerari ciclo-pedonali

### **Art. 29**

*Requisiti e standard di qualità per i parcheggi.*

1. I parcheggi pubblici rispondono ai seguenti requisiti e finalità:

- a) ridurre l'afflusso dei veicoli privati nei centri urbani, mediante l'interscambio con mezzi di trasporto collettivo, urbano o extraurbano;
- b) favorire la fluidità del traffico veicolare, soprattutto dei mezzi di trasporto pubblico, sulle strade di scorrimento, di interquartiere e di quartiere;

- c) agevolare la fruizione di aree pedonali urbane o di zone a traffico limitato, ovvero di aree o zone alle stesse assimilabili, quali quelle museali, fieristiche, espositive, ricreative, sportive, ospedaliere, a verde, di pregio storico, artistico e ambientale, mediante la sosta dei veicoli privati;
- d) situati a margine di aree di particolare interesse naturalistico-ambientale, archeologico o di particolare interesse turistico, dove non è possibile accedere con i veicoli a motore.

2. Nei parcheggi pubblici di cui alla [lettera c\) del comma 1](#), sono previsti spazi destinati ai veicoli elettrici nella misura del quattro per cento dei posti auto e comunque almeno uno. Tali spazi devono essere dotati di appositi impianti per l'alimentazione dei citati veicoli.

3. Nelle aree a parcheggio per autoveicoli, presso le stazioni dei mezzi di trasporto collettivo, presso gli edifici pubblici e privati, sono individuati parcheggi per le biciclette nella misura del dieci per cento dei posti auto, riservando comunque a parcheggio delle biciclette almeno la superficie di un posto auto.

4. Gli interventi di potenziamento, ristrutturazione e manutenzione straordinaria degli spazi e delle aree destinati a parcheggio di cui ai commi 2 e 3, devono garantire l'adeguamento ai requisiti previsti, rispettivamente, negli stessi commi.

5. I parcheggi pubblici sono realizzati nel rispetto delle norme concernenti l'abbattimento delle barriere architettoniche e gli standard di sicurezza.

6. La realizzazione di parcheggi deve garantire la tutela delle falde sotterranee da contaminazione dovuta all'infiltrazione di agenti inquinanti.

7. Nella realizzazione di parcheggi con finitura superficiale impermeabile, è ammessa l'immissione delle acque piovane raccolte nel sistema fognario delle acque chiare o, in alternativa, la dispersione diretta nel terreno a condizione che in corrispondenza del punto di dispersione sia realizzato un idoneo strato filtrante opportunamente dimensionato in relazione alla natura e permeabilità media del terreno.

8. Il riutilizzo delle acque piovane raccolte nei parcheggi per gli scopi di cui all'[articolo 32, comma 1](#), avviene previa depurazione mediante appositi sistemi di separazione e raccolta degli oli inquinanti.

Sui parcheggi c'è da dire ...

### **Art. 30**

*Requisiti e standard di qualità per i sistemi di mobilità alternativa.*

1. Per sistema di mobilità alternativa si intende un impianto o una infrastruttura meccanizzata in grado di assicurare la continuità di itinerari pedonali, integrati con i sistemi di trasporto convenzionali privati e pubblici su gomma o su ferro.

2. I sistemi di mobilità alternativa costituiscono componenti ad uso pubblico della rete multimodale integrata di trasporto.

3. I sistemi di mobilità alternativa sono realizzati prioritariamente in nodi di interscambio modale, quali parcheggi di scambio, stazioni ferroviarie, autostazioni, ovvero in punti significativi della rete di trasporto pubblico per favorire l'interazione dei vari sistemi.

4. I sistemi di mobilità alternativa sono realizzati nel rispetto delle norme concernenti l'abbattimento delle barriere architettoniche e gli standard di sicurezza e devono garantire la protezione dagli agenti atmosferici.

5. Gli interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria sui sistemi di mobilità alternativa assicurano l'adeguamento ai requisiti di cui al [comma 4](#), salvo i casi di impossibilità tecnico-strutturale dettagliatamente motivata, in sede di approvazione del progetto, dal responsabile del procedimento, che ne dà preventiva comunicazione alle associazioni di settore, nel qual caso sono comunque previste altre forme di mobilità per garantire l'accesso dei portatori di handicap alle medesime zone della città.

L'intenzione è lodevole. Il co. 5 è frequentemente disapplicato.

### **Art. 31**

*Segnaletica e cartografia.*

1. La Giunta regionale definisce la tipologia e le caratteristiche tecniche a cui deve essere uniformata la cartografia e la segnaletica della rete escursionistica primaria e complementare, e delle opere necessarie alla percorribilità ed alla sosta.

2. Nella eventualità che le reti escursionistiche risultino segnalate in maniera difforme da quanto stabilito dalla Giunta regionale, i comuni territorialmente competenti provvedono a rimuovere tale segnaletica ed a sostituirla con quella approvata.

Segnaletica e cartografia

### **Sezione VII**

*Edilizia sostenibile*

### **Art. 32**

*Recupero dell'acqua piovana.*

1. L'acqua piovana proveniente dalle coperture degli edifici è raccolta e riutilizzata per uso sia pubblico che privato al fine del razionale impiego delle risorse idriche ed è riutilizzata, tra l'altro, per i seguenti scopi:

- a)* manutenzione delle aree verdi pubbliche o private;
- b)* alimentazione integrativa delle reti antincendio.

2. I piani attuativi relativi a nuovi insediamenti o alla ristrutturazione urbanistica di quelli esistenti, prevedono la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi all'interno dei lotti edificabili, ovvero al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua che tali cisterne devono raccogliere è definita applicando il dimensionamento di cui ai commi 4, 5 e 6.

3. Nella costruzione di nuovi edifici e negli interventi di ristrutturazione urbanistica di edifici esistenti, in assenza dei piani attuativi approvati con i requisiti

di cui al [comma 2](#) , è obbligatorio il recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici per gli usi di cui al [comma 1](#) , tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione. Il comune, su richiesta motivata dell'interessato, pu disporre la deroga dall'obbligo di cui al presente comma.

4. Il recupero delle acque piovane è obbligatorio quando si verificano entrambe le seguenti condizioni:

- a) la superficie della copertura dell'edificio è superiore a metri quadrati 100;
- b) sono presenti aree verdi irrigabili pertinenziali all'edificio aventi superficie superiore a metri quadrati 200.

5. In presenza di coperture con superficie fino a metri quadrati 300, l'accumulo deve avere una capacità totale non inferiore a 30 litri per metro quadrato di dette coperture, con un minimo di 3.000 litri.

6. In presenza di superficie superiore a metri quadrati 300, la capacità totale dell'accumulo è pari al minor valore tra il rapporto di 30 litri per metro quadrato di copertura e il rapporto di 30 litri per metro quadrato di area verde irrigabile pertinenziale; la vasca di accumulo deve comunque assicurare una capacità minima di 9.000 litri.

7. Le disposizioni di cui al presente articolo sono facoltative in caso di interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti o di realizzazioni di edifici pertinenziali con superficie della copertura inferiore a metri quadrati 100, al servizio degli edifici principali.

Il recupero dell'acqua piovana sconta il noto problema dell'assenza di acqua nelle stagioni estive e la necessità di essere trattata per essere re-immessa nell'uso. Sarebbe forse meglio dire che è necessario piuttosto che recuperare, smorzare il flusso di picco in occasione di grandi piogge in modo da non sovraccaricare il sistema fognario.

### **Art. 33**

#### *Permeabilità dei suoli.*

1. Al fine di tutelare i corpi idrici e garantire il loro ricarico naturale, le percentuali minime di permeabilità dei suoli da calcolare sull'intera superficie del lotto, libera da costruzioni, sono le seguenti:

- a) per gli interventi edilizi di nuova costruzione a prevalente destinazione residenziale, si prevede una superficie permeabile per almeno il quaranta per cento della superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni;
- b) nel caso di nuovi edifici ricadenti in aree destinate ad attività produttive o per servizi, la percentuale minima di superficie permeabile è stabilita al venti per cento della superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni.

2. Il Comune può consentire deroghe all'applicazione delle disposizioni del presente articolo nel caso di interventi nei centri storici e nei lotti di completamento residenziale, produttivo o per servizi.

La permeabilità dei suoli è argomento di grande attualità. L'inciso “libera da costruzioni” è da intendersi a mio avviso come la superficie libera da tutte le diverse costruzioni e non solo libera da edifici, come qualche Comune umbro sembra invece faccia, perché l'interpretazione così rigorosa porta quasi a una impossibilità. Innanzitutto il concetto di costruzione è più ampio di quello di edificio: se la norma avesse voluto dirlo lo avrebbe detto. In secondo luogo se si fa un piccolo esempio numerico, è facile pervenire a conclusioni irragionevoli. Infatti ammettiamo di avere un lotto industriale di 2000 mq, con un Indice di copertura di 0,50. Ciò significa che potrò realizzare un edificio con un'area di sedime di 1000 mq (es.: 40\*25). A questi 1000 mq devo aggiungere almeno un 130 m di marciapiede largo 1,20 m. Ne rimangono 740 teoricamente liberi. Devo poi reperire 200 mq di parcheggi. Ne rimangono 540, di cui 400 devono essere lasciati permeabili. Quindi ne rimangono appena 140 impermeabili per un piazzale di manovra ed eventuali stoccaggi all'aperto, che non sono sufficienti nemmeno per fare il periplo dell'edificio. Il risultato è che se devo lasciare il 40% impermeabile devo necessariamente ridurre il mio fabbricato, con la conseguenza che il rapporto di copertura massimo è almeno ambiguo.

### **Art. 34**

*Risparmio energetico e utilizzo delle fonti di energia rinnovabile e sistemi di riscaldamento.*

[ 1. ]

1. Negli edifici di nuova costruzione, in quelli oggetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e in quelli oggetto di ristrutturazione urbanistica è obbligatoria l'installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili, nel rispetto delle disposizioni di cui all' [articolo 26 del decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199](#) 'Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili.' e degli obblighi previsti dall'allegato III del medesimo d.lgs.. L'impossibilità tecnica di ottemperare agli obblighi è evidenziata e dettagliata dal progettista con le modalità di cui al paragrafo 4 dell'allegato III. [\[15\]](#)

[ 2. ] [\[236\]](#)

2. Negli edifici residenziali di nuova costruzione, in quelli oggetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nonché negli edifici oggetto di ristrutturazione urbanistica è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, nel rispetto delle disposizioni di cui all' [articolo 26 del d.lgs. 199/2021](#) e degli obblighi previsti dall'allegato III del medesimo d.lgs. per gli edifici di nuova costruzione, ponendo particolare cura all'integrazione degli impianti nel contesto architettonico e paesaggistico. L'impossibilità tecnica di ottemperare agli obblighi è evidenziata e dettagliata dal progettista con le modalità di cui al paragrafo 4 dell'allegato III del medesimo d.lgs.. [\[37\]](#)

[ 3. ] [\[38\]](#)

3. Negli edifici destinati ad attività produttive comprese quelle agricole e per servizi, di nuova costruzione, in quelli oggetto di ristrutturazione edilizia con

demolizione e ricostruzione e negli edifici oggetto di ristrutturazione urbanistica, è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, nel rispetto delle disposizioni di cui all' articolo 26 del d.lgs. 199/2021 e degli obblighi previsti dall'allegato III del medesimo d.lgs. per gli edifici di nuova costruzione, ponendo particolare cura all'integrazione degli impianti nel contesto architettonico e paesaggistico. L'impossibilità tecnica di ottemperare agli obblighi è evidenziata e dettagliata dal progettista con le modalità di cui al paragrafo 4 dell'allegato III del medesimo d.lgs. <sup>[39]</sup>

3 bis. Le disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 sono soggette alla rideterminazione degli obblighi di cui al punto 6 del paragrafo 2 dell'allegato III al d.lgs. 199/2021 . <sup>[40]</sup>

3 ter. Le disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 si applicano anche nei casi di cambio di destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico, dimensionando gli impianti secondo le modalità previste per gli edifici esistenti all' articolo 26 e all'allegato III del d.lgs. 199/2021 . Per gli edifici di cui all'articolo 89 comma 4 del TU gli interventi di cui al presente comma non devono pregiudicare le caratteristiche tipologiche e storico-architettoniche di ciascun edificio, nel rispetto della deliberazione della Giunta regionale 420/2007.

4. Sono esclusi dall'applicazione dei commi 1, 2 e 3 gli edifici ricadenti nei centri storici, nonché gli ampliamenti di edifici residenziali o per attività produttive o servizi esistenti di superficie utile coperta inferiore al cinquanta per cento dell'esistente.

5. Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali e paesaggistici.

6. Negli edifici plurifamiliari di nuova costruzione o interessati da interventi di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica, dotati di impianto termico centralizzato, è obbligatoria la realizzazione di reti di distribuzione sezionate per ogni singola utenza, idonee all'utilizzo di sistemi di contabilizzazione differenziata delle calorie.

#### Risparmio energetico

### **Art. 35**

*Biocompatibilità e uso dei materiali nei manufatti.*

1. Al fine di ridurre il carico ambientale prodotto dall'attività edilizia è privilegiato l'utilizzo di materiali e componenti edilizie con caratteristiche di ridotto impatto ambientale, naturali e non trattati con sostanze tossiche, nonché materiali capaci di garantire traspirabilità, igroscopicità, ridotta conducibilità elettrica, antistaticità, assenza di emissioni nocive, stabilità nel tempo, inattaccabilità da muffe, elevata inerzia termica, biodegradabilità o riciclabilità, attestate dalla presenza di marchi o etichette di qualità ecologica.

2. Negli interventi di recupero degli edifici esistenti, la presenza di elementi e soluzioni costruttive che trovano piena rispondenza nei principi dell'architettura ecologica, deve essere mantenuta attraverso la conservazione e il ripristino degli elementi stessi o la sostituzione con materiali che ne mantengano inalterate le caratteristiche originali di qualità edilizia e biocompatibilità.

L'art. 35 è di solo indirizzo, poiché non vi sono incentivi o sanzioni relativamente alla biocompatibilità dei materiali.

## **Capo II**

*Norme regolamentari in materia di contributo di costruzione di cui all'articolo 245, comma 1, lettera b) del TU*

### **Art. 36 Oggetto.**

1. Le norme del presente [Capo II](#), in attuazione dell'articolo 245, comma 1, lettera b) del TU, regolamentano il contributo di costruzione di cui al Titolo V, Capo IV del TU.

L'art. 36 è di sola "apertura" e quindi l'oggetto del Capo II del TU.

## **Sezione I**

*Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria*

### **Art. 37**

*Oneri di urbanizzazione.*

1. Costituiscono mutamento della destinazione d'uso degli edifici o di singole unità immobiliari, ai fini dell' [articolo 131, comma 3](#) del TU e del presente Capo, gli interventi che comportano il passaggio tra le seguenti categorie, indipendentemente dalle diverse tipologie di attività riconducibili alle stesse:

a) residenziale;

[ b) ] <sup>[42]</sup>

b) turistico - ricettiva; <sup>[43]</sup>

[ c) ] <sup>[44]</sup>

c) produttiva e direzionale; <sup>[45]</sup>

c bis) commerciale <sup>[46]</sup>

c ter) rurale. <sup>[47]</sup>

2. Il carico urbanistico di un insediamento o di una attività, di cui all' [articolo 131, comma 3](#) del TU, è rapportato alla quantità, qualità e destinazione d'uso previste, nonché all'insieme delle esigenze urbanistiche che l'insediamento o l'attività determinano in relazione ai servizi infrastrutturali, alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali e funzionali necessarie. Il carico urbanistico si misura direttamente in relazione al tipo di insediamento o di attività tenendo conto della superficie utile coperta o delle unità immobiliari esistenti o realizzabili e indirettamente come numero di abitanti o utenti accertati o teoricamente prevedibili.

3. Il comune quantifica il contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei criteri stabiliti dal presente Capo, tenendo conto dei casi di riduzione o esonero previsti all' [articolo 133](#) del TU, nonché previsti dal presente regolamento.

In realtà la rubrica dell'art. 37 sembra imprecisa rispetto ai commi che disciplina. Infatti il comma 1 definisce il mutamento della destinazione d'uso. Il comma 2 definisce il carico urbanistico di un insediamento o di una attività. Il comma 3 stabilisce l'obbligo per il Comune di quantificare il Contributo di Costruzione. L'articolo è di grande importanza. Il comma 1 stabilisce già una differenza tra categorie (rinvenibili anche nel DPR 380/2001), e "tipologie di attività", che è cosa del tutto nuova e diversa dalla destinazione d'uso. Quindi abbiamo tre oggetti distinti: la destinazione d'uso, la

categoria, la tipologia di attività. Il comma 2 definisce il Carico Urbanistico, che dovrebbe essere rapportato alla quantità qualità e destinazione d'uso, nonché all'insieme delle esigenze urbanistiche e ancora altro. Infine detto Carico Urbanistico si dovrebbe misurare con un doppio criterio. In maniera diretta in relazione al tipo di insediamento o di attività tenendo conto della SUC o delle Unità immobiliari esistenti o realizzabili. In maniera indiretta sul numero degli abitanti o degli utenti accertati o teoricamente prevedibili. Tuttavia non è chiara qual sia l'unità di misura e come questi parametri debbano entrare nel conto. L'unico aiuto viene dalla LR 1/2015, che stabilisce una sorta di gerarchia tra le varie categorie. Fin qui 02 05 2025 da completare \*\*\*\*\*

### **Art. 38**

*Incidenza economica oneri di urbanizzazione per insediamenti residenziali e per servizi.*

1. L'incidenza economica per ogni metro quadrato di superficie utile coperta di edifici residenziali e per servizi, riferita alle opere di urbanizzazione primaria di cui all' [articolo 3, comma 1](#) è determinata dal comune considerando i costi delle opere necessarie alla infrastrutturazione di uno o più insediamenti residenziali e per servizi tipo, aventi caratteristiche dimensionali, tipologiche, insediative e ambientali ricorrenti nel territorio comunale, applicando il prezziario regionale in vigore.

2. Il comune può stabilire, anche per determinati ambiti territoriali, una percentuale aggiuntiva dell'incidenza economica di cui al [comma 1](#) , per l'adeguamento di infrastrutture generali dovute all'incremento di utenza prodotta dagli interventi edilizi o per le necessità previste dal PRG, dal piano attuativo o da piani di settore. La percentuale aggiuntiva non può superare la misura del venti per cento.

3. L'incidenza economica per ogni metro quadrato di superficie utile coperta di edifici residenziali e per servizi, riferita alle opere di urbanizzazione secondaria di competenza comunale, di cui all' [articolo 4, comma 1](#) , è determinata dal comune considerando i costi medi di ogni categoria di opera di cui il comune è dotato o intende dotarsi, in rapporto alla popolazione ed agli utenti effettivamente serviti, tenendo conto dei vari ambiti del territorio comunale ovvero dei bacini di utenza di cui all' [articolo 81](#) .

4. L'incidenza economica di cui al [comma 3](#) è calcolata rapportando ad ogni abitante o utente servito una superficie utile coperta dell'opera considerata, assumendo un rapporto di metri quadrati 50 per abitante/utente ai sensi dell' [articolo 80, comma 1, lettera b\)](#) .

L'art. 38 entra nel merito e stabilisce al comma 1 l'incidenza economica per ogni metro quadrato di SUC di edifici residenziali o per servizi, riferita alle opere di urbanizzazione primaria. Il calcolo di quest'incidenza è piuttosto semplice e si basa sulla media dei costi sostenuti, per alcuni insediamenti tipo. Tale media di costi, suddivisa per una SUC (anch'essa media), determina l'incidenza al mq di SUC. A suo tempo l'ANCI, cercando di favorire l'applicazione di queste nuove disposizioni, produsse un documento guida. La maggior parte dei Comuni ha adottato senza modifiche quel documento, non facendo alcuno sforzo di adeguamento alla propria realtà territoriale. Il Comune ha facoltà, poi, al comma 2, di stabilire una percentuale aggiuntiva dell'incidenza economica per l'adeguamento delle infrastrutture "al contorno". Tale percentuale non può essere superiore al 20%. Anche in questo caso molti Comuni si sono adagiati sulla percentuale del 13%, che deriva da una percentuale "storica" in ambito regionale. Il comma 3

fornisce le modalità di calcolo per le opere di urbanizzazione secondaria, che è analogo a quelle del comma 1. Il comma 4 chiude l'articolo dando un primo parametro di riferimento tra abitante o utente e SUC necessaria (50 mq/Ae).

### **Art. 39**

*Contributo di urbanizzazione per edifici residenziali e servizi.*

1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per edifici residenziali e per servizi, ai fini di quanto previsto dall'[articolo 131, comma 1](#) e dall'[articolo 135, comma 2](#) del TU, è determinata dal comune applicando valori percentuali alla incidenza economica di cui all'[articolo 38](#) per ogni metro quadrato di superficie utile coperta dell'edificio.

2. I valori percentuali di cui al [comma 1](#) sono previsti tenendo conto dei seguenti criteri:

*a)* l'entità del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita:

*1)* in misura diversa e graduata per ciascun tipo di intervento relativo a nuova costruzione, a ristrutturazione urbanistica ed a ristrutturazione edilizia;

*2)* in misura analoga in rapporto a ciascun tipo di intervento di cui al punto 1) indipendentemente dall'insediamento in cui ricade l'intervento stesso, salvo quanto previsto alla [lettera f](#) ;

*b)* l'entità del contributo di urbanizzazione primaria è stabilita in misura maggiore per gli interventi relativi al mutamento della destinazione d'uso degli edifici da residenza a servizi, in quanto determina un aggravio del carico urbanistico e delle relative utenze;

*c)* l'entità del contributo di urbanizzazione primaria è stabilita in misura minore per gli interventi relativi al mutamento della destinazione d'uso degli edifici da servizi a residenza;

*d)* l'entità del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita in misura maggiore per gli interventi relativi al mutamento della destinazione d'uso degli edifici per attività produttive di cui all'[articolo 40, comma 3](#) ad attività residenziale o per servizi, in quanto determina un aggravio del carico urbanistico;

*e)* l'entità del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria per gli edifici a destinazione residenziale è stabilita in relazione all'utilizzo per residenza o servizi di superfici già destinate a pertinenze, equiparando il contributo stesso agli interventi di ristrutturazione edilizia e in misura inferiore se in assenza di opere o con opere diverse dalla ristrutturazione edilizia;

*f)* l'entità del contributo di urbanizzazione secondaria è stabilito in misura maggiore per le attività residenziali rispetto a quelle per servizi.

3. L'alloggio di custodia di attività produttive e servizi è equiparato all'attività residenziale ai fini del contributo di urbanizzazione.

4. I valori percentuali stabiliti ai sensi del [comma 2](#) sono fissati in misura ridotta nel caso di interventi realizzati negli insediamenti già urbanizzati anche parzialmente o negli insediamenti di valore storico e culturale di cui all' [articolo 93](#) .

5. In caso di più interventi che interessano parti dell'edificio, i valori percentuali stabiliti ai sensi del [comma 2](#) sono applicati alle singole parti di superficie utile coperta interessate dalle specifiche tipologie di intervento.

Il Contributo dovuto per opere di urbanizzazione primaria e secondaria è pari a una percentuale dell'incidenza economica per mq calcolata sopra. Queste percentuali sono calcolate in funzione di vari parametri. Innanzitutto bisogna osservare che alcune lettere del comma 2 sono riservate solo alle opere di urbanizzazione primaria (lettere b) e c)), alcune sono riservate alle sole opere di urbanizzazione secondaria (lettera f), mentre le altre lettere valgono per entrambe (lettere a) d) e)). Per il contributo relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria occorre distinguere e modulare tra nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia. Per i MDU da attività produttive a residenza, o da attività produttive a servizi l'onere è stabilito in misura maggiore. Quello delle pertinenze non l'ho capito. L'onere relativo alle opere di urbanizzazione primaria è più alto per i MDU da residenza a servizi e viceversa. [Fare uno schema]

L'onere sarà più alto dunque per la nuova costruzione e più basso per la ristrutturazione edilizia. In caso di urbanizzazione secondaria, l'onere è più alto per la residenza e più basso per i servizi. Tutti i valori percentuali calcolati ai sensi del comma 2 sono ridotti in caso di interventi in insediamenti già urbanizzati e quindi a maggior ragione per quelli in insediamenti storici.

#### **Art. 40**

##### *Incidenza economica oneri di urbanizzazione per insediamenti produttivi.*

1. L'incidenza economica per ogni metro quadrato di superficie utile coperta di edifici per attività produttive, riferita alle opere di urbanizzazione primaria di cui all' [articolo 3, comma 1](#) , è determinata dal comune considerando i costi delle opere necessarie alla infrastrutturazione di uno o più insediamenti produttivi tipo, aventi caratteristiche dimensionali, tipologiche, insediative e ambientali ricorrenti nel territorio comunale, applicando il preziario regionale in vigore.

2. Il comune può stabilire, anche per determinati ambiti territoriali, una percentuale aggiuntiva relativa all'incidenza economica di cui al [comma 1](#) , per l'adeguamento di infrastrutture generali dovute all'incremento di utenza prodotta dagli interventi edilizi, anche per la sosta dei mezzi pesanti o per la necessità prevista dal PRG, dal piano attuativo o da piani di settore. La percentuale aggiuntiva non può superare la misura del quindici per cento.

3. Per edifici per attività produttive si intendono quelli destinati ad attività industriali, artigianali, agricole ed estrattive, comprensive delle superfici per servizi strettamente connessi alle attività ed alla vendita dei prodotti aziendali.

4. L'incidenza economica per ogni metro quadrato di superficie utile coperta di edifici per attività produttive, riferita alle opere di urbanizzazione secondaria di cui all' [articolo 4, comma 1](#) , è determinata considerando il costo medio delle opere e dei servizi ritenuti funzionali alle attività produttive, rapportato alle caratteristiche e dimensioni dell'insediamento produttivo di cui al [comma 1](#) .

5. Gli oneri relativi alle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e a quelli necessari alla sistemazione ambientale dei luoghi, nonché al contenimento della rumorosità, sono a totale carico del soggetto richiedente, in base alle vigenti normative.

Per gli insediamenti produttivi l'incidenza economica è calcolata in maniera analoga a quanto già visto per gli altri insediamenti.

#### **Art. 41**

*Contributo di urbanizzazione per edifici per attività produttive.*

1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per gli edifici per attività produttive, ai fini del contributo previsto all'[articolo 135, comma 1](#) del TU, è determinata dal comune applicando valori percentuali alla incidenza economica di cui all'[articolo 40](#) per ogni metro quadrato di superficie utile coperta dell'edificio.

2. I valori percentuali di cui al [comma 1](#), relativi alla quota di contributo di urbanizzazione primaria e secondaria, sono previsti:

- a) in misura diversa e graduata in rapporto a ciascun tipo di intervento relativo a nuova costruzione, a ristrutturazione urbanistica ed a ristrutturazione edilizia;
- b) in misura analoga in rapporto a ciascun tipo di intervento di cui alla [lettera a\)](#), indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'edificio e dall'insediamento in cui ricade l'intervento stesso.

3. I valori percentuali stabiliti ai sensi del [comma 2](#) sono fissati in misura ridotta nel caso di interventi realizzati negli insediamenti già urbanizzati anche parzialmente.

4. In caso di più interventi che interessano parti dell'edificio, i valori percentuali stabiliti ai sensi del [comma 2](#) sono applicati alle singole parti di superficie utile coperta interessate dalle specifiche tipologie di intervento.

Il contributo è fissato in maniera analoga a quanto già visto.

#### **Art. 42**

*Opere di urbanizzazione con piano attuativo.*

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio mediante piano attuativo convenzionato ai sensi del [Titolo III, Capo I](#) del TU, ovvero mediante attuazione diretta con titolo abilitativo condizionato a convenzione o atto d'obbligo, comporta, in base alle indicazioni del comune, l'assunzione a carico del proprietario della effettiva realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e delle dotazioni territoriali e funzionali relative all'intervento, nonché di quelle opere ritenute necessarie dal comune per l'allaccio a pubblici servizi ed infrastrutture esterne all'insediamento. È comunque dovuta la corresponsione della quota di contributo relativa all'adeguamento delle infrastrutture generali per l'incremento di utenza stabilita dal comune ai sensi degli articoli 38, comma 2 e 40, comma 2.

2. Il comune, in sede di piano attuativo o titolo abilitativo condizionato alla stipula di una apposita convenzione o atto d'obbligo, può applicare le disposizioni di

cui all'articolo 130, comma 6 del TU destinando gli importi scomputati per la realizzazione, da parte del soggetto proponente, anche in eventuale compartecipazione con il comune, di opere e servizi, anche infrastrutturali a rete o puntuali, rientranti nell'elenco delle urbanizzazioni primarie e secondarie di cui agli articoli [3, comma 1](#) e [4, comma 1](#).

3. La destinazione degli importi scomputati di cui al [comma 2](#) pu comprendere inoltre il reperimento di aree pubbliche e la realizzazione di dotazioni territoriali e funzionali e servizi eccedenti le quantità rese obbligatorie dalla normativa di settore, anche in riferimento ai bacini di utenza di cui all' [articolo 81](#) .

Nel caso di Piano Attuativo o di PdC condizionato comporta l'assunzione delle realizzazioni delle opere di urbanizzazione. E' comunque dovuta la quota di corresponsione per l'adeguamento delle infrastrutture generali. Il comma 2 consente un'ampia area discrezionale per poter usufruire degli importi scomputati anche in altre opere o servizi. Il comma 3 rafforza quanto detto, consentendo la realizzazione di dotazioni anche eccedenti la richiesta minima normativa.

#### **Art. 43**

*Opere di urbanizzazione con intervento diretto.*

1. A scomputo totale o parziale della quota di contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per il costo di costruzione, il comune pu autorizzare l'intestatario del titolo abilitativo, mediante convenzione o atto d'obbligo, a farsi carico della realizzazione delle opere stesse, allegando alla convenzione o all'atto d'obbligo idonea progettazione, secondo quantità, modalità e garanzia stabilite dal comune, con conseguente cessione gratuita al comune delle aree o delle opere realizzate, salvo quanto previsto all' [articolo 131, comma 2](#) del TU.

2. In sede di intervento edilizio diretto per edifici diversi dalla residenza il progetto deve prevedere, fatti salvi i casi di monetizzazione o di esclusione, la realizzazione delle dotazioni territoriali e funzionali dimensionate in base all'attività insediata, ai sensi del [Titolo II, Capo I](#) .

Con l'intervento diretto ai sensi dell'art. 43 è consentito scomputare tutte le opere di urbanizzazione e anche il contributo afferente al costo di costruzione. Ciò è possibile diversamente da quanto accade con il Piano Attuativo, perché il PdC prevede per definizione l'esatta quantificazione dell'intervento edilizio da realizzarsi e quindi anche il Computo Metrico estimativo.

#### **Art. 44**

*Proventi per organizzazioni religiose.*

1. Il comune, previa intesa con le organizzazioni religiose i cui rapporti sono regolati con lo Stato, destina una quota non inferiore all'otto per cento dei proventi degli oneri di urbanizzazione secondaria, risultanti dalla relazione annuale consuntiva allegata al bilancio, per chiese ed altri edifici per servizi religiosi.

2. La parte di tale quota corrispondente al cinquanta per cento dei proventi degli oneri di urbanizzazione secondaria è destinata agli interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione, adeguamento sismico e per la messa in sicurezza o per interventi di prevenzione sismica di edifici ed attrezzature religiose di carattere storico, artistico e culturale sul territorio comunale.

3. La restante parte di quota pari al cinquanta per cento degli oneri di urbanizzazione secondaria è destinata, oltre che per gli interventi di cui sopra, anche alla acquisizione di aree previste dal PRG per chiese ed altri edifici per servizi religiosi da cedere gratuitamente in proprietà all'organizzazione religiosa, nonché per la costruzione di edifici per il culto e per le opere parrocchiali, di immobili destinati ad istituti religioso-educativi ed assistenziali e di attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive di uso pubblico.

4. I rapporti tra il comune e le organizzazioni religiose istituzionalmente competenti, derivanti dalla destinazione della quota dei proventi, sono oggetto di apposita convenzione.

5. Il comune d'intesa con la Soprintendenza per i Beni Storici Artistici ed Etnoantropologici dell'Umbria può stabilire per i casi di assoluta emergenza, gli interventi di cui al [comma 2](#) che assumono carattere di priorità.

L'intesa tra il Comune e le organizzazioni religiose è da intendersi come un semplice accordo e non come intesa formale ex \*\*\*\*\*. La metà di tale quota è destinata per interventi di restauro di edifici religiosi, mentre l'altra metà è destinata all'acquisto delle aree da cedere poi a dette organizzazioni.

## **Sezione II**

### *Costo di costruzione*

#### **Art. 45**

##### *Costo unitario di costruzione dei nuovi edifici residenziali.*

1. Il costo unitario di costruzione dei nuovi edifici residenziali o ampliamento di quelli esistenti, riferito a metro quadrato di superficie di cui all' [articolo 132](#), [comma 1](#) del TU, è determinato in misura pari a [ ... ]<sup>[48]</sup> euro/mq. 411,60<sup>[49]</sup> , corrispondente al trenta per cento del costo totale dell'intervento di nuova costruzione per l'edilizia residenziale pubblica, stabilito in [ ... ]<sup>[50]</sup> euro/mq. 1.960,00<sup>[51]</sup> in base al [Reg. reg. 9 febbraio 2005, n. 2](#) (Determinazione dei costi massimi ammissibili al contributo di cui all' [articolo 19 della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23](#) , recante norme di riordino in materia di edilizia residenziale pubblica), e alla deliberazione della Giunta regionale n. 1172 del 24 novembre 2021,<sup>[52]</sup> al quale è applicata una riduzione del trenta per cento corrispondente all'incidenza del costo dell'area, delle spese generali e tecniche e del contributo di costruzione.

Il costo di costruzione di cui all'art. 45 è un costo convenzionale. Su questo costo convenzionale i Comuni calcolano i loro oneri e soprattutto dunque il contributo di costruzione.

#### **Art. 46**

##### *Superficie.*

1. La superficie alla quale si applica il costo unitario a metro quadrato di cui all' [articolo 45](#) , ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, è costituita dalla superficie utile coperta dell'edificio computata come previsto all' [articolo 17](#) .

2. Qualora le opere pertinenziali di cui all' [articolo 21](#) eccedano i limiti dimensionali previsti, il contributo è dovuto in relazione all'intera superficie.
3. Il comune può ridurre, in tutto o in parte, la superficie di cui ai commi 1 e 2, relativamente alle superfici pertinenziali non esonerate ai sensi dell' [articolo 133, comma 1](#) del TU o che eccedono la tipologia o i limiti dimensionali previsti all' [articolo 21](#) .
4. Per superfici pertinenziali di cui al [comma 3](#) , si intendono i locali e spazi coperti accessori e funzionali alla superficie adibita a residenza o servizi.

La superficie a cui si applica il costo unitario è la SUC definita dall'art. 17 del RR 2/2025. Per limitare l'eccessiva proliferazione delle opere pertinenziali di cui all'art. 21 del RR 2/2015, se dette opere eccedono i limiti dimensionali previsti, il contributo si paga sull'intera superficie della pertinenza. Il che autorizza a pensare che le pertinenze di cui all'art. 21 possono avere limiti superiori a quelli previsti. Come viene qualificata questa SUC eccedente?

#### **Art. 47**

*Criteri per edifici con caratteristiche superiori.*

1. Il comune, ai fini della eventuale identificazione degli edifici con caratteristiche superiori di cui all' [articolo 132, comma 2](#) del TU per i quali sono determinate maggiorazioni del costo di costruzione dell'edificio, può stabilire le classi di edifici e le percentuali di incremento del costo stesso tenendo conto della superficie degli alloggi e delle superfici pertinenziali connesse all'edificio che eccedono le tipologie o i limiti di superficie previsti all' [articolo 9 del Reg. reg. n. 2/2005](#) per l'edilizia residenziale pubblica.
2. La maggiorazione del costo di costruzione conseguente agli incrementi determinati ai sensi del [comma 1](#) non può risultare comunque superiore al venti per cento.

Il Comune può stabilire degli incrementi relativi al costo di costruzione, non superiori comunque al 20%, per edifici con caratteristiche superiori in termini di SUC e di superfici pertinenziali.

#### **Art. 48**

*Criteri per determinare la quota del contributo sul costo di costruzione per edifici residenziali.*

1. Il comune determina la quota del contributo per gli edifici di nuova costruzione residenziali o ampliamento di quelli esistenti, commisurato al costo di costruzione stabilito. La quota di contributo è determinata sulla base di apposita aliquota stabilita dal comune ai sensi dell'articolo 132, comma 4 del TU, non inferiore al cinque per cento e non superiore al venti per cento del costo determinato.
2. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 7, comma 1, lettera d) del TU si applica quanto previsto all'articolo 132, comma 5 del TU, senza computare il costo degli interventi relativi agli extraspessori delle murature perimetrali e dei solai e degli spazi per soluzioni di architettura bioclimatica di cui all' [articolo 17, comma 3](#) , lettere a) e b) e commi 5 e 6, nonché senza computare il costo degli interventi di prevenzione sismica di cui all'articolo 159 del TU.

3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al [comma 2](#), l'aliquota è stabilita dal comune ai sensi dell'articolo 132, comma 4 del TU. Nell'ambito degli insediamenti di cui all' [articolo 93](#), l'aliquota da applicare è pari al cinque per cento purché non si determini la variazione della destinazione d'uso di cui al [comma 6](#) e fatte salve le esenzioni previste all' [articolo 133](#) del TU.

4. Per interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 7, comma 1, lettera f) del TU e per quelli di ristrutturazione edilizia che prevedono totale demolizione di fabbricati con modifica della sagoma e dell'area di sedime e la conseguente ricostruzione il contributo non pu' risultare superiore al sessanta per cento di quello determinato per i nuovi edifici, considerando a tale fine l'edificio oggetto di ricostruzione.

5. Per gli interventi su edifici residenziali esistenti concernenti l'ampliamento di unità immobiliari o la realizzazione di nuove unità immobiliari, il comune stabilisce l'aliquota da applicare al costo di costruzione relativo, indipendentemente dalle caratteristiche superiori di cui all' [articolo 47](#) che si determinano con l'ampliamento.

6. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono anche il mutamento della destinazione d'uso, compreso quello previsto all' [articolo 39, comma 2, lettera e](#)) delle presenti norme regolamentari e all'articolo 156 del TU, per la realizzazione di nuove attività residenziali e servizi o per l'ampliamento di quelli esistenti, il comune può stabilire una percentuale di incremento del contributo come determinato ai sensi dei commi 2 e 3.

7. Per gli interventi di mutamento della destinazione d'uso, ovvero per gli interventi di cui all' [articolo 39, comma 2, lettera e](#)) delle presenti norme regolamentari e all'articolo 156 del TU, per nuove attività residenziali e servizi o ampliamento di quelli esistenti, realizzati senza opere o con opere diverse dalla ristrutturazione edilizia, il comune determina autonomamente la quota di contributo non inferiore ad euro 300,00 e non superiore ad euro 3.000,00, in rapporto alla superficie utile coperta interessata dall'intervento.

Il Comune stabilisce la quota di contributo sul costo di costruzione tra il 5 e il 20% per gli edifici residenziali. Il Comune modula poi ulteriormente tale quota in funzione degli interventi (nuova, costruzione, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamento, MDU).

#### **Art. 49**

*Determinazione della quota di contributo sul costo di costruzione per edifici non destinati alla residenza.*

1. Il comune, ai sensi dell' [articolo 135, comma 2](#) del TU, determina la quota di contributo afferente gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione relativi ad edifici o parti di essi per attività di servizi di cui all'articolo 7, comma 1, lettera I) del TU, anche relativamente al cambio della destinazione d'uso, applicando una aliquota non superiore al cinque per cento del costo documentato di costruzione, da stabilirsi in relazione ai diversi tipi di attività.

2. L'aliquota di cui al [comma 1](#) è stabilita in misura inferiore nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica rispetto a quelli di nuova costruzione.

Anche per gli edifici non destinati alla residenza il Comune stabilisce la quota di contributo afferente al costo di costruzione nella misura massima del 5%. Anche in

questo caso gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica sono premiati.

### **Sezione III**

#### *Equiparazioni, riduzioni e aggiornamento del contributo*

##### **Art. 50**

###### *Equiparazione degli oneri di urbanizzazione.*

1. Il comune, negli insediamenti di cui all'articolo 130, comma 5 del TU, stabilisce gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in conformità ai valori del contributo stabiliti dalla provincia per consentire equiparazione tra aree aventi rilevanza sovracomunale.

2. La provincia stabilisce i valori del contributo di cui al [comma 1](#) in base alle disposizioni del presente [Capo II, Sezione I](#), tenendo conto delle esigenze e delle caratteristiche nonché della dotazione di servizi relativi alle aree interessate con incrementi della incidenza economica degli oneri non superiore al venti per cento.

3. In assenza del provvedimento della provincia il comune applica gli oneri determinati ai sensi del presente regolamento relativamente al proprio ambito territoriale.

Nelle aree a rilevanza sovracomunale la Provincia stabilisce oneri di urbanizzazione primaria e secondaria omogenei. Non mi risulta siano stati stabiliti.

##### **Art. 51**

###### *Riduzione del contributo.*

1. Il comune, fatti salvi casi di riduzione o esonero previsti all' [articolo 133](#) del TU, nonché previsti dalle presenti norme regolamentari e dall' [articolo 9, comma 2 della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6](#) (Disciplina della promozione della qualità nella progettazione architettonica) prevede, in favore di edifici che conseguono la certificazione di sostenibilità ambientale di cui al Titolo VI, Capo II del TU, la riduzione del contributo di costruzione del trenta per cento in caso di certificazione dell'edificio in classe A e del quindici per cento in caso di certificazione in classe B.

2. Il contributo dovuto sul costo di costruzione determinato è ridotto del novanta per cento nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 7, comma 1, lettera d) del TU, con esclusione degli interventi di completa demolizione e ricostruzione, relativi ad interi edifici o unità strutturali ricomprese in organismi edilizi più complessi, destinati o da destinare a residenza e servizi che prevedono un adeguamento sismico o un miglioramento sismico nella misura non inferiore al sessanta per cento di quella prevista per l'adeguamento, [ ... ] <sup>[53]</sup> secondo le Norme Tecniche per le Costruzioni vigenti alla data di presentazione dell'istanza<sup>[54]</sup>, ovvero di interventi di prevenzione sismica di cui all'articolo 159 del TU, sulla base di asseverazione di un tecnico abilitato.

3. Il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria determinato è ridotto del novanta per cento nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, con esclusione degli interventi di completa demolizione e ricostruzione, relativi ad interi edifici o unità strutturali ricomprese in organismi edilizi più complessi, destinati o da destinare a residenza, servizi o attività produttive che prevedono un adeguamento sismico o un miglioramento sismico nella misura non inferiore al sessanta per cento di quella prevista per

l'adeguamento, di cui al D.M. 14 gennaio 2008, ovvero di interventi di prevenzione sismica di cui all'articolo 159 del TU, sulla base di asseverazione di un tecnico abilitato.

Alcuni interventi sono esonerati dal contributo di costruzione ai sensi dell'art. 133 della LR 1/2015. Oltre a questi il Comune ha la facoltà, ai sensi dell'art. 51 del RR 2/2015, di ridurre il contributo di costruzione in alcuni casi. L'incentivo è molto significativo in caso di interventi di miglioramento sismico o di prevenzione sismica.

## **Art. 52**

### *Aggiornamento del contributo.*

1. Ai fini dell' [articolo 121, comma 4](#) e dell'articolo 124, comma 1, lettera b) del TU, il contributo di costruzione non è dovuto per opere edilizie di completamento relative a edifici che risultano completamente realizzati per le parti strutturali.
2. Ai fini dell' [articolo 121, comma 4](#) del TU, per le opere di completamento, qualora gli edifici non risultino completamente realizzati per le parti strutturali, il contributo di costruzione è dovuto solo per la parte strutturale mancante rispetto al titolo abilitativo, limitatamente al solo importo derivante da eventuali incrementi o modifiche della modalità di determinazione del contributo stesso.
3. Per interventi che, in corso d'opera, comportano aumento della superficie utile coperta complessiva o modifica delle caratteristiche stabilite ai sensi dell' [articolo 47](#) , il contributo sul costo di costruzione è determinato in base alla differenza tra quello ricalcolato per l'intero intervento e quello determinato al momento del rilascio del titolo abilitativo iniziale. Per le superfici assentite con il titolo abilitativo iniziale non sono applicati eventuali incrementi del costo unitario successivamente intervenuti.
4. Il comune, a seguito di richiesta dell'interessato, è tenuto:
  - a) in caso di rinuncia o decadenza del titolo abilitativo, alla restituzione dell'intero importo del contributo di costruzione;
  - b) in caso di un nuovo titolo abilitativo in variante che comporta la riduzione delle caratteristiche originarie dell'intervento, alla restituzione della parte del contributo di costruzione relativa alla differenza rispetto agli interventi interessati dal titolo abilitativo medesimo.
5. In caso di proroga del termine per l'ultimazione dei lavori, ai sensi dell' [articolo 121, comma 2](#) e 264, comma 3 del TU, non è dovuto ulteriore contributo di costruzione.
6. Non è dovuto alcun contributo nel caso di interventi di mutamento della destinazione d'uso, di diversa utilizzazione di un edificio, o di modifica delle condizioni edilizie dell'edificio stesso, qualora si riconducano la destinazione o le condizioni edilizie a quelli precedenti agli interventi stessi o comunque qualora la quota di contributo risulti inferiore a quella già corrisposta per precedenti interventi.

Il Contributo di Costruzione deve essere aggiornato o restituito in casi specifici. Di particolare importanza il comma 6 che prevede l'assenza di Contributo in caso di ritorno a una destinazione d'uso precedente.

### **Capo III**

*Norme per definire i requisiti e le modalità ai fini della formazione dell'elenco regionale di esperti in beni ambientali e architettonici, di cui all'articolo 245, comma 1, lettera c) del TU*

#### **Art. 53**

*Oggetto.*

1. Le norme del presente [Capo III](#), in attuazione dell'articolo 245, comma 1, lettera c) del TU, stabiliscono i requisiti e le modalità ai fini della formazione dell'elenco regionale di esperti in beni ambientali ed architettonici di cui all'articolo 112, comma 4, lettera b) del TU, di seguito denominato elenco regionale.

Gli esperti in beni ambientali e architettonici di cui all'articolo 53 e seguenti sono gli esperti chiamati obbligatoriamente a far parte delle Commissioni per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio.

#### **Art. 54**

*Definizione e requisiti per l'iscrizione nell'elenco regionale.*

1. L'elenco regionale di esperti in beni ambientali ed architettonici è costituito dalle seguenti due sezioni:

a) sezione A: esperti in beni ambientali;

b) sezione B: esperti in beni architettonici.

2. All'elenco regionale possono essere iscritti laureati nelle discipline indicate all' [articolo 55](#) a condizione che siano in possesso di uno dei seguenti requisiti:

a) abbiano maturato almeno cinque anni di servizio di ruolo nell'amministrazione dello Stato, della Regione, degli enti locali e di altri enti pubblici, svolgendo attività attinenti alle finalità dell'elenco regionale;

b) siano iscritti da almeno cinque anni ai relativi Ordini professionali, ove previsti, ed abbiano svolto attività professionale attinente alle finalità dell'elenco regionale.

3. Per coloro che sono in possesso della laurea magistrale e per i soggetti di cui al [comma 4](#), gli anni di cui al [comma 2](#), lettere a) e b), sono ridotti a tre.

4. I soggetti che sono in possesso della laurea in architettura, ingegneria civile e ambientale e scienze agrarie e forestali antecedentemente all'entrata in vigore del D.M. 28 novembre 2000 del Ministro dell'Università e della ricerca scientifica e tecnologica (Determinazione delle classi di lauree specialistiche) possono essere iscritti in entrambe le sezioni dell'elenco regionale.

5. I soggetti di cui al [comma 4](#), ai fini dell'iscrizione nell'elenco regionale, devono possedere anche i requisiti di cui all' [articolo 59](#).

I requisiti sono in breve la laurea e l'iscrizione all'Ordine di afferenza.

**Art. 55**

*Classi di laurea ammissibili.*

1. Possono essere iscritti all'elenco regionale sezione A esperti in beni ambientali di cui all' [articolo 54, comma 1, lettera a\)](#) i soggetti in possesso:

a) della laurea conseguita nelle seguenti discipline di cui al D.M. 4 agosto 2000 del Ministro dell'Università e della ricerca scientifica e tecnologica (Determinazione delle classi di lauree universitarie):

- 1) classe 4 - scienze dell'architettura e dell'ingegneria civile;
- 2) classe 7 - urbanistica e scienze della pianificazione territoriale e ambientale;
- 3) classe 8 - ingegneria civile e ambientale;
- 4) classe 20 - scienze e tecnologie agrarie, agroalimentari e forestali;
- 5) classe 27 - scienze e tecnologie per l'ambiente e la natura;

b) della laurea magistrale conseguita nelle seguenti discipline, di cui al D.M. 28 novembre 2000:

- 1) classe 3/S - architettura del paesaggio;
- 2) classe 4/S - architettura e ingegneria edile;
- 3) classe 10/S - conservazione dei beni architettonici e ambientali;
- 4) classe 28/S - ingegneria civile;
- 5) classe 38/S - ingegneria per l'ambiente ed il territorio;
- 6) classe 54/S - pianificazione territoriale urbanistica e ambientale;
- 7) classe 68/S - scienze della natura;
- 8) classe 74/S - scienze e gestione delle risorse rurali e forestali;
- 9) classe 77/S - scienze e tecnologie agrarie;
- 10) classe 82/S - scienze e tecnologie per l'ambiente ed il territorio; 11) classe 86/S - scienze geologiche.

2. Possono essere iscritti all'elenco regionale sezione B esperti in beni architettonici di cui all' [articolo 54, comma 1, lettera b\)](#) i soggetti in possesso:

a) della laurea conseguita nelle seguenti discipline di cui al D.M. 4 agosto 2000:

- 1) classe 4 - scienze dell'architettura e dell'ingegneria civile;
- 2) classe 7 - urbanistica e scienze della pianificazione territoriale e ambientale;

- 3) classe 8 - ingegneria civile e ambientale;
  - 4) classe 41 - tecnologie per la conservazione e il restauro dei beni culturali;
- b) della laurea magistrale conseguita nelle seguenti discipline, di cui al D.M. 28 novembre 2000:
- 1) classe 2/S - archeologia;
  - 2) classe 3/S - architettura del paesaggio;
  - 3) classe 4/S - architettura e ingegneria edile;
  - 4) classe 10/S - conservazione dei beni architettonici e ambientali;
  - 5) classe 12/S - conservazione e restauro del patrimonio storico-artistico;
  - 6) classe 28/S - ingegneria civile;
  - 7) classe 54/S - pianificazione territoriale urbanistica e ambientale; 8) classe 95/S - storia dell'arte.

3. Le lauree conseguite antecedentemente all'entrata in vigore del D.M. 28 novembre 2000 sono equiparate alle classi di laurea specialistiche di cui al presente articolo, come previsto dal D.M. 5 maggio 2004 del Ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca (Equiparazione dei diplomi di laurea (DL) secondo il vecchio ordinamento alle nuove classi delle lauree specialistiche (LS), ai fini della partecipazione ai concorsi pubblici).

Le classi di laurea sono ...

**Art. 56 Domanda di iscrizione.**

1. Per essere iscritti in una delle due sezioni dell'elenco regionale di cui all'[articolo 54](#) o in entrambe, gli interessati presentano alla Regione domanda di iscrizione nella quale il richiedente, ai sensi degli articoli 46 e 47 del [Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445](#) (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa), dichiara:

- a) il cognome e il nome;
- b) la data e il luogo di nascita;
- c) il titolo di studio posseduto;
- d) la residenza e domicilio o recapito presso il quale l'interessato desidera ricevere comunicazioni relative alla domanda di iscrizione;
- e) il servizio prestato con la descrizione delle mansioni svolte in conformità ai criteri di cui

all' [articolo 54, comma 2, lettera a](#)) per i dipendenti delle pubbliche amministrazioni;

- f) l'iscrizione all'Ordine professionale in conformità ai criteri di cui all' [articolo 54, comma 2, lettera b](#)) per i professionisti;
- g) di non aver riportato condanne penali né di avere procedimenti penali in corso.

2. Alla domanda di cui al [comma 1](#) deve essere allegato un dettagliato curriculum professionale da cui risultino, in particolare, i requisiti professionali indicati all' [articolo 59](#), l'attinenza dell'attività svolta con le finalità proprie della commissione comunale di cui all'articolo 112, comma 4, lettera b) del TU e gli eventuali rapporti di dipendenza e/o collaborazione intercorsi o in essere, con enti sia pubblici che privati.

Le modalità di compilazione e presentazione della domanda sono definite all'art. 56.

### **Art. 57**

*Procedimento per l'iscrizione nell'elenco regionale*

- 1. La struttura regionale competente in materia, entro trenta giorni dall'acquisizione, valuta la domanda, predisposta su apposito modello e il curriculum professionale dei soggetti che intendono iscriversi nell'elenco regionale.
- 2. Il termine di cui al [comma 1](#) è sospeso nel caso di richiesta di integrazioni documentali.
- 3. In caso di esito favorevole della valutazione e prima di procedere all'iscrizione nell'elenco, la struttura di cui al [comma 1](#) verifica, in conformità con la normativa vigente, le dichiarazioni rese ai sensi del [D.P.R. n. 445/2000](#) e richiede il pagamento della somma di euro 50,00 da effettuarsi, a pena di decadenza, entro 60 giorni dalla richiesta.

**[56]**

Procedimento per l'iscrizione. Al rinnovo si paga?

### **Art. 58**

*Aggiornamento dell'elenco regionale.*

- 1. L'aggiornamento dell'elenco regionale conseguente alla richiesta di cancellazione dal medesimo, alla presa d'atto in caso di decesso, ad eventuali provvedimenti cautelativi dell'Autorità giudiziaria o degli Ordini professionali di appartenenza, è effettuato con provvedimento della struttura regionale competente in materia entro trenta giorni dal ricevimento delle relative comunicazioni; di ci è data comunicazione all'interessato.
- 2. L'elenco regionale e gli aggiornamenti dello stesso, compresi quelli di cui al [comma 1](#), sono disposti dalla struttura regionale competente che provvede altresì alla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale e nel sito istituzionale della Regione e alla tenuta dell'elenco stesso.
- 3. Il provvedimento di non accettazione della domanda o quello di cancellazione, è comunicato all'interessato, che può ricorrere entro trenta giorni

dal ricevimento dello stesso, al Presidente della Giunta regionale, il quale si determina nei successivi trenta giorni.

L'aggiornamento dell'elenco è a cura della struttura regionale. Contro i provvedimenti di non accettazione o cancellazione è ammesso il ricorso gerarchico.

**Art. 59 Requisiti professionali.**

1. Nell'esame della documentazione per l'iscrizione nell'elenco regionale, la struttura regionale competente in materia procede sulla base dei seguenti requisiti professionali:

a) per i dipendenti delle pubbliche amministrazioni la valutazione è effettuata considerando l'attività effettivamente svolta dal richiedente all'interno dell'Amministrazione e l'attinenza della medesima con le materie riconducibili alle competenze della commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio di cui all'articolo 112, comma 4, lettera b) del TU, per le richieste di iscrizione ad entrambe le sezioni dell'elenco regionale;

b) per i professionisti in possesso della laurea di cui all' [articolo 54, comma 3](#) e all' [articolo 55](#) la valutazione è effettuata considerando l'esperienza professionale maturata con riferimento all'esecuzione, per la parte di propria competenza, di almeno una delle seguenti attività:

1) la redazione di almeno cinque piani attuativi o la redazione di progetti ad attuazione diretta condizionata di cui all' [articolo 102](#) , ricadenti negli ambiti di cui all' [articolo 112, comma 1](#) del TU, per le richieste di iscrizione ad entrambe le sezioni dell'elenco regionale;

2) la progettazione, la valutazione ambientale o la direzione lavori di almeno cinque interventi ricadenti in aree al di fuori degli ambiti urbani ed aventi particolari peculiarità paesaggistiche, per le richieste di iscrizione all'elenco regionale sezione A esperti in beni ambientali;

3) la progettazione la valutazione ambientale o la direzione lavori di almeno cinque interventi di restauro, consolidamento e riqualificazione di edilizia con valenza storicoarchitettonica in ambito urbano e/o rurale, per le richieste di iscrizione all'elenco regionale sezione B esperti in beni architettonici;

c) per i professionisti con incarichi di qualsiasi tipo nella Pubblica amministrazione la valutazione sarà effettuata considerando:

1) l'attività effettivamente svolta dal richiedente all'interno dell'Amministrazione e l'attinenza della medesima attività con le materie riconducibili alle competenze della commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio, per le richieste di iscrizione ad entrambe le sezioni dell'elenco regionale;

2) l'esperienza maturata antecedentemente o contemporaneamente alla costituzione del rapporto con l'amministrazione pubblica, per le richieste di iscrizione ad entrambe le sezioni dell'elenco regionale.

L'art. 59 disciplina i requisiti professionali per l'iscrizione a detto albo.

**Art. 60**

*Crediti formativi degli iscritti nell'elenco regionale.*

1. La partecipazione a corsi di aggiornamento e formazione professionale, organizzati dalla pubblica amministrazione, dagli Ordini professionali, da istituzioni scientifiche o da altri enti, associazioni e istituzioni che abbiano competenze nelle materie attinenti alle finalità dell'elenco medesimo, costituisce credito formativo che verrà registrato, a richiesta, nel curriculum dell'appartenente all'elenco stesso.
2. Il curriculum dei componenti l'elenco regionale è consultabile presso la struttura regionale competente in materia.

Crediti formativi degli iscritti possono essere registrati a richiesta nel curriculum dell'iscritto. Comma che perde un po' d'importanza data l'obbligatorietà di conseguire un certo numero di CFP da parte degli iscritti ai rispettivi ordini o albi di afferenza.

**Art. 61 Compiti dei comuni.**

1. I comuni scelgono ai fini della costituzione della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio di cui all' [articolo 112](#) del TU, due esperti ciascuno in una delle sezioni dell'elenco regionale previste all' [articolo 54, comma 1](#) [ ... ] <sup>[57]</sup> .
2. I comuni garantiscono che nella composizione della commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio non siano presenti identiche figure professionali, al fine di assicurare la massima interdisciplinarietà.
3. I comuni comunicano alla Regione i nominativi degli esperti prescelti dall'elenco regionale per la formazione della commissione comunale, prima dell'insediamento della commissione medesima.
4. Gli iscritti nell'elenco regionale non possono essere contemporaneamente componenti di più di tre commissioni comunali ; nel caso in cui la popolazione residente dei tre comuni non superi i 10.000 abitanti, l'iscritto potrà partecipare ad una ulteriore commissione<sup>[58]</sup> .

I comuni come detto debbono nominare all'interno della loro CQAP almeno due esperti ambientali.

**Capo IV**

*Norme per definire le modalità di verifica del mancato rilascio da parte degli organi competenti del documento unico di regolarità contributiva di cui all' [articolo 116](#) , ai fini della formazione dell'elenco delle imprese inadempienti, nonché definire le modalità e le procedure per l'applicazione della sanzione alle imprese non in regola, di cui all'articolo 245, comma 1, lettera d) del TU*

**Art. 62**

*Oggetto.*

1. Le norme del presente [Capo IV](#) , in attuazione dell'articolo 245, comma 1, lettera d) del TU, disciplinano:

- a) le modalità e le procedure per l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui all' [articolo 117](#) , commi 1 e 2 del TU;

*b)* le modalità e le procedure per l'inserimento delle imprese risultate non in regola, a seguito degli accertamenti previsti all' [articolo 140](#) , commi 8 e 9 del TU, nell'elenco di cui all'articolo 140, comma 11 dello stesso TU.

Il Capo IV del regolamento inizia con l'art. 62 a disciplinare le modalità per l'applicazione delle sanzioni in materia di Regolarità Contributiva (cosiddetto DURC).

### **Art. 63**

*Elenco regionale delle imprese inadempienti.*

1. La struttura regionale competente in materia tiene e aggiorna l'elenco regionale delle imprese inadempienti di cui all' [articolo 62, comma 1, lettera b\)](#) , di seguito denominato Elenco.

2. L'Elenco è pubblicato semestralmente, nei mesi di gennaio e luglio di ogni anno, nel Bollettino ufficiale della Regione Umbria e nel sito istituzionale della Regione stessa. Sono altresì pubblicati gli atti amministrativi di inserimento e cancellazione delle imprese dall'Elenco, adottati nel periodo intercorrente tra le pubblicazioni semestrali.

3. Le stazioni appaltanti e i committenti di lavori edili privati, prima dell'affidamento dei lavori, verificano che l'impresa affidataria non sia inclusa nell'Elenco.

4. Gli effetti dell'inserimento nell'Elenco decorrono dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione del relativo atto amministrativo.

La struttura regionale competente tiene e aggiorna l'elenco delle imprese inadempienti.

### **Art. 64**

*Inserimento nell'Elenco.*

1. Sono incluse nell'Elenco le imprese per le quali, al momento della comunicazione di inizio dei lavori o in sede di comunicazione di eventuali variazioni dei dati nella stessa contenuti, il committente o il responsabile dei lavori non presenti allo Sportello unico per le attività produttive e per l'attività edilizia (SUAPE) di cui all' [articolo 113](#) del TU del Comune competente per territorio, per ognuna delle imprese esecutrici, anche uno solo dei documenti previsti all' [articolo 90, comma 9 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 \(Attuazione dell' articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123](#) , in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro).

2. Sono incluse nell'Elenco le imprese per le quali il direttore dei lavori, durante l'esecuzione dei lavori stessi, accerti le violazioni alle norme per il contrasto al lavoro irregolare o nel caso in cui allo stesso sono comunicate dagli enti preposti alle verifiche e ai controlli. Tali violazioni consistono nella presenza in cantiere di personale non autorizzato.

3. Sono incluse nell'Elenco le imprese per le quali, al termine dei lavori, è riscontrata la violazione consistente:

*a)* nella mancata regolarità contributiva, per i lavori al di fuori della fattispecie di cui all' [articolo 113 comma 1 lettera d\)](#)<sup>[59]</sup> del TU;

b) nella mancata regolarità contributiva e/o nella mancata congruità dell'incidenza della manodopera impiegata nel cantiere interessato dai lavori, per i lavori rientranti nella fattispecie di cui all' [articolo 113 comma 1](#) lettera d)<sup>[60]</sup> del TU.

4. La mancata presentazione del documento unico di regolarità contributiva è equiparata a documento unico di regolarità contributiva non in regola.

Il SUAPE del Comune competente, prima di inviare una PEC all'impresa interessata, deve accertare che vi sia stata una o più violazioni richiamate all'art. 64.

#### **Art. 65**

*Procedura per l'inserimento nell'Elenco.*

1. Il SUAPE del comune competente per territorio qualora accerti, d'ufficio o a seguito di segnalazione del direttore dei lavori, una o più delle violazioni di cui all' [articolo 64](#) , ne dà immediata comunicazione, con posta elettronica certificata (PEC) ai sensi del [decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82](#) (Codice dell'amministrazione digitale), all'impresa interessata concedendo un termine perentorio di sessanta giorni, decorrenti dalla data di ricevimento della comunicazione, al fine della eventuale regolarizzazione.

2. Il SUAPE del comune competente per territorio, qualora l'impresa non provveda alla regolarizzazione nel termine di cui al [comma 1](#) , entro il termine di venti giorni, trasmette all'impresa, al direttore dei lavori, alla Direzione regionale del lavoro e alla struttura regionale competente per materia, con PEC un rapporto informativo contenente i dati relativi al cantiere, ai lavori, all'impresa esecutrice e alle violazioni accertate e non sanate entro il termine assegnato. La struttura regionale competente per materia, entro venti giorni dal ricevimento della comunicazione al SUAPE inserisce l'impresa nell'Elenco e ne dà comunicazione all'impresa stessa con PEC.

#### **Art. 66**

*Procedura per l'agibilità degli edifici.*

1. Per i lavori privati di cui all' [articolo 116, comma 1](#) , lettera d)<sup>[61]</sup> del TU, qualora dal documento unico di regolarità contributiva risulti che l'impresa non sia in regola con la congruità dell'incidenza della manodopera impiegata dall'impresa nel cantiere interessato dai lavori, il committente sospende, ai sensi dell' [articolo 116, comma 2](#) del TU, il pagamento della rata di saldo e, a decorrere dal quarantesimo giorno successivo a quello dell'emissione del documento unico di regolarità contributiva irregolare, comunica alla Cassa Edile e all'impresa, la volontà di surrogare la stessa pagando l'importo dei contributi non versati alla Cassa Edile, limitatamente al cantiere interessato dai lavori.

2. La Cassa Edile, entro trenta giorni dalla comunicazione di cui al [comma 1](#) , trasmette al committente l'importo dei contributi non versati dall'impresa specificando le forme e le modalità per effettuare il pagamento.

3. La Cassa Edile, ricevuta la documentazione comprovante il pagamento della totalità dei contributi di cui al [comma 1](#) , rilascia al committente apposita attestazione idonea ai soli fini dell'agibilità dell'edificio.

4. Il pagamento effettuato dal committente ai sensi dei commi 2 e 3 non impedisce, qualora permanga la fattispecie di cui all' [articolo 64, comma 3, lettera](#)

b) , l'inserimento nell'Elenco dell'impresa che non ha provveduto alla regolarizzazione nel termine assegnato.

5. è fatto salvo quanto previsto all'articolo 138, comma 7 del TU in materia di acquisizione dell'agibilità

Con l'art. 66 viene posto in capo al Committente un onere amministrativo e una responsabilità di non poco conto. Infatti, ai sensi dell'art. 116 comma 1 lettera d) della LR 1/2015, è il Direttore dei Lavori, per lavori superiori a 50.000 euro, a trasmettere il DURC al SUAPE. Dunque il committente deve vigilare che il direttore dei lavori abbia verificato detta soglia e conseguenti adempimenti. In caso negativo deve sospendere il pagamento della rata di saldo a beneficio dell'impresa.

### **Art. 67**

*Cancellazione dall'Elenco.*

1. Costituiscono causa di cancellazione dell'impresa dall'Elenco:

a) la sopravvenuta regolarizzazione dell'impresa;

[ b) ] <sup>[62]</sup>

2. La struttura regionale competente per materia, nei trenta giorni successivi al periodo di inserimento dell'impresa nell'Elenco o dalla trasmissione del documento attestante la sopravvenuta regolarizzazione, provvede alla cancellazione e ne dà comunicazione con PEC all'impresa stessa.

Si può essere ovviamente cancellati dall'elenco regolarizzando la propria posizione.

### **Art. 68**

*Applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria.*

1. Per i lavori privati individuati all' [articolo 116, comma 1](#) del TU, la sanzione amministrativa pecuniaria di cui all' [articolo 117, comma 1](#) del TU è applicata:

a) all'impresa che non sia risultata in regola, all'inizio dei lavori, con il documento unico di regolarità contributiva attestante la regolarità contributiva;

b) all'impresa che non sia risultata in regola, al termine dei lavori, con il documento unico di regolarità contributiva attestante la regolarità contributiva e la regolarità dell'incidenza della manodopera impiegata nel cantiere interessato dai lavori.

2. Ai fini del presente articolo, la mancata presentazione del documento unico di regolarità contributiva, all'inizio o al termine dei lavori, è equiparata a documento unico di regolarità contributiva non in regola.

3. Il SUAPE del comune competente per territorio, qualora accerti le irregolarità di cui al [comma 1](#) , ne dà immediata comunicazione, con PEC all'impresa interessata concedendo un termine perentorio di sessanta giorni, decorrenti dalla data di ricevimento della comunicazione, al fine della eventuale regolarizzazione. La comunicazione è effettuata unitamente alla comunicazione di cui all' [articolo 65, comma 1](#) .

4. Il SUAPE del comune competente per territorio, qualora l'impresa non provveda alla regolarizzazione nel termine di cui al [comma 3](#), entro il termine di venti giorni, trasmette alla struttura regionale competente un rapporto informativo contenente la copia del documento unico di regolarità contributiva e i dati relativi all'impresa, al cantiere e all'importo complessivo dei lavori direttamente eseguiti dalla stessa impresa e comunicato al SUAPE dal direttore dei lavori in occasione della trasmissione della notifica preliminare. La trasmissione del rapporto informativo è effettuata unitamente alla trasmissione del rapporto informativo di cui all' [articolo 65, comma 2](#) .

5. La struttura regionale competente entro venti giorni dalla ricezione del rapporto informativo, adotta l'atto amministrativo ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria quantificandone l'importo e lo trasmette alla struttura regionale competente in materia di sanzioni.

6. La struttura regionale competente in materia di sanzioni, entro venti giorni dalla trasmissione dell'atto amministrativo di cui al [comma 4](#), predisponde il verbale di contestazione ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria, secondo la procedura prevista dalla [legge 24 novembre 1981, n. 689](#) (Modifiche al sistema penale) e dalla [legge regionale 30 maggio 1983, n. 15](#) (Norme per l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di competenze della Regione o di Enti da essa delegati).

Il SUAPE comunale, dopo aver accertato l'irregolarità, ne dà comunicazione alla struttura regionale che a propria volta, dopo la quantificazione della sanzione, trasmette il proprio atto alla struttura regionale competente in materia di sanzioni, che poi provvederà a notificarlo all'impresa.

### **Capo V**

*Norme regolamentari per l'individuazione delle produzioni agricole, le tipologie degli impianti e le caratteristiche edilizie degli edifici da realizzare in zona agricola, in deroga all'indice di utilizzazione, di cui all'articolo 245, comma 1, lettera f) del TU*

Il Capo V ha come rubrica: “Norme regolamentari per l'individuazione delle produzioni agricole, le tipologie degli impianti e le caratteristiche edilizie degli edifici da realizzare in zona agricola, in deroga all'indice di utilizzazione, di cui all'articolo 245, comma 1, lettera f) del TU”

### **Art. 69**

*Oggetto.*

1. Le norme del presente [Capo V](#), in attuazione dell'articolo 245, comma 1, lettera f) del TU, disciplinano gli interventi per la realizzazione di nuovi edifici per le attività produttive agricole, o per ampliamento di quelli esistenti, da realizzare in zona agricola, da parte delle imprese agricole, in deroga all'indice di utilizzazione territoriale di cui all' [articolo 90](#) , commi 5 e 6 del TU.

Le norme del Capo V in attuazione dell'art. 245 della LR 1/2015, disciplinano gli interventi per la realizzazione o l'ampliamento di edifici per le attività produttive agricole, in deroga all'indice previsto all'art. 90 commi 5 e 6 della LR 1/2015.

### **Art. 70**

*Produzioni agricole tipiche di qualità.*

1. Il presente regolamento fa proprie le definizioni delle produzioni agricole tipiche di qualità conformemente ai regolamenti della Comunità europea (CE) di seguito indicati:

- a) regolamento (UE) n. 1151/2012 del Parlamento europeo e del Consiglio del 21 novembre 2012, sui regimi di qualità dei prodotti agricoli e alimentari;
- b) [regolamento \(CEE\) n. 834/07](#) del Consiglio del 28 giugno 2007 e successive modifiche ed integrazioni, relativo alla produzione biologica e all'etichettatura dei prodotti biologici;
- c) [regolamento \(CE\) n. 1804/1999](#) del Consiglio del 19 luglio 1999 che completa, per le produzioni animali, il Reg. di cui alla [lettera b\)](#) Produzioni biologiche animali.

2. Sono altresì definite produzioni tipiche di qualità le produzioni vinicole a denominazione di origine certificata, a denominazione di origine certificata e garantita e a indicazione geografica tipica (DOC, DOCG e IGT), come previsti dal [decreto legislativo 8 aprile 2010, n. 61](#) (Tutela delle denominazioni di origine e delle indicazioni geografiche dei vini, in attuazione dell' [articolo 15 della legge 7 luglio 2009, n. 88](#) ).

3.

L'art. 70 definisce le produzioni agricole tipiche di qualità.

### **Art. 71**

*Produzioni agricole ad alta redditività.*

1. Sono definite produzioni agricole ad alta redditività quelle la cui produzione lorda, stabilita attraverso il piano aziendale, è così determinata:

- a) per le aziende ricadenti in zone svantaggiate e montane definite ai sensi del [regolamento 1305/2013 del 17 dicembre 2013](#) , pari o superiore ad euro 1.440,00 ad ettaro di terreno;
- b) per aziende ricadenti nelle altre zone, pari o superiore ad euro 1.920,00 ad ettaro di terreno.

L'art. 71 definisce invece le produzioni agricole ad alta redditività, basandole su un fattore numerico e in funzione della loro localizzazione (zone svantaggiate).

### **Art. 72**

*Produzioni agricole a seguito di piani regionali.*

1. La Regione, a seguito di piani di riconversione produttiva ed in coerenza con la programmazione regionale di settore, può individuare produzioni agricole per le

quali è consentita la realizzazione di edifici in attuazione delle presenti norme ed in applicazione di quanto previsto all'articolo 90, comma 5 del TU.

L'art. 72 prevede la facoltà per la Regione di individuare altre produzioni agricole per le quali consentire la realizzazione di edifici in applicazione di quanto previsto all'art. 90 comma 4 della LR 1/2015.

### **Art. 73**

#### *Attuazione degli interventi.*

1. La realizzazione di nuovi edifici previsti all' [articolo 90](#) , commi 5 e 6 del TU per le produzioni agricole di cui agli articoli 70, 71 e 72 è effettuata, qualora l'applicazione dell' [articolo 90](#) , commi 2, 9 e 10 del TU non consenta ulteriore edificazione, applicando l'indice di utilizzazione territoriale in deroga nel rispetto delle seguenti modalità, fermo restando quanto previsto all' [articolo 85](#) del TU, relativamente alle aree boscate:

*a)* per le produzioni vegetali, cui è riferito l'intervento, l'indice si applica sui terreni dell'impresa agricola, limitatamente alle superfici effettivamente interessate da tali produzioni;

*b)* per le produzioni animali, cui è riferito l'intervento, l'indice si applica sui terreni dell'impresa agricola, limitatamente alle superfici utilizzate per produzioni destinate all'alimentazione degli animali allevati nell'azienda agricola; di conseguenza le strutture dedicate all'attività di allevamento per ricovero animali, servizi e impianti di trasformazione devono essere dimensionati in base al numero di capi alimentati con le produzioni aziendali, almeno nella percentuale prevista dalla Delib.G.R. 31 luglio 1990, n. 6710 (Determinazioni in merito ai procedimenti istruttori delle domande di aiuti in materia di agricoltura. Modificazione alla Delib.G.R. n. 6691/1988), così come modificata dalla Delib.G.R. 17 giugno 1997, n. 3960 (Aiuti in materia di agricoltura. Delib.G.R. 31 luglio 1990, n. 6710 e successive modificazioni ed integrazioni. Modificazioni.) e successive modifiche ed integrazioni, fatte salve deroghe consentite per particolari produzioni;

*c)* per le produzioni da effettuare in serra, di cui all'articolo 90, comma 3 del TU, l'indice si applica sull'intera superficie aziendale.

L'art. 73 prevede una particolare articolazione e specificazione degli interventi in deroga all'indice di utilizzazione.

### **Art. 74**

#### *Tipologie degli impianti.*

1. L'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale in deroga di cui al presente regolamento è consentita per gli impianti di produzione, di trasformazione e di commercializzazione, strettamente connessi alle produzioni di cui agli articoli 70, 71 e 72.

E' importante notare come l'applicazione dell'indice in deroga sia consentito per gli impianti di produzione, di trasformazione e di commercializzazione strettamente

connessi alle produzioni sopra citate.

### **Art. 75**

#### *Caratteristiche degli interventi.*

1. Gli interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti e trasformazioni di edifici esistenti sono realizzati con riferimento agli indirizzi e criteri stabiliti ai sensi dell'articolo 248, comma 1, lettera g) del TU, concernenti le tipologie e le tecniche costruttive atte a consentire una ottimizzazione dell'uso dei manufatti ed il loro inserimento ambientale.

2. Le serre realizzate in struttura metallica o in legno, con rivestimento o tamponatura con tendaggi o pannellature semirigide di materiale plastico o vetro, possono utilizzare, come superficie utile coperta quella di cui all' [articolo 73, comma 1, lettera c\)](#) .

L'art. 75 definisce le caratteristiche degli interventi. Per le serre è possibile utilizzare l'intera superficie aziendale.

### **Art. 76 Titolo abilitativo.**

1. Qualora il piano aziendale convenzionato approvato contenga, oltre agli elementi previsti dalla Delib.G.R. 2 agosto 2006, n. 1379, ( [legge regionale 22 febbraio 2005 n. 11](#) (art. 62, comma 2, lett. d). Atto di indirizzo per la definizione dei contenuti minimi del piano aziendale, del piano aziendale convenzionato di cui al [comma 2](#) , lettere g) e h) dell' [art. 32](#) ) anche gli elaborati necessari per il titolo abilitativo ed abbia acquisito i pareri e le autorizzazioni necessarie anche in materia paesaggistica, il dirigente o il responsabile del competente Ufficio comunale è tenuto a rilasciare, successivamente alla stipula della convenzione, il titolo abilitativo corrispondente per la realizzazione degli interventi previsti, senza la necessità di presentazione di ulteriore istanza da parte dell'interessato.

2. Le varianti al piano aziendale convenzionato ed ai titoli abilitativi sono approvate con le modalità indicate dalla Delib.G.R. n. 1379/2006.

L'art. 76 prevede una forma di semplificazione amministrativa, consentendo al responsabile dell'ufficio di rilasciare il titolo abilitativo immediatamente dopo alla convenzione del piano aziendale. Ovviamente devono esserci gli elaborati necessari e i pareri prodromici.

## **TITOLO II**

### *Norme regolamentari in materia urbanistica*

#### **Capo I**

*Norme regolamentari per le dotazioni territoriali e funzionali minime degli insediamenti e situazioni insediative di cui all'articolo 246, comma 1, lettere a) e b) del TU*

Il Capo I del TITOLO II recita: "Norme regolamentari per le dotazioni territoriali e funzionali minime degli insediamenti e situazioni insediative di cui all'articolo 246, comma 1, lettere a) e b) del TU "

**Sezione I**  
**Principi generali**  
**Art. 77**

*Oggetto e ambito di applicazione.*

1. Le norme del presente [Capo I](#), in attuazione dell'articolo 246, comma 1, lettere a) e b) del TU, contengono disposizioni relative:
  - a) alla determinazione delle dotazioni territoriali e funzionali minime di cui all'articolo 246, comma 1, lettera a) del TU, in riferimento alle diverse situazioni insediative;
  - b) alla classificazione delle situazioni insediative del PRG di cui all'articolo 7, comma 1, lettera p) e all'articolo 246, comma 1, lettera b) del TU per la definizione della relativa disciplina urbanistica del PRG.
2. Le disposizioni del presente [Capo I](#) assicurano, nella formazione degli strumenti urbanistici comunali, la qualità urbana, edilizia, ecologica ed ambientale degli insediamenti, nonché la definizione di infrastrutture e servizi secondo parametri di qualità, fruibilità e accessibilità, tenendo conto delle condizioni socio economiche dei territori e della programmazione degli enti locali interessati.
3. Ai sensi dell'articolo 243, comma 1 del TU, la disciplina del presente [Capo I](#), sostituisce le disposizioni del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, in materia di standard e di zone territoriali omogenee, anche ai sensi dell'[articolo 2-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380](#) (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - Testo A).
4. Le aree a parcheggi di cui all'[articolo 2, comma 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122](#) sono sostituite applicando le quantità di cui agli articoli 85, comma 7, 86, comma 7 e 87, comma 8.

L'art. 77 definisce l'oggetto e l'ambito di applicazione, in attuazione dell'art. 246 co. 1 lettere a) e b) della LR 1/2015. La disciplina di questo Capo sostituisce le disposizioni del notorio DM 1444/1968, ai sensi dell'art. 2-bis del DPR 380/2001. Le aree a parcheggi privati della cosiddetta legge Tognoli sono sostituite da quelle previste agli articoli che seguono.

**Sezione II**  
**Indirizzi per servizi e dotazioni territoriali e funzionali**

**Art. 78**

*Definizione degli indirizzi per servizi e dotazioni territoriali e funzionali.*

1. Il PRG, parte strutturale, definisce gli indirizzi urbanistici per attrezzature pubbliche, di pubblica utilità o di interesse generale o collettivo, che costituiscono le dotazioni territoriali e funzionali previste agli articoli 84, 85, 86, 87 e 88, per la disciplina del PRG, parte operativa.
2. Gli indirizzi sono definiti in coerenza con le acquisizioni del sistema delle conoscenze e delle valutazioni di cui all'[articolo 23](#) del TU e contengono:
  - a) la verifica, sulla base dei requisiti e standard di qualità e dei parametri prestazionali di cui all'[articolo 82](#), nonché sotto il profilo dello stato dei servizi, degli spazi e delle attrezzature pubbliche, di pubblica utilità o di interesse

generale o collettivo, esistenti, rapportati agli abitanti e agli utenti attuali, con riferimento alle dotazioni territoriali e funzionali previste agli articoli 84 e 85;

*b)* la valutazione del fabbisogno quali-quantitativo pregresso e futuro da porre a base del dimensionamento del sistema delle dotazioni territoriali e funzionali da assicurare in sede di PRG, parte operativa, tramite l'adeguamento dei servizi, spazi ed attrezzature esistenti ed eventualmente con quelli di nuova realizzazione;

*c)* gli indirizzi e criteri per la definizione, in sede di PRG, parte operativa, dei caratteri quali-quantitativi dei servizi, degli spazi e delle attrezzature di nuova realizzazione, in rapporto ai loro aspetti funzionali, ambientali, morfotipologici, architettonici e paesaggistici;

*d)* la definizione dei criteri perequativi compensativi e premiali di cui al Titolo II, Capo V del TU.

L'art. 78 definisce gli indirizzi per i servizi e le dotazioni territoriali e funzionali. La rubrica sembra presupporre una distinzione netta tra servizi dotazioni territoriali dotazioni funzionali. Il comma 1 indica chiaramente il ruolo del PRGS nel definire gli indirizzi urbanistici per le attrezzature pubbliche, di pubblica utilità, di interesse generale, di interesse collettivo. Questi 4 concetti costituiscono le dotazioni territoriali e funzionali per l'implementazione del PRGO. Non si capisce bene se la locuzione "dotazioni territoriali e funzionali" sia da leggere con la "e" congiuntiva o disgiuntiva. Detti indirizzi sono definiti in coerenza con il Quadro Conoscitivo redatto per il PRG. Gli indirizzi in capo al PRGS dovrebbero basarsi (alla lettera del comma 2) sulla verifica dello stato attuale delle dotazioni e della qualità di dette attrezzature. la lettera d) del co. 2 chiede al PRGS di definire anche i criteri perequativi compensativi e premiali di cui al Titolo II Capo V della LR 1/2015.

### **Art. 79**

#### *Fabbisogni e dimensionamento delle dotazioni territoriali e funzionali.*

1. Il PRG, parte strutturale determina il fabbisogno pregresso e futuro dei servizi, spazi e attrezzature che costituiscono le dotazioni territoriali e funzionali di cui agli articoli 84, 85, 86, 87 e 88 in riferimento:

*a)* alla distribuzione territoriale degli insediamenti esistenti e quantificati dal PRG e alla loro prevalente destinazione residenziale, produttiva e per servizi;

*b)* al numero degli abitanti ed alle caratteristiche ed entità dell'utenza determinati come previsto all' [articolo 80](#) ;

*c)* ai bacini di utenza riferiti ai diversi servizi ed attrezzature di cui all' [articolo 81](#) ;

*d)* alla misura delle dotazioni territoriali e funzionali per singola tipologia di servizi e attrezzature definendo il valore complessivo delle dotazioni medesime.

2. Il PRG, parte strutturale, tenendo conto di quanto previsto al [comma 1](#) , quantifica il sistema delle dotazioni territoriali e funzionali.

Il PRGS determina il fabbisogno pregresso e futuro dei servizi, spazi, attrezzature sia in termini numerici che geografici, localizzandoli anche in base ai diversi dei diversi bacini di utenza.

### **Art. 80**

#### *Determinazione degli abitanti e degli utenti.*

1. Ai fini della determinazione delle dotazioni territoriali e funzionali di cui agli articoli 83 e 84, il numero degli abitanti e degli utenti è determinato in rapporto a:

- a) popolazione residente nel comune sulla base dei dati anagrafici e tenendo conto della distribuzione territoriale e dei bacini di utenza di cui all' [articolo 81](#) ;
- b) abitanti da insediare secondo le previsioni dello strumento urbanistico, anche in base alla distribuzione territoriale ed ai bacini di utenza valutati assumendo un rapporto di metri quadrati 50 di superficie utile coperta per abitante, in riferimento alle caratteristiche tipologiche degli immobili e delle destinazioni d'uso previste;
- c) popolazione gravitante nel territorio comunale, stimata in base agli occupati nelle strutture pubbliche e private, agli studenti, agli utenti dei servizi ed attrezzature di rilievo sovracomunale sia pubblici che privati, nonché in base ai flussi turistici e all'affluenza per grandi manifestazioni, comprese quelle fieristiche.

Per dimensionare correttamente il PRGS occorre conoscere il numero degli abitanti, degli utenti, e le loro necessità in termini di SUC. Questo il senso dell'art. 80.

### **Art. 81**

#### *Determinazione dei bacini di utenza.*

1. Al fine del fabbisogno e del dimensionamento di cui all' [articolo 79](#) si assumono come significativi i seguenti bacini d'utenza rispetto ai quali sono riferiti i necessari servizi, spazi ed attrezzature:

- a) bacini di utenza di livello elementare corrispondenti alle frazioni o ai quartieri per i quali sono di norma necessari almeno l'asilo nido, la scuola d'infanzia, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde e per attività sportive di base, i parcheggi, gli spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale, le infrastrutture tecnologiche e per la protezione civile;
- b) bacini di utenza di livello intermedio corrispondenti ad aggregazioni di frazioni o quartieri per i quali sono di norma necessari, oltre ai servizi di cui alla [lettera a\)](#) , le scuole primarie e secondarie di primo grado, le delegazioni comunali, le sedi delle forze di pubblica sicurezza, il verde in parchi urbani e territoriali, le attrezzature per lo sport e le attività culturali;

c) bacini di utenza di livello comunale per i quali sono di norma necessarie tutte le altre dotazioni territoriali e funzionali di cui agli articoli 84 e 85 attinenti l'intero territorio comunale;

d) bacini di utenza di livello sovracomunale per i quali sono di norma necessari tutti i servizi di livello scolastico superiore all'obbligo, universitario, sanitario, assistenziale, sedi di enti ed istituzioni pubbliche e di soggetti che svolgono funzioni di interesse generale o collettivo, previste anche dalla programmazione nazionale, regionale e provinciale sul territorio comunale.

I bacini di utenza sono fondamentali per localizzare correttamente i servizi, gli spazi e le attrezzature. Sono definiti in via crescente e in termini di superfici, quattro bacini.

**Art. 82**  
*Requisiti di qualità prestazionali.*

1. I requisiti di qualità prestazionali delle diverse categorie o tipologie di servizi e attrezzature sono verificati dal PRG, parte operativa, almeno sulla base dei seguenti criteri generali:

a) assicurare una localizzazione ottimale dei servizi e delle attrezzature ai fini della qualità dell'ambiente urbano, utilizzando suoli morfologicamente adatti e ben esposti sotto il profilo del soleggiamento e della ventilazione, nonché garantendo l'accessibilità rispetto ai principali sistemi infrastrutturali stradali, pedonali, ciclabili e ai punti di interscambio della mobilità anche sulla base dei requisiti e degli standard di cui al [Titolo I, Capo I, Sezione VI](#) ;

b) assicurare una sinergia fra i servizi e le aree di concentrazione delle attività residenziali ed economiche, garantendo la qualità funzionale della città e del territorio, la fruibilità e la sicurezza degli utenti in base alle diverse fasce di età ed ai soggetti diversamente abili;

c) favorire un assetto e una dislocazione ottimale del verde urbano e territoriale per qualificare la qualità dei tessuti urbani e del territorio, garantendo la massima continuità degli spazi e delle attrezzature pubbliche in modo da realizzare un sistema integrato e continuo di fruizione rispetto alle aree residenziali e per servizi, coordinato con il sistema della mobilità anche ciclopedonale;

d) assicurare la tutela e la realizzazione degli elementi che costituiscono la rete ecologica regionale di cui agli articoli 81 e 82 del TU per migliorare la qualità ecologico-ambientale del territorio, anche in applicazione dell'articolo 108, comma 4 del TU;

e) valorizzare sotto il profilo infrastrutturale e ambientale gli ambiti del territorio caratterizzati dalla presenza di funzioni produttive e per servizi fortemente specializzate che determinano una elevata capacità di attrazione di persone a livello comunale e sovracomunale; f) assicurare la realizzazione di aree verdi di filtro piantumato e/o da piantumare connesse alla viabilità e agli insediamenti produttivi con l'obiettivo di mitigare gli impatti ambientali e integrare la qualità dell'ambiente urbano;

g) garantire i collegamenti con le reti tecnologiche e la presenza dei relativi impianti di trattamento e smaltimento dei reflui.

2. Nelle aree per nuovi insediamenti produttivi e per servizi lungo il perimetro dei singoli lotti e negli spazi destinati a verde e parcheggi privati, pubblici o di uso pubblico, le alberature di alto e medio fusto debbono corrispondere almeno al rapporto di una ogni 60 metri quadrati di superficie di area edificabile, libera da costruzioni. I piani attuativi e gli interventi edilizi diretti stabiliscono l'arredo degli spazi di parcheggio di cui sopra con particolare riferimento alle prestazioni ambientali, alla presenza di alberature e di strutture di copertura con sovrastanti pannelli fotovoltaici o solari.

L'art. 82 elenca i requisiti di qualità prestazionali di servizi e attrezzature che devono essere verificati dal PRGO. Per me l'area libera da costruzioni significa libera anche dai parcheggi e dalle strade, perché altrimenti il sistema non si tiene. Qualche Comune interpreta in maniera paradossale il comma 2 di questo articolo.

Così facendo vi sarebbe l'impossibilità di mettere alberi di medio e alto fusto nella quantità prevista dall'art. 82 co. 2 RR 2/2015.

Ecco la dimostrazione numerica:

SF = 1000 mq

SUC edificio = 500 mq (rapporto di copertura oggi di prassi corrente)

P = 100 mq

V = 50 mq

P privati = 30

Strade e piazzali = 320 mq

Se devo mettere un albero per ogni 60 mq di superficie non coperta da edifici, vuole dire che devo mettere  $500/60 = 8,3$  alberi arrotondato a 9 quindi.

Ora, poiché ho legittimamente solo 50 mq dove mettere gli alberi, vuol dire che ogni albero deve occupare al massimo  $50/9 = 5,55$  mq.

Se assumiamo che un albero sia circolare, avremo che  $3,14 \cdot R^2 = 5,55$ . Di conseguenza R sarà uguale a 1,33 m. Quindi alberi da 2,66 m di diametro piantati ancora in maniera più fitta per saturare lo spazio. Un albero normale invece può arrivare ad avere un raggio di 4 m e quindi una chioma di 50 mq. Infatti gli alberi di medio alto fusto si piantano ad almeno 4 m di distanza l'uno dall'altro.

Se dunque devo piantare 9 alberi di medio fusto nel mio fondo, devo avere una dimensione pari a circa 450 mq. Il che vuol dire che non posso avere strade e piazzali. La soluzione per poter piantare tutti questi alberi è che io riduca la mia SUC a 250 mq. Quindi il Rapporto di copertura obbligato sarebbe 1/4 e non 1/2.

Credo dunque che la norma vada letta nel senso che l'area dove si possono mettere gli alberi sia l'area libera da costruzioni (e non da edifici). Costruzioni sono anche strade e parcheggi. Nell'area destinata al verde posso piantare gli alberi in ragione di almeno uno ogni 50 mq.

**Art. 83**  
*modalità per le previsioni delle dotazioni territoriali e funzionali.*

1. Il PRG, parte strutturale, fissa i criteri in base ai quali il PRG, parte operativa provvede a soddisfare sia il fabbisogno pregresso, sia il nuovo fabbisogno generato dagli interventi di trasformazione previsto dal Piano.
2. Il PRG, parte operativa, assicura il soddisfacimento di cui al [comma 1](#), nel rispetto delle esigenze dei diversi bacini di utenza e garantendo la rispondenza ai requisiti prestazionali di cui all' [articolo 82](#) .

L'art. 83 mi sembra pleonastico

**Sezione III**  
*Dotazioni territoriali e funzionali*

**Art. 84**

*Dotazioni territoriali e funzionali di aree destinate a servizi e attrezzature di interesse comunale e sovracomunale.*

1. Il PRG prevede la dotazione di aree per i seguenti servizi e attrezzature di interesse comunale e sovracomunale:
  - a) grandi infrastrutture per parcheggio anche di interscambio tra sistemi di trasporto, centri merci e per sistemi di mobilità alternativa, autostazioni e scali ferroviari;
  - b) istruzione superiore all'obbligo ed universitaria;
  - c) salute e assistenza;
  - d) verde pubblico in parchi urbani e territoriali comprensive di piazze o altri spazi liberi;
  - e) attrezzature per lo sport e per le attività culturali;
  - f) infrastrutture tecnologiche e di distribuzione dell'elettricità, del gas o metano, dell'acqua; infrastrutture per le telecomunicazioni, per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti; infrastrutture per servizi di trasporto ed altri servizi collegati ad impianti di distribuzione di merci quali depositi, mercati generali, e simili; attrezzature cimiteriali;
  - g) infrastrutture di protezione civile e quelle volte a costituire la struttura urbana minima (sum) di cui alla Delib.G.R. 8 febbraio 2010, n. 164 (Linee guida per la definizione della struttura urbana minima (sum) nel PRG, ai fini delle riduzione della vulnerabilità sismica urbana) per garantire efficienza in caso di eventi sismici e ridurre la vulnerabilità sismica urbana;
  - h) aree finalizzate a tutelare e riqualificare il patrimonio di interesse storico, culturale, paesaggistico, ambientale e di interesse archeologico e corridoi ecologici.
2. La dotazione minima di riferimento complessiva delle aree di cui al [comma 1](#) che comunque assicurino i requisiti prestazionali di cui all' [articolo 82](#) , è di metri quadrati 35 per ogni abitante e utente, determinati con riferimento ai bacini d'utenza. Il comune riduce la quantità minima suddetta escludendo le dotazioni

non previste dalla programmazione nazionale, regionale e provinciale sul territorio comunale ovvero quelle che il comune non ritiene necessarie in base alle caratteristiche insediative e territoriali.

3. Nel caso di varianti di strumenti urbanistici generali la dotazione minima necessaria di cui ai commi 1 e 2 è calcolata limitatamente alle effettive necessità prodotte dalle nuove previsioni.

L'art. 84 elenca i servizi e attrezzature di interesse comunale e sovracomunale dei quali il PRG deve garantire la dotazione di aree. La dotazione complessiva delle aree deve arrivare a 35 mq per abitante e utente, salvo che il Comune dimostri la non necessità di alcuni servizi. Il comma 3 ribadisce un concetto di buon senso e che andrebbe applicato in ogni situazione.

### **Art. 85**

#### *Dotazioni territoriali e funzionali minime di aree pubbliche al servizio di insediamenti residenziali.*

1. Le dotazioni territoriali e funzionali minime, per spazi pubblici al servizio di nuovi insediamenti residenziali di cui all' [articolo 95](#) sono determinate nel rispetto dei valori minimi di seguito riportati, espressi in metro quadrato per abitante insediato o da insediare:

- a) asilo nido, scuola d'infanzia, scuola primaria e secondaria di 1° grado, ..... 4;
- b) attrezzature di interesse comune, ..... 4;
- c) spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde comprensivi di piazze, di altri spazi liberi per attività sportive di base e corridoi ecologici, volti a soddisfare anche la necessità di aree di urbanizzazione, ..... 5;
- d) parcheggi di quartiere e spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale, volti a soddisfare anche la necessità di aree di urbanizzazione primaria, ..... 5 Totali ..... 18

2. Gli strumenti urbanistici prevedono, anche in attuazione dell' [articolo 3, comma 1](#) delle presenti norme regolamentari e dell' [articolo 1](#), commi 258 e 259 della [legge 24 dicembre 2007, n. 244](#) (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato finanziaria 2008), i nuovi insediamenti e quelli esistenti oggetto di ristrutturazione urbanistica, ai fini prevalentemente residenziali, con la esclusione dei centri storici, ove quote di superfici fondiarie e relativi diritti edificatori, o alloggi sono destinati ad insediamenti di edilizia residenziale pubblica o sociale, in rapporto al fabbisogno locale ed in relazione all'entità ed al valore delle trasformazioni.

3. Le singole quantità di aree e spazi per le dotazioni territoriali e funzionali minime previste al [comma 1](#), ferma restando la dotazione complessiva determinata dalla sommatoria delle stesse quantità, possono essere motivatamente modificate sulla base delle esigenze dei bacini d'utenza e delle caratteristiche degli insediamenti e degli interventi edilizi, secondo le valutazioni

effettuate e le motivazioni contenute nel PRG, parte strutturale e secondo le conseguenti disposizioni del PRG, parte operativa o dei piani attuativi.

4. I Piani attuativi di nuovi insediamenti e di ristrutturazione urbanistica di insediamenti esistenti, ai fini prevalentemente residenziali, prevedono, salvo quanto previsto al [comma 1 dell'articolo 88](#), che le dotazioni territoriali e funzionali minime e le aree per edilizia residenziale pubblica o sociale di cui ai commi 1 e 2, siano urbanizzate, sistamate e cedute gratuitamente al comune.

5. Il comune, anche su richiesta del proponente l'intervento, in alternativa alla cessione delle aree di cui al [comma 2](#), può prevedere, in determinati ambiti di trasformazione, la cessione gratuita, per pari valore, di immobili o parti di essi, da destinare all'edilizia residenziale pubblica o sociale. Nel caso in cui il valore di detti immobili ecceda quello di cessione gratuita delle stesse aree di cui al [comma 2](#), il relativo valore compensativo è stabilito con apposita convenzione tra il comune e il soggetto attuatore o il proprietario in base al costo di edilizia residenziale pubblica per le nuove costruzioni.

6. Le disposizioni del presente articolo si applicano per gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica o mutamento della destinazione d'uso, previsti da Piani attuativi, con esclusione degli interventi nei centri storici.

7. Gli edifici residenziali prevedono spazi per parcheggi pertinenziali privati pari a metri quadrati 1 ogni metri quadrati 3 di superficie utile coperta delle parti abitative, con esclusione dei centri storici.

L'art. 85 definisce le dotazioni minime di aree pubbliche al servizio di insediamenti residenziali. Il comma 2 chiede allo strumento urbanistico (con l'assenza di un "che" nella frase), di prevedere una quota di superfici o alloggi destinati a ERP. Il Comune può anche prevedere la corresponsione di questo onere attraverso la cessione di immobili o parti di essi per pari valori. Il co. 6 prevede che le disposizioni dell'articolo si applichino agli interventi di nuova costruzione e a quelli di ristrutturazione urbanistica e a quelli di MDU. Il co.7 chiude l'articolo con la quantificazione delle aree necessarie ai parcheggi privati.

## **Art. 86**

### *Dotazioni territoriali e funzionali minime al servizio di edifici e insediamenti per servizi e produttivi.*

1. Le quantità minime di aree per dotazioni al servizio di edifici e insediamenti per servizi, compresa la ristorazione, sono stabilite in 70 metri quadrati di spazio per parcheggio, ed in 30 metri quadrati per verde, ogni 100 metri quadrati di superficie utile coperta adibita alle attività.

2. Le quantità minime di spazi al servizio di edifici e insediamenti produttivi sono stabilite in misura non inferiore al dieci per cento dell'intera superficie territoriale o fondiaria dell'area destinata a tali insediamenti per aree a parcheggio e, in misura non inferiore al cinque per cento della stessa superficie per aree a verde.

3. La quantità minima di spazi al servizio di strutture per servizi ricettivi alberghieri ed extralberghieri, con esclusione di quelle a carattere non imprenditoriale necessaria alla realizzazione di parcheggi e di spazi per verde è, rispettivamente, di un posto macchina, dimensionato, unitamente alle corsie di

distribuzione, come previsto all' [articolo 3, comma 4](#) , per ogni due posti letto previsti e di 4 metri quadrati per ogni 30 metri quadrati di superficie utile coperta totale destinata all'attività. Nelle strutture ricettive di cui sopra le dotazioni territoriali per le attività complementari quali bar, ristorante, piccoli spazi commerciali, spazi congressuali e similari, sono quantificate riducendo del cinquanta per cento le quantità di cui al [comma 1](#) .

4. Una quantità minima di spazi per parcheggi privati o di uso pubblico su richiesta del Comune, non inferiore al cinque per cento dell'intera superficie territoriale dell'insediamento è stabilita al servizio di strutture ricettive all'aria aperta, quali villaggi turistici, campeggi e camping village, oltre alle aree private necessarie per il soddisfacimento dei requisiti obbligatori ai fini della classificazione.

5. Salvo quanto previsto all' [articolo 88, comma 2](#) , le aree per dotazioni territoriali e funzionali minime previste ai commi 1, 2 e 3 sistematiche e urbanizzate, sono cedute al comune nella misura non superiore al cinquanta per cento. Per il restante cinquanta per cento le aree restano private o di uso pubblico su richiesta del Comune.

6. Le disposizioni di cui al presente articolo, si applicano sia in caso di intervento diretto che per la redazione di piani attuativi.

7. Gli edifici e insediamenti di cui al presente articolo prevedono spazi per parcheggi pertinenziali privati pari a 1 metro quadrato ogni 3 metri quadrati di superficie utile coperta esclusa quella relativa a magazzini, depositi e altri locali non accessibili all'utenza. Nel caso di attività produttive agricole, gli spazi per parcheggi pertinenziali privati sono rapportati alle effettive necessità di ricovero delle attrezzature risultanti dal fascicolo aziendale.

8. Ai sensi dell' [articolo 67, comma 2](#) del TU, non sono richieste dotazioni territoriali e funzionali per gli interventi nei centri storici.

Le quantità minime per insediamenti per servizi e produttivi sono definite dall'art. 86. Le aree necessarie per servizi (con l'inciso "compresa la ristorazione") sono in funzione della SUC dove si svolge l'attività. Le aree necessarie per edifici o insediamenti produttivi sono stabilite in funzione della Superficie fondiaria o territoriale. Il comma 3, a cui avrebbe fatto comodo una virgola dopo la parola "imprenditoriale", definisce la necessità di un posto macchina ogni due posti letto e 4 mq di verde per ogni 30 di SUC destinata all'attività. Per i villaggi turistici e simili, il co. 4 prevede una dotazione di parcheggi privati o privati di uso pubblico su richiesta del Comune. Il co. 5 è stato foriero di diverse interpretazioni. La lettura rigida e per me anche corretta è che le aree previste dai commi precedenti sono cedute al Comune nella misura massima del 50%. Il che consente anche di non cedere nulla al Comune. Quello che non viene ceduto rimane privato o privato di uso pubblico. In questi ultimi due casi, a mio avviso (per temperare la portata del primo periodo), va monetizzata in favore del Comune la mancata cessione dell'area nuda (nel caso dell'uso pubblico), o la mancata cessione e il mancato uso (nel caso di completa privatizzazione). E ciò per evitare eventuali problemi di profilo patrimoniale. Non si comprende bene infatti perché, a fronte dell'obbligo normativo, di realizzare e cedere il 100% delle aree necessarie, il Comune debba accontentarsi del 50%.

*Dotazioni territoriali e funzionali minime per le attività commerciali.*

1. La dotazione territoriale e funzionale minima per parcheggi al servizio di attività commerciali, dimensionati, unitamente alle corsie di distribuzione, come previsto all' [articolo 3, comma 4](#) , è determinata in modo progressivo rispetto a frazioni della superficie di vendita, nel modo seguente:

- a) un posto auto ogni 22 metri quadrati di superficie di vendita fino a 250 metri quadrati;
- b) un posto auto ogni 20 metri quadrati di superficie di vendita da 251 metri quadrati e fino a 900 metri quadrati;
- c) un posto auto ogni 15 metri quadrati di superficie di vendita da 901 metri quadrati e fino a 2.500 metri quadrati;
- d) un posto auto ogni 12 metri quadrati di superficie di vendita del settore non alimentare e un posto auto ogni otto metri quadrati di superficie di vendita del settore alimentare, per superfici superiori a 2.500 metri quadrati.

2. Nel caso di attività miste del settore alimentare e non alimentare, la dotazione di parcheggi di cui al [comma 1, lettera d\)](#) è determinata in rapporto alle relative superfici di vendita.

3. Le dotazioni territoriali e funzionali minime destinate a verde sono stabilite in misura non inferiore al venti per cento della superficie di vendita.

4. Nel caso di esercizio congiunto o promiscuo nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, l'intera superficie di vendita è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 3. Nel caso in cui la superficie di vendita al dettaglio risulti separata e distinta dalla superficie di vendita all'ingrosso le stesse disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 si applicano alla superficie di vendita al dettaglio. Per le attività di vendita all'ingrosso si applicano le quantità di dotazioni territoriali per parcheggi e verde come previste all' [articolo 86](#) , commi 2 e 5.

5. Ai fini del rispetto delle quantità minime di cui ai commi 1, 2, 3 e 4, sono computabili anche le aree private poste all'interno dell'insediamento, da sistemare ed urbanizzare per adibire ad uso pubblico sulla base di convenzione o atto d'obbligo registrati e trascritti, al fine di garantire la loro manutenzione, gestione e fruibilità pubblica. Salvo quanto previsto all' [articolo 88, comma 2](#) , è facoltà del comune richiedere la cessione gratuita di tutte o parte di tali aree sistematiche e urbanizzate.

6. Per superficie di vendita si intende la superficie utile interna definita all' [articolo 4, comma 1, lettera c\) del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114](#) (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell' [articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59](#) ) e dell' [articolo 18, comma 1](#) , lettere d) ed e) della [legge regionale 13 giugno 2014, n. 10](#) (Testo unico in materia di commercio).

7. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano sia in caso di intervento diretto che per la redazione di piani attuativi.

8. Gli insediamenti di cui al presente articolo prevedono spazi per parcheggi pertinenziali privati pari a 1 metro quadrato ogni 3 metri quadrati di superficie di vendita.

9. Ai sensi dell' [articolo 67, comma 2](#) del TU, non sono richieste dotazioni territoriali e funzionali per gli interventi nei centri storici.

Le dotazioni territoriali e funzionali per le attività commerciali hanno subito da tempo un approfondimento rispetto alla normativa nazionale. Qualche operatore si è lamentato che le quantità previste siano sovraddimensionate rispetto alle necessità ordinarie e anche ai momenti di picco. La modulazione avviene per scaglioni ed è distinta, oltre i 2500 mq di vendita, tra uso alimentare e non alimentare. Il verde deve essere almeno pari al 20% della superficie di vendita. Detta superficie è definita dal d.lgs. 114/1998 e ripresa da leggi di settore in materia di commercio. Anche in questo caso vi è la possibilità di rendere di uso pubblico le aree adibite a questi usi che tuttavia rimangono private. Anche in questo caso è mio avviso che sarebbe opportuno che il Comune incamerasse la monetizzazione del valore di queste aree nude. Per non esporsi a un controllo eccessivamente rigido ma possibile, della corte dei conti.

### **Art. 88**

*Modalità per la definizione e la monetizzazione delle dotazioni territoriali e funzionali.*

1. Il Comune, con atto del consiglio comunale, stabilisce, per le dotazioni territoriali e funzionali al servizio di edifici e insediamenti residenziali previste all' [articolo 85](#) , i casi e le modalità in cui:

- a) le aree possono essere reperite in tutto o in parte anche all'esterno dei compatti residenziali, in aree classificate dal PRG per attrezzature e servizi;
- b) il corrispettivo valore delle aree di cui all' [articolo 85, comma 1](#) , lettere a) e b) pu essere, in tutto o in parte, monetizzato, in alternativa alla loro sistemazione e cessione o in alternativa alla sola cessione, definendone il valore e disciplinando le modalità di pagamento a carico dei proprietari delle aree oggetto di intervento, come previsto al [comma 4](#) ;
- c) le superfici per dotazioni territoriali e funzionali di cui all' [articolo 85](#) , commi 1 e 2, qualora non raggiungano dimensioni funzionali o non garantiscano localizzazioni idonee per assicurare un corretto assetto urbano e territoriale, possono essere monetizzate come previsto al [comma 4](#) .

2. I comuni, anche a richiesta del proponente l'intervento, con provvedimento motivato, in relazione alla ubicazione degli edifici per attività produttive e per servizi, o degli insediamenti di cui agli articoli 86 e 87, possono prevedere:

- a) che la realizzazione delle aree pubbliche per dotazioni territoriali e funzionali minime sia sostituita dalla realizzazione a carico dello stesso proponente di adeguati servizi e infrastrutture, previsti dagli strumenti urbanistici, anche all'esterno dei compatti o delle zone oggetto di intervento, purché ci garantisca una migliore soluzione urbanistica e nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia di appalti e lavori pubblici;
- b) i casi in cui le aree per dotazioni territoriali e funzionali minime sia private che pubbliche o di uso pubblico, possono essere, in tutto o in parte, monetizzate, in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita o in alternativa alla loro sistemazione, o cessione, o al vincolo di uso pubblico,

stabilendo il valore e disciplinando le modalità di pagamento a carico dei proprietari, definite in base a convenzione o atto d'obbligo, con le modalità previste al [comma 4](#) .

3. Il comune utilizza le somme ricavate dalla monetizzazione per la realizzazione e la riqualificazione dei servizi, infrastrutture e attrezzature previste dal PRG, o dal Piano triennale delle opere pubbliche. I proventi da monetizzazione di cui all' [articolo 85, comma 2](#) , sono utilizzati dal comune per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica o sociale.

4. I comuni stabiliscono preliminarmente criteri generali per disciplinare:

*a)* i casi di monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali e funzionali minime prevedendo limitazioni per determinati ambiti del territorio o insediamenti e stabilendo i relativi oneri con riferimento al valore di esproprio delle aree, con eventuali e motivate riduzioni, ed al costo delle opere stesse, nonché prevedendo le modalità di gestione a carico dei proprietari delle aree sottoposte a vincolo di uso pubblico;

*b)* i casi in cui i parcheggi pubblici o di uso pubblico esistenti possono essere sostituiti con parcheggi pubblici di quartiere, ubicati nelle zone circostanti e collegati funzionalmente ad essi, previa individuazione dei relativi ambiti urbani.

L'art. 88 consente al Comune, con atto consiliare, di stabilire eventuali monetizzazioni, reperite le aree all'esterno dei compatti residenziali e il loro valore. Il comma 3 chiede al Comune di utilizzare le somme incassate dalle monetizzazioni per la realizzazione e riqualificazione di servizi e attrezzature. Tuttavia, se questa indicazione non trova un vincolo di destinazione nel Bilancio comunale rischia di essere inapplicato. E' a mio avviso un articolo molto importante che consente al Comune un ampio margine di possibilità per affinare o correggere o integrare quello che lo strumento urbanistico generale non è riuscito a fare.

## **Sezione IV**

### *Situazioni insediative*

#### **Art. 89**

##### *Situazioni insediative del PRG.*

1. Il PRG, parte operativa, in attuazione delle disposizioni previste agli articoli 7, comma 1, lettera p), e 22 del TU, individua e disciplina le parti del territorio comunale costituenti le diverse situazioni insediative distinte in insediamenti esistenti o di nuova previsione, secondo la disciplina del [Titolo IV](#) del TU e degli articoli 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96 e 97 delle presenti norme regolamentari.

2. Le fasce di rispetto da infrastrutture e attrezzature anche tecnologiche, da corsi d'acqua e dai laghi, a tutela di insediamenti che rivestono valore storico - culturale, nonché le fasce di transizione dei boschi previste dalle normative e/o individuate nel PRG, parte operativa, assumono i diritti edificatori delle aree, degli ambiti o degli insediamenti ove ricadono. Le quantità edificatorie possono essere esercitate all'interno di tali ambiti o insediamenti con le modalità previste dal PRG, parte operativa.

3. La previsione nello strumento urbanistico generale di nuovi insediamenti, diversi da quelli di cui all' [articolo 91](#) o che non costituiscono ampliamenti di attività produttive e per servizi esistenti, non pu' interessare le fasce di rispetto prescritte dal codice della strada.

Il PRGO, ai sensi dell'art. 89, deve individuare e disciplinare parti del territorio comunale che vengono chiamate "situazioni insediative". Il Titolo IV della LR 1/2015 recita "DISPOSIZIONI GENERALI PER LA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO" e tratta del sistema ambientale, naturalistico, infrastrutturale, rurale, e degli insediamenti. Di chiarezza adamantina il comma 2 che chiarisce una volta per tutte (se ce ne fosse bisogno), che le fasce di rispetto non sono zone urbanistiche. Il comma 3 è volto ad evitare che le fasce di rispetto stradali vengano urbanizzate e edificate poiché il loro smobilizzo in caso di allargamento della sede stradale, comporta un onere molto elevato.

**Art. 90**  
*Caratteristiche degli insediamenti.*

1. Gli insediamenti del PRG sono definiti dalla presenza di fenomeni territoriali, tessuti insediativi e presenze paesaggistico-ambientali, al fine di definire l'insieme delle caratteristiche di gestione urbanistico-ambientale e di modalità d'intervento.

2. Per gli insediamenti, il PRG, parte operativa, in base alle acquisizioni del sistema delle conoscenze e delle valutazioni ed alle prescrizioni del PRG, parte strutturale, dei piani sovraordinati e delle normative urbanistiche e paesaggistiche, in una logica di contenimento del consumo di suolo e di minimizzazione degli impatti territoriali e ambientali:

a) applica le normative in materia di edilizia sostenibile di cui al [Titolo I, Capo I, Sezione VII](#) ;

b) detta specifiche indicazioni per la definizione delle destinazioni d'uso prevalenti e compatibili consentite in base al TU e alle presenti norme regolamentari e delle modalità attuative dirette o indirette, per la determinazione della capacità di carico urbanistico complessiva ammissibile in riferimento agli indici e alle grandezze edilizie di cui al [Titolo I, Capo I](#) , nonché per gli interventi consentiti, tenendo conto delle caratteristiche insediative e localizzative e delle normative paesaggistiche;

c) assicura, negli interventi urbanistici ed edilizi, la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle dotazioni territoriali e funzionali connesse alle caratteristiche degli interventi medesimi ed in relazione alla qualità degli insediamenti;

d) stabilisce le modalità di applicazione dei diritti edificatori derivanti da perequazione, compensazione e premialità in applicazione delle relative normative;

e) può prevedere aree in adiacenza di due o più insediamenti o interclusi tra reti infrastrutturali o reticolli idrografici, che consentono, al loro interno di prevedere elementi infrastrutturali e di qualificazione ambientale, volti ad integrare e supportare la funzionalità dell'assetto territoriale degli insediamenti.

L'art. 90 prevede che il PRGO in base alle conoscenze acquisite in sede di PRGS definisca le caratteristiche degli insediamenti, dettando anche specifiche indicazioni.

### **Art. 91**

*Insediamenti per attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico o di interesse generale o collettivo.*

1. Gli insediamenti per attrezzature e servizi sono le parti del territorio destinate a realizzare le dotazioni territoriali e funzionali necessarie a garantire i livelli di qualità urbana ed ecologicoambientale, costituite dall'insieme dei servizi, spazi ed attrezzature pubbliche, di pubblica utilità o privati di uso pubblico o di interesse generale o collettivo, volte a soddisfare le esigenze attuali del territorio e quelle prodotte dalle trasformazioni previste dagli strumenti urbanistici generali dei comuni.

2. Sono ricomprese le aree della rete ecologica regionale finalizzate al sistema di interconnessione di habitat, degli elementi paesaggistici e delle unità territoriali di tutela ambientale, finalizzate alla salvaguardia e al mantenimento della biodiversità, di cui agli articoli 81 e 82 del TU.

3. Le caratteristiche degli interventi sono stabilite in base alle specifiche esigenze d'uso previste ed alle condizioni fisiche ed ambientali del territorio interessato.

4. L'approvazione di un'opera pubblica concernente la modifica della destinazione di aree pubbliche per dotazioni territoriali e funzionali già previste dallo strumento urbanistico generale, non comporta la verifica delle quantità minime di cui alle presenti norme regolamentari o previste dalle normative vigenti alla data di approvazione dello strumento urbanistico generale medesimo.

L'art. 91 definisce le attrezzature e i servizi pubblici (comunemente chiamati standard). Interessante sottolineare il comma 4 che ribadisce in parte il contenuto di un'altra disposizione analoga prevista dalla LR 1/2015, che consente dei margini di manovra e di flessibilità al Comune.

### **Art. 92**

*Insediamenti esistenti che rivestono valore storico e culturale.*

1. Sono gli insediamenti urbani che rivestono carattere storico, artistico, culturale, ambientale e paesaggistico, nonché le aree circostanti che ne costituiscono l'integrazione storico-ambientale e paesaggistica sottoposti o da sottoporre a tutela e valorizzazione.

2. Gli interventi sono finalizzati alla rivitalizzazione, riqualificazione e valorizzazione degli insediamenti, in applicazione delle disposizioni del TU e della Delib.G.R. 420/2007. è consentita, nel rispetto delle caratteristiche storiche ed architettoniche degli insediamenti, la realizzazione di infrastrutture ed edifici pubblici, nonché quanto previsto al Titolo III, Capo II del TU e la realizzazione di opere pertinenziali di edifici con la esclusione di quelle previste all' articolo 21, comma 5 .

Negli Insediamenti di valore storico e culturale (Centri storici), sono possibili diversi interventi. Sono invece escluse le pertinenze di cui all'art. 21 co. 5 dello stesso regolamento. Il richiamo non è perfettamente coordinato con il comma citato e lo stesso co. 5 rinvia ad altri commi .... fare analisi ...

### **Art. 93**

*Insediamenti sparsi nel territorio agricolo costituenti beni di interesse storico, architettonico e culturale.*

1. Gli insediamenti non compresi all' [articolo 92](#) sparsi nel territorio agricolo costituenti beni di interesse storico, architettonico e culturale sono gli insediamenti storici dello spazio rurale disciplinati dagli articoli 21, comma 1, lettera d), 89, comma 4 e 96 del TU, costituiti dalle strutture o da edifici puntuali e dagli spazi inedificati di carattere pertinenziale, da sottoporre a riqualificazione e rivitalizzazione nei limiti previsti dalla normativa e dalla Delib.G.R. n. 420/2007.

Gli insediamenti sparsi nel territorio agricolo (noti anche come Beni individui sparsi) sono quegli edifici di valore storico, architettonico e culturale che non rientrano tuttavia nella categoria dell'art. 92. La formulazione della rubrica è da intendersi come disgiuntiva e forse sarebbe opportuno riscriverla in questo modo.

### **Art. 94**

*Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti.*

1. Gli insediamenti prevalentemente residenziali esistenti sono le parti del territorio totalmente o parzialmente insediate per almeno il settanta per cento in termini di utilizzo delle potenzialità edificatorie previste dal PRG e che presentano un adeguato livello di qualità urbana e di infrastrutturazione, da conservare e/o sottoporre a trasformazione, riqualificazione e completamento, perimetinati all'interno dei centri abitati ai sensi del codice della strada.

2. Gli interventi negli insediamenti di cui al [comma 1](#) sono finalizzati alla qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici, delle aree e delle infrastrutture esistenti, attraverso il recupero, l'ampliamento e completamento, la equilibrata integrazione tra la residenza e le attività economiche, sociali e di servizio tra esse compatibili, tenendo conto delle esigenze di decongestionamento e di miglioramento dell'accessibilità, della mobilità, dell'assetto e della qualità urbana.

Gli insediamenti prevalentemente residenziali esistenti sono quelli che forse sono meglio note come Zone B, ai sensi del DM 1444/1968. Per essere tali deve esserci una "saturazione" della SUC pari al 70%, un discreto livello di infrastrutturazione, e la internità rispetto ai centri abitati definiti dal Codice della Strada. Gli interventi in questi insediamenti devono essere finalizzati a un equilibrata mixité funzionale.

### **Art. 95**

*Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.*

1. I nuovi insediamenti prevalentemente residenziali sono le parti del territorio oggetto di trasformazione insediativa, sia in termini di espansione del territorio urbano, che in termini di sostituzione di parti del tessuto urbano medesimo. Gli ambiti sono caratterizzati dalla previsione di una prevalente presenza di residenza e dalla contestuale presenza di attività sociali, culturali, commerciali e artigianali e servizi tra essi compatibili. Le caratteristiche tipologiche degli interventi sono stabilite in base alle specifiche esigenze d'uso previste e alle condizioni e requisiti fisici ed ambientali del territorio interessato.

I nuovi insediamenti prevalentemente residenziali sono quelli noti con il termine Zone C. Anche qui si deve puntare a un equilibrato mixaggio di attività commerciali, sociali, artigianali e di servizi.

**Art. 96**

*Insediamenti produttivi e per servizi esistenti e di nuova previsione.*

1. Gli insediamenti produttivi e per servizi esistenti e di nuova previsione sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, produttive, industriali, artigianali e per servizi e da una limitata presenza di attività residenziale. In tali ambiti sono localizzati anche gli impianti per servizi turistici di tipo alberghiero, e gli esercizi ricettivi extralberghieri e all'aria aperta, nonché le relative attrezzature e servizi di tipo turistico e ricreativo di interesse generale. Sono comprese anche particolari insediamenti per la produzione di beni e servizi a rischio di incidente rilevante, per attività zootecniche e per la trasformazione di prodotti agricoli a carattere industriale le relative fasce di rispetto.

2. Gli interventi negli insediamenti di cui al [comma 1](#), sono definiti e graduati dal PRG in relazione alle caratteristiche delle aree di interesse comunale o sovra - comunale ed alle funzioni delle attività insediate o da insediare. La disciplina del PRG può prevedere che l'urbanizzazione di eventuali nuovi insediamenti avviene al completamento degli ambiti nei quali le trasformazioni sono già avviate.

Gli insediamenti produttivi e per servizi sono riassunti in un unico articolo, siano essi esistenti che di nuova previsione. Curiosamente vi sono ricompresi anche gli insediamenti ricreativi di interesse generale.

**Art. 97**

*Insediamenti produttivi e per servizi dismessi.*

1. Gli insediamenti produttivi e per servizi dismessi sono le parti del territorio non destinato ad uso agricolo, totalmente o prevalentemente utilizzate a scopi produttivi industriali, artigianali e per servizi che presentano condizioni di abbandono e degrado edilizio, igienicosanitario, ambientale e sociale, da sottoporre a recupero e riqualificazione.

2. Gli interventi negli insediamenti di cui al [comma 1](#), sono finalizzati ad eliminare tali condizioni di abbandono e degrado, nonché ad insediare funzioni sostitutive di quelle dismesse o integrative di quelle presenti, con l'obiettivo di

favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano, incrementare l'efficienza d'uso dell'insediamento e ridurre il possibile consumo di nuovo suolo.

Gli insediamenti produttivi e per servizi dismessi sono volti al recupero e riqualificazione, anche al fine di ridurre il consumo di nuovo suolo.

### **Art. 98**

*Rappresentazione cartografica delle informazioni e contenuti del PRG.*

[ 1. ] <sup>[63]</sup>

1. La rappresentazione dei dati sui contenuti del PRG previsti dagli articoli 21 e 22 del TU, dalle presenti norme regolamentari e da atti regionali di indirizzo tecnico, ai fini dell'acquisizione di dati statistici a scala regionale, è effettuata secondo i contenuti delle tabelle Allegato 1), che forma parte integrante e sostanziale delle presenti norme, contenenti gli attributi dei singoli strati informativi che compongono la parte strutturale e la parte operativa del piano. <sup>[64]</sup>

2. La rappresentazione dei contenuti del PRG di cui al comma 1, è finalizzata solo ad una conoscenza su scala regionale delle previsioni degli strumenti urbanistici, e non condiziona la individuazione delle previsioni urbanistiche.

La rappresentazione grafica delle informazioni del PRG è disciplinata, in maniera analoga a quanto viene fatto in altre Regioni, sulla base di un protocollo unitario.

### **Capo II**

*Norme regolamentari per la disciplina sulla obbligatorietà della formazione del piano attuativo o del titolo abilitativo condizionato e per gli elaborati del piano regolatore generale, del piano attuativo e relativo schema di convenzione di cui all'articolo 246, comma 1, lettere c), d), e) del TU*

#### **Sezione I**

*Norme generali*

### **Art. 99**

*Oggetto.*

1. Le norme del presente Capo II, in attuazione dell'articolo 246, comma 1, lettere c), d), e) del TU, disciplinano:

- a) l'obbligatorietà del piano attuativo convenzionato di cui al Titolo III, Capo I del TU, quale modalità di attuazione indiretta delle previsioni del Piano regolatore generale (PRG);
- b) le modalità per l'attuazione diretta delle previsioni del PRG, anche in riferimento ai casi indicati dalla normativa regionale in materia urbanistica, attraverso il titolo abilitativo condizionato alla stipula preliminare di apposita convenzione o atto d'obbligo per regolare i rapporti connessi alla realizzazione degli interventi nonché delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione.

2. Le presenti norme regolamentari disciplinano, altresì, gli elaborati del PRG e del piano attuativo, assicurando, nel territorio regionale, comportamenti uniformi nella rappresentazione delle componenti progettuali inerenti gli strumenti

urbanistici, anche al fine di favorire il coordinamento e l'integrazione delle informazioni, utilizzando strumenti informatici e telematici, nonché l'acquisizione di dati conoscitivi relativi alle trasformazioni territoriali.

L'art. 99 disciplina l'attuazione diretta o indiretta del PRG.

### **Art. 100**

#### **Ambito di applicazione.**

1. Le disposizioni di cui al presente Capo, [Sezione II](#) si applicano per l'attuazione degli insediamenti di cui alle norme regolamentari del [Titolo II, Capo I](#), nonché per l'attuazione delle corrispondenti zone omogenee di cui al D.M. n. 1444/1968 previsti dagli strumenti urbanistici generali comunali.

L'art. 100 definisce l'ambito di applicazione delle norme agli insediamenti previsti dal Regolamento e per le corrispondenti zone omogenee previste dal DM 1444/1968.

### **Sezione II**

#### *Modalità attuative del PRG*

### **Art. 101**

#### *Obbligatorietà del piano attuativo.*

1. L'approvazione del piano attuativo di cui al [Titolo III, Capo I](#), è obbligatoria esclusivamente nei casi seguenti:

*a)* interventi negli insediamenti che rivestono valore storico culturale di cui all' [articolo 92](#), ad eccezione di quelli previsti ad attuazione diretta dall' [articolo 64, comma 1](#) del TU e dei casi di modalità di attuazione diretta condizionata di cui all' [articolo 102](#) delle presenti norme regolamentari per gli interventi premiali previsti all' [articolo 47](#) del TU;

*b)* interventi relativi ai nuovi insediamenti prevalentemente residenziali di cui all' [articolo 95](#), ad eccezione di quelli che comportano la realizzazione di un unico organismo edilizio o superficie utile coperta delle costruzioni inferiore o uguale a 1.000 metri quadrati;

*c)* interventi relativi agli insediamenti produttivi, direzionali e per servizi di cui all' [articolo 96](#) di nuova previsione, ad eccezione di quelli che comportano la realizzazione di un unico organismo edilizio o superficie utile coperta delle costruzioni inferiore o uguale a 3.000 metri quadrati;

*d)* interventi di ristrutturazione urbanistica, relativi agli insediamenti produttivi, direzionali e per servizi dismessi di cui all' [articolo 97](#), ad eccezione di quelli che comportano la realizzazione di un unico organismo edilizio o superficie utile coperta delle costruzioni inferiore o uguale a 3.000 metri quadrati;

*e)* interventi di ristrutturazione urbanistica relativi a insediamenti prevalentemente residenziali di cui all' [articolo 94](#), ad eccezione di quelli che comportano la realizzazione di un unico organismo edilizio o superficie utile coperta delle costruzioni inferiore o uguale a 1.000 metri quadrati;

*f)* programma urbano complesso di cui al [Titolo III, Capo III](#) del TU, nei casi e per le parti in cui ricorrono le stesse condizioni di cui alle lettere a), b), c), d) ed e);

g) programma urbanistico di cui all' [articolo 72](#) del TU, ad eccezione dei casi in cui si applica la modalità di attuazione diretta condizionata di cui all' [articolo 102](#) delle presenti norme regolamentari, per quanto previsto allo stesso [articolo 72, comma 1](#) ;

h) interventi per l'edilizia residenziale sociale di cui all' [articolo 73](#) del TU, nei casi e per le parti in cui ricorrono le stesse condizioni di cui alle lettere a), b), c), d) ed e);

i) interventi finalizzati alla perequazione urbanistica di cui al Titolo II, Capo V del TU, nei casi e per le parti in cui ricorrono le stesse condizioni di cui alle lettere a), b), c), d) ed e).

2. Il piano attuativo è comunque obbligatorio per l'attuazione di previsioni urbanistiche qualora le normative dei piani di settore prevedono il ricorso a tale modalità indiretta.

3. Qualora l'istanza di piano attuativo contenga anche la richiesta di rilascio del relativo titolo abilitativo o la segnalazione certificata di inizio attività, comprensiva degli elaborati previsti dalle vigenti normative, anche corrispondenti a quelli dello stesso piano attuativo, il Dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale è tenuto a provvedere in ordine al titolo abilitativo medesimo dopo l'esecutività del piano. L'acquisizione di pareri, assensi, autorizzazioni e certificazioni necessarie, anche in materia paesaggistica, è effettuata contestualmente al procedimento del piano attuativo.

4. Per organismo edilizio di cui al presente articolo e all' [articolo 102](#) , si intende uno o più edifici ed aree, con relative infrastrutture e dotazioni territoriali, all'interno di un lotto unitario, caratterizzati da complementarietà formale e funzionale, senza limitazione della superficie utile coperta.

L'art. 101 disciplina l'obbligatorietà del Piano Attuativo e elenca i casi tassativi in cui deve essere approvato. Negli insediamenti prevalentemente residenziali il Piano Attuativo è obbligatorio se vengono previsti più organismi edilizi la cui SUC è uguale o maggiore ai 1000 mq. Lo stesso automatismo vale per gli altri insediamenti la cui SUC sia uguale o maggiore a 3000 mq. La norma è volta ad alleggerire l'onere burocratico del Piano Attuativo a favore del PdC. Se il Piano Attuativo contiene gli elaborati sufficienti e necessari per il PdC, il Dirigente dell'Ufficio deve rilasciare il titolo tempestivamente a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo. Questo comma è stato utilizzato pochissimo. Una prima ragione è da ricercarsi nel fatto che nel tempo che trascorre tra l'istanza del piano attuativo e la sua approvazione, generalmente qualche intenzione da parte del committente si è modificata. E quindi lo sforzo di definizione progettuale è andato quasi del tutto perso. In secondo luogo occorre che gli elaborati siano dotati di una propria segnatura e riconoscibilità, poiché alcuni appartengono al piano attuativo e alcuni appartengono al PdC. Infine questa modalità oggi incontra un altro limite nei portali SUAPE dei Comuni, che non prevede questa modalità.

## **Art. 102**

*modalità di attuazione diretta condizionata.*

1. L'attuazione diretta delle previsioni degli strumenti urbanistici generali mediante il rilascio del titolo abilitativo, condizionato alla stipula preliminare di apposita convenzione o atto d'obbligo nei casi in cui il comune valuti la necessità di regolare i rapporti connessi alla realizzazione degli interventi nonché delle

infrastrutture e opere di urbanizzazione, è obbligatoria esclusivamente nei casi seguenti:

a) interventi relativi ai nuovi insediamenti prevalentemente residenziali di cui all' [articolo 95](#) che comportano la realizzazione di un unico organismo edilizio o superficie utile coperta delle costruzioni inferiore o uguale a 1.000 metri quadrati;

b) interventi relativi agli insediamenti produttivi, direzionali e per servizi di cui all' [articolo 96](#) di nuova previsione, che comportano la realizzazione di un unico organismo edilizio o superficie utile coperta delle costruzioni inferiore o uguale a 3.000 metri quadrati;

c) interventi di ristrutturazione urbanistica, relativi agli insediamenti produttivi, direzionali e per servizi dismessi di cui all' [articolo 97](#) , che comportano la realizzazione di un unico organismo edilizio o superficie utile coperta delle costruzioni inferiore o uguale a 3.000 metri quadrati;

d) interventi di ristrutturazione urbanistica relativi a insediamenti prevalentemente residenziali di cui all' [articolo 94](#) , che comportano la realizzazione di un unico organismo edilizio o superficie utile coperta delle costruzioni inferiore o uguale a 1.000 metri quadrati;

e) interventi di ristrutturazione urbanistica e cambiamento di destinazione d'uso di edifici in zona agricola di cui all'articolo 91, comma 13 del TU;

f) interventi che comportano la redazione del piano aziendale convenzionato di cui all'articolo 90, comma 5 del TU;

g) interventi relativi ai procedimenti di cui al [decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160](#) (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell' [articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112](#) , convertito, con modificazioni, dalla [legge 6 agosto 2008, n. 133](#) ).

2. Il titolo abilitativo di cui al [comma 1](#) è obbligatorio altresì per l'attuazione di previsioni urbanistiche qualora le normative dei piani di settore prevedono il ricorso a modalità di attuazione diretta condizionata.

3. Gli interventi di cui al [comma 1](#) sono subordinati al rilascio di un unico titolo abilitativo, fatta salva la possibilità di successive modifiche o varianti soggette a titoli abilitativi anche frazionati. In caso di agibilità parziale delle opere di cui al [comma 1](#) la convenzione o l'atto d'obbligo deve prevedere la funzionalità delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali e funzionali relative alla medesima opera oggetto di agibilità.

4. Per le modalità di attuazione diretta condizionata di cui al presente articolo si applica quanto previsto all' [articolo 54](#) , commi 2, 3 e 4 del TU, ai fini della proposta di intervento unitario e funzionale.

L'art. 102 rappresenta l'articolo di "chiusura" del sistema di attuazione del PRG. Prevede il rilascio di un PdC condizionato per interventi inferiori ai 1000 mq (per la residenza) o 3000 mq (per i servizi e altri usi). La lettera g) del comma 1 prevede che anche i PdC derivanti dall'applicazione del DPR 160/2010 (cosiddetto SUAP), siano accompagnati da un atto d'obbligo o da una convenzione. Questa modalità rappresenta una novità rispetto al dettato molto asciutto del DPR 160/2010, che non la prevede.

La norma è volta a stabilire quando è obbligatorio il PdC condizionato (convenzione o atto d'obbligo), e per esclusione, quando è necessario il Piano Attuativo. E dunque va letta insieme all'art. 101. Va tenuta ferma inoltre la volontà del legislatore di snellire i procedimenti, demandando al permesso di Costruire anche ciò che, prima dell'entrata in vigore di questa norma, era demandato al piano attuativo. Sia nell'articolo 101 che nell'articolo 102 vi sono due configurazioni nettamente distinte: la prima parla di organismo edilizio; la seconda fa riferimento alla SUC delle costruzioni previste. E' dunque chiaro che nel caso di un unico organismo edilizio non vi è alcun riferimento alle quantità o alla SUC. Il limite dei 3000 mq di SUC si applica solo nel caso di una pluralità di costruzioni. Che non è il nostro caso.

Infine non siamo nemmeno nel caso della ristrutturazione urbanistica, ma nel caso della ristrutturazione edilizia.

Il riferimento alla ristrutturazione urbanistica della lett. c) dell'art. 102 del RR 2/2015 va inteso come limite superiore di una costruzione tassonomica degli interventi, della quale peraltro può far parte anche la ristrutturazione edilizia.

A leggere in maniera apodittica la lettera c), arriveremmo al paradosso che se facciamo un intervento di ristrutturazione urbanistica di due edifici per una SUC complessiva di 2999 mq, possiamo procedere con un PdC Condizionato. Mentre se facciamo un intervento di ristrutturazione edilizia su un edificio di 4000 mq occorre un Piano Attuativo. Ma ciò non solo è contro ogni logica, ma è contro anche alla LR 1/2015 in materia di titoli abilitativi.

### **Art. 103**

*Varianti al piano attuativo.*

1. Le varianti di piani attuativi convenzionati, fatti salvi i casi di decadenza di cui all' [articolo 57, comma 4](#) del TU, che riguardano modifiche delle previsioni all'interno del piano, riguardanti i lotti, le destinazioni d'uso, fatto salvo quanto previsto all' [articolo 118, comma 2](#) , lettere d), e), ed h) del TU e le relative previsioni planivolumetriche o modifiche alle opere di urbanizzazione e alle dotazioni territoriali, nel rispetto delle normative dello strumento urbanistico generale e delle prescrizioni contenute nella convenzione, sono presentate al comune dai proprietari o aventi titolo e sono approvate con le modalità di attuazione diretta condizionata, previa comunicazione del procedimento agli altri proprietari controinteressati al piano attuativo medesimo. Le modifiche delle destinazioni d'uso, da effettuare con le modalità di cui sopra, possono riguardare tutte le attività prevalenti e compatibili consentite dallo strumento urbanistico generale, nell'insediamento interessato, indipendentemente da eventuali limiti quantitativi previsti dallo stesso, purché siano garantite le necessarie infrastrutture e dotazioni territoriali e funzionali.

L'art. 103 è a mio avviso di grande incisività. Consente varianti ai Piani Attuativi con un semplice PdC.

### **Art. 104**

*Piano attuativo.*

1. Il piano attuativo o la modalità di attuazione diretta condizionata interessano insediamenti o parti di essi secondo le perimetrazioni e le previsioni dello strumento urbanistico generale.

2. Nei casi di cui all' [articolo 54, comma 3](#) del TU, l'approvazione del piano attuativo di iniziativa pubblica rappresenta un obbligo per il comune qualora sia necessario consentire una corretta e razionale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Il Piano Attuativo o il PdC condizionato si applicano ... comma un po' pleonastico. Il co. 2 è molto più interessante perché prevede un obbligo per il Comune di partecipare a quei piani attuativi in cui ci sia solo una maggioranza (e non l'unanimità), a proporre un piano attuativo.

### **Art. 105**

#### **Attrezzature e servizi.**

1. Gli interventi negli insediamenti per attrezzature e servizi di cui all' [articolo 91](#) di iniziativa privata o mista sono attuati con le modalità di attuazione diretta condizionata anche per stralci funzionali delle previsioni dello strumento urbanistico generale.

2. Gli interventi relativi ad edifici per attrezzature e servizi pubblici, indipendentemente dall'insediamento in cui ricadono, sono attuati con le modalità di cui all'articolo 212 del TU.

Negli insediamenti per attrezzature e servizi gli interventi sono attuati con PdC condizionati. Il che lascia presupporre una forte influenza del privato poiché si rilascia un titolo. Nel caso di interventi del tutto pubblici si applicano infatti le disposizioni dell'art. 212 della LR 1/2015 che prevedono il ricorso alle normali procedure per l'approvazione di lavori pubblici.

### **Art. 106**

#### **Convenzione o atto d'obbligo.**

1. Le convenzioni o gli atti d'obbligo di cui agli articoli 101 e 102 contengono gli elementi dello schema di convenzione tipo previsto all' [articolo 112](#) , da applicare in base alle specifiche casistiche del piano attuativo.

L'art. 106 prevede lo schema della convenzione che, in quanto tale, può benissimo essere modificato dal Comune.

### **Sezione III**

#### **Elaborati degli strumenti urbanistici**

### **Art. 107**

#### **modalità di redazione e di rappresentazione degli elaborati.**

1. In sede di redazione del PRG i comuni assicurano la corrispondenza delle componenti, dei temi e dei codici specifici, di cui al [Capo I](#) del presente Titolo, riferiti alle previsioni urbanistiche, con la necessaria flessibilità e autonomia nella regolamentazione e individuazione delle previsioni urbanistiche stesse e di integrazione con le informazioni inerenti le specificità del territorio comunale.

2. La redazione e la rappresentazione degli elaborati degli strumenti urbanistici generali e del piano attuativo è effettuata in formato numerico georeferenziato, in applicazione della Delib.G.R. n. 102/2006 e dell' [articolo 98](#) .

L'art. 107 consente ulteriori margini di manovra nelle modalità di rappresentazione degli elaborati, in base alle specificità del territorio.

### **Art. 108**

#### *Documento programmatico.*

1. Il documento programmatico contenente gli indirizzi per la parte strutturale del PRG è composto dagli elaborati di cui all' [articolo 24, comma 2](#) del TU, quali in particolare:

*a)* la relazione che illustra e riporta le informazioni di carattere storico, geografico, morfologico, idrogeologico, naturalistico, ambientale e paesaggistico ed il relativo regime vincolistico, nonché i dati e le caratteristiche inerenti le dotazioni territoriali, i tematismi della pianificazione previsti all' [articolo 80](#) del TU, nonché nell'Allegato 1 delle presenti norme regolamentari;

*b)* gli schemi grafici che illustrano i contenuti della relazione di cui alla [lettera a](#) , alla scala di rappresentazione almeno 1:25.000 o 1:10.000, su Carta tecnica regionale o ortofotogrammetrica, con gli eventuali approfondimenti su carta catastale Scala 1:10.000 - 1:5.000;

*c)* eventuali schemi di sintesi inerenti la struttura e le caratteristiche specifiche e peculiari del territorio;

*d)* un eventuale schema di accordo preliminare di copianificazione che specifichi puntualmente gli elementi, le previsioni e le scelte strategiche di assetto del territorio e le politiche di settore rispetto alle quali i soggetti coinvolti, ai sensi dell' [articolo 25, comma 1](#) del TU, devono assumere precisi impegni;

*e)* eventuali elementi ed elaborati previsti per la verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica - VAS di cui alle disposizioni statali e regionali.

2. Le informazioni, i dati e le caratteristiche di cui al [comma 1, lettera a](#) devono riguardare lo stato di fatto, le scelte strategiche di assetto del territorio e le trasformazioni proposte, in coerenza con quanto riportato nel quadro conoscitivo, nel bilancio urbanistico-ambientale e nel documento di valutazione, anche applicando i relativi atti di indirizzo emanati dalla Giunta regionale.

Il Documento programmatico contiene gli indirizzi per la redazione del PRG. L'art. 108 ne lenca i contenuti minimi. Segnalo solo che la lettera e) del comma 1 chiede di allegare anche gli elaborati per la verifica di assoggettabilità a VAS. Tuttavia la norma è rimasta scollegata dall'evoluzione in tema di VAS e di Verifica di Assoggettabilità a VAS che nel frattempo ha innovato il rapporto tra pianificazione e valutazione ambientale. E così anche il comma 2 riporta il bilancio urbanistico-ambientale, ormai espunto dalla norma.

**Art. 109**  
**PRG - parte strutturale.**

1. Sono elaborati della parte strutturale del PRG, limitatamente ai contenuti previsti all' [articolo 21](#) del TU:

a) la relazione che illustra in particolare:

- 1) lo stato di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente con riferimento alle previsioni residenziali, produttive e per servizi in esso contenute e del loro stato di attuazione, in rapporto a specifiche normative del Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) e del Piano paesaggistico regionale (PPR);
  - 2) la descrizione delle componenti strutturali del territorio comunale identificate con specifico riferimento a quelli di cui all' [articolo 21, comma 1](#) del TU ed alle previsioni del PTCP e del PPR e dell'Allegato 1 delle presenti norme regolamentari;
  - 3) l'idea complessiva dello sviluppo socio-economico delle città e del territorio, evidenziando gli obiettivi generali e specifici, i fabbisogni e le componenti - scelte strutturali come previste all' [articolo 21](#) , commi 2 e 3 del TU e le compatibilità o conformità con le disposizioni di cui agli articoli 95 e 96 del TU;
  - 4) le modalità applicative della deliberazione della Delib.G.R. n. 164/2010 in materia di elementi della struttura urbana minima (sum) ai fini della riduzione della vulnerabilità sismica a scala urbana;
  - 5) le modalità ed i criteri per l'applicazione delle misure perequative, compensative e premiali;
  - 6) gli indirizzi urbanistici per l'applicazione delle disposizioni in materia di quantificazione e modalità di reperimento delle dotazioni territoriali e funzionali di cui al [Titolo II, Capo I](#) ;
  - 7) la corrispondenza delle scelte di pianificazione e programmazione operate con le disposizioni del PTCP, con i piani di settore e con la programmazione territoriale regionale;
  - 8) i criteri di sostenibilità ambientale degli interventi urbanistici ed edilizi;
- b) la normativa di attuazione per la disciplina delle previsioni di cui all' [articolo 21, comma 3](#) del TU e gli indirizzi ed i parametri per la parte operativa, nonché la relativa disciplina paesaggistica in applicazione del PPR;

c) la relazione geologica, idrogeologica ed idraulica in prospettiva sismica e gli eventuali elementi di microzonazione sismica, di cui alla Delib.G.R. 8 marzo 2010, n. 377 (Criteri per l'esecuzione degli studi di microzonazione sismica) di pertinenza della parte strutturale e di rinvio alla parte operativa ed alla fase attuativa, relative alle condizioni e previsioni territoriali, con le cartografie tematiche;

d) cartografie idonee a rappresentare lo stato attuale del territorio, le previsioni del PRG pertinenti alla parte strutturale ed i relativi vincoli con riferimento al contenuto della relazione di cui alla [lettera a\)](#), in scala 1:25.000 e 1:10.000;

e) sintesi della previsione dello strumento urbanistico generale vigente e della relativa normativa di attuazione;

f) elaborati informatizzati dei contenuti del PRG secondo quanto indicato nell'Allegato 1 alle presenti norme regolamentari, contenenti gli attributi dei singoli strati informativi che compongono la parte strutturale del PRG, e le relative norme tecniche di attuazione;

g) elaborati ed elementi previsti per la valutazione di incidenza ambientale e per la valutazione ambientale strategica - VAS, di cui alle disposizioni statali e regionali.

L'art. 109 elenca quali sono gli elaborati del PRGS limitatamente ai contenuti previsti dall'art. 21 della LR 1/2015. L'avverbio limitatamente ha la sua importanza poiché i contenuti del PRGS devono (dovrebbero) limitarsi a quelli previsti dall'art. 21, mentre in realtà si assiste spesso a una tracimazione dei contenuti. Anche in questo rimane il riferimento alla VAS e addirittura anche alla VIA che andrebbe riallineato.

#### **Art. 110 PRG - parte operativa.**

1. Sono elaborati della parte operativa del PRG, limitatamente ai contenuti previsti all' [articolo 22](#) del TU:

a) la relazione illustrativa delle scelte compiute e della loro conformità con quanto stabilito nella parte strutturale, con il dettaglio degli elementi di maggior rilevanza dei contenuti previsti all' [articolo 22](#) del TU e all'Allegato 1 delle presenti norme regolamentari;

b) la relazione geologica, idrogeologica ed idraulica in prospettiva sismica e gli eventuali elementi di microzonazione sismica, di cui alla Delib.G.R. n. 377/2010, di pertinenza delle parti di territorio inerenti la parte operativa e l'indicazione del rinvio di tali elementi alla fase attuativa, relativa alle condizioni e previsioni territoriali, con almeno le cartografie tematiche;

c) le cartografie in numero adeguato ed in rapporto non inferiore alla scala 1:5.000 e 1:2.000 per illustrare le scelte del PRG;

d) le norme tecniche di attuazione, nei limiti previsti agli articoli 244, comma 3, 246, 247 e 249 del TU, che disciplinano, in particolare:

1) gli insediamenti, le parti del territorio urbano, le infrastrutture ed i servizi; le relative destinazioni d'uso prevalenti e compatibili, le modalità

dirette ed indirette di attuazione delle previsioni, i parametri edilizi, urbanistici, ambientali ed i requisiti tecnici;

- 2) gli interventi edilizi in applicazione delle disposizioni del PPR e del PTCP in materia paesaggistica;
- 3) gli interventi edilizi in applicazione di quanto previsto dalla Delib.G.R. n. 420/2007;
- 4) l'individuazione degli elementi che costituiscono la Sum, in applicazione della Delib.G.R. n. 164/2010;
- 5) le modalità perequative, compensative e premiali in attuazione della normativa di settore, in attuazione del Titolo II, Capo V del TU;
- 6) la rispondenza degli insediamenti del PRG con le zone omogenee di cui al D.M. n. 1444/1968 e all' [articolo 142, comma 1](#) ;
  - e) gli elaborati del piano di classificazione acustica di cui al Titolo VI, Capo V del TU e al [Titolo III](#) delle presenti norme regolamentari;
  - f) gli elaborati informatizzati dei contenuti del PRG secondo quanto previsto nell'Allegato 1 delle presenti norme regolamentari, contenenti gli attributi dei singoli strati informativi che compongono la parte operativa del PRG, e le relative norme tecniche di attuazione;
  - g) gli elaborati ed elementi previsti per la valutazione di incidenza ambientale e per la valutazione ambientale strategica - VAS, di cui alle disposizioni statali e regionali, se non già assolte nella parte strutturale.

L'art. 110 definisce gli elaborati che attengono alla parte operativa del PRG. Anche in questo caso vi è il riferimento alla VAS.

**Art. 111**  
*Piano attuativo.*

1. Il Piano attuativo è costituito dai seguenti elaborati minimi:
  - a) relazione tecnica e descrittiva contenente:
    - 1) la descrizione delle caratteristiche morfologiche dell'ambito di intervento;
    - 2) le previsioni dello strumento urbanistico generale;
    - 3) il fabbisogno e il dimensionamento di aree per dotazioni territoriali e/o l'eventuale monetizzazione delle stesse;
    - 4) l'illustrazione delle motivazioni e dei criteri previsti per gli interventi con riferimento alle previsioni di PRG;
  - b) documentazione relativa all'assetto proprietario del piano attuativo contenente:
    - 1) l'elenco dei nominativi dei proprietari o aventi titolo delle aree interessate dal piano attuativo, con le relative percentuali di proprietà

rispetto alla superficie totale ed il relativo valore catastale anche ai fini di quanto previsto all' [articolo 54, comma 3](#) del TU;

2) l'elenco dei nominativi proprietari o aventi titolo delle aree comprese nel piano attuativo da espropriare o vincolare in caso di piano attuativo di iniziativa pubblica o mista di cui agli articoli 53 e 54 del TU;

3) la distribuzione delle quantità edificatorie derivanti da perequazione, compensazione e premialità;

c) documentazione fotografica con indicazione planimetrica dei coni visuali di ripresa;

d) norme tecniche di attuazione con specificazione:

1) dei parametri edilizi ed urbanistici per la realizzazione degli interventi;

2) delle caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento;

3) delle specie arboree autoctone interessate;

4) dei materiali utilizzabili, delle tecnologie applicate e dei colori;

5) delle modalità applicative della disciplina paesaggistica del PPR volte all'inserimento ed alla mitigazione ambientale;

e) relazione geologica, idrogeologica e geotecnica, relativa alle aree interessate, comprendente gli studi di microzonazione sismica di dettaglio di cui alla Delib.G.R. n. 377/2010, nonché verifica di compatibilità idrogeologica ed idraulica, facendo salve le successive verifiche connesse alla progettazione definitiva/esecutiva e le relative relazioni e certificazioni di compatibilità;

f) valutazione previsionale di clima acustico redatta ai sensi della normativa regionale in materia;

g) elaborati ed elementi previsti per la valutazione di incidenza ambientale e per la valutazione ambientale strategica - VAS, di cui alla normativa statale e regionale vigente, se non già assolte nel PRG;

h) rappresentazioni grafiche quali:

1) planimetria, catastale aggiornata in scala 1:2.000, con individuazione del perimetro del piano attuativo con l'inserimento degli elementi relativi all'informatizzazione di cui alla Delib.G.R. n. 102/2006;

2) planimetria generale di inquadramento dell'area nel contesto - Scala di rappresentazione 1:10.000 - 1:5.000, estesa ad un ambito significativo dell'intorno per la valutazione del contesto, rappresentando, in particolare:

2.1. la viabilità, compresi i percorsi ciclabili e pedonali principali;

2.2. le servitè, le fasce di rispetto ed i vincoli ambientali, idrogeologici, aeroportuali e elettromagnetici;

2.3. le aree vincolate ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' [articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137](#) );

2.4. gli elementi del piano di zonizzazione acustica;

2.5. l'altezza e il numero dei piani degli edifici esterni al perimetro del piano attuativo;

2.6. le quote planimetriche ed altimetriche e piano curve di livello;

2.7. il rilievo del verde esistente con specifica delle specie arboree esistenti tenendo anche conto di quanto previsto dall' [articolo 94](#) del TU;

3) planimetria delle reti tecnologiche e delle infrastrutture esistenti e di progetto interne ed esterne al piano, in scala 1:500 o in altra scala adeguata;

4) progetto planivolumetrico, in scala 1:500 e/o 1:200 o in altra scala adeguata, con la rappresentazione degli edifici e dei relativi accessi e spazi di pertinenza. Tale elaborato deve, inoltre, contenere:

4.1. le grandezze edilizie degli edifici e delle distanze da strade e confini di proprietà, delle quote di imposta degli edifici riferiti a capisaldi certi;

4.2. l'individuazione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione da cedere o vincolare all'uso pubblico e all'eventuale quota di edilizia pubblica o sociale;

4.3. gli elementi di arredo edilizio ed urbano, comprese le sedi necessarie per la raccolta dei rifiuti;

4.4. il sistema del verde con la tipologia e quantità delle alberature da scegliere tra quelle autoctone e comunque più comunemente usate nell'arredo urbano;

4.5. il sistema della viabilità veicolare, pedonale e di quella ciclabile, nonché dei parcheggi; 4.6. le aree di sosta del sistema di trasporto pubblico;

5) planimetria in scala adeguata delle parti del piano attuativo, con tabella di sintesi dei dati dimensionali quali superficie, volume, aventi titolo e relative percentuali come definite nella documentazione dell'assetto proprietario;

6) elaborati grafici riportanti gli schemi ed i tracciati delle reti tecnologiche, comprese le singole modalità di allaccio ed i particolari costruttivi con eventuale disciplinare tecnico inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione, nonché di opere e manufatti di arredo secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia e dai rispettivi regolamenti comunali;

*i)* eventuale atto di costituzione del Consorzio per la realizzazione degli interventi e stipula della convenzione;

*j)* computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali oneri o impegni aggiuntivi previsti in applicazione di norme perequative, premiali e compensative;

*k)* documentazione rappresentativa dell'inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico ambientale. Essa è obbligatoria nelle aree e negli immobili vincolati ai sensi del [D.Lgs. n. 42/2004](#) ;

*l)* dichiarazione del tecnico abilitato di cui all'articolo 55, comma 1, lettera e) del TU, attestante la conformità delle previsioni del piano al PRG, al regolamento edilizio comunale ed alla pianificazione comunale di settore vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie, di quelle previste per l'abbattimento delle barriere architettoniche;

*m)* schema di convenzione per regolare i rapporti tra il comune ed i soggetti attuatori;

*n)* eventuale documentazione relativa ad altre procedure autorizzative preliminari all'adozione;

*o)* documentazione di cui all' [articolo 146, comma 3 del D.Lgs. 42/2004](#) relativo alle opere di urbanizzazione e infrastrutturali, ai fini di quanto previsto all'articolo 56, comma 14 del TU.

L'art. 111 elenca invece gli elaborati minimi del piano attuativo.

### **Art. 112** *Schema di convenzione tipo.*

1. Lo schema di convenzione di cui all' [articolo 111, comma 1, lettera m\)](#) è redatto sulla base dello Schema di convenzione tipo, riportato all'Allegato 2) che forma parte integrante e sostanziale delle presenti norme regolamentari e contiene gli elementi utili anche alla redazione dell'atto d'obbligo, ove necessario ai sensi dell' [articolo 102](#) .

2. Il comune può modificare ed implementare lo schema di cui al [comma 1](#) secondo le diverse tipologie degli interventi e di specifiche esigenze.

Viene ribadito quanto già detto, nel contenuto, all'art. 106 sulla possibilità di modificare lo schema di convenzione proposto.

## **TITOLO III**

*Norme regolamentari per il contenimento e la riduzione dell'inquinamento acustico  
di cui all'articolo 247, comma 1, del TU*

### **Capo I** *Norme generali*

#### **Art. 113** **Oggetto.**

1. Le norme del presente [Titolo III](#) dettano:

a) criteri e modalità per la classificazione acustica del territorio da parte dei comuni con riferimento alla situazione esistente e alle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica;

b) criteri omogenei per la predisposizione e l'approvazione dei piani di risanamento acustico di competenza delle amministrazioni comunali;

c) altre disposizioni per l'applicazione omogenea del Titolo VI, Capo V del TU.

Con l'art. 113 entriamo nel Titolo II, il cui contenuto è: "Norme regolamentari per il contenimento e la riduzione dell'inquinamento acustico di cui all'articolo 247 comma 1 del TU". La lettera b) del comma 1 prevede criteri omogenei per l'approvazione dei piani di risanamento acustico di competenza dei Comuni. Nella mia personale esperienza questi piani risultano del tutto assenti.

## **Capo II**

### *Classificazione acustica del territorio*

#### **Art. 114**

##### *Criteri generali.*

1. I comuni provvedono alla classificazione in zone acustiche del proprio territorio sulla base:

- a) delle destinazioni d'uso, del carico urbanistico e delle infrastrutture previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti o adottati;
- b) dell'effettiva condizione di fruizione del territorio;
- c) della situazione topografica esistente;
- d) degli indicatori di valutazione rappresentativi delle attività antropiche, ricavati dai dati ISTAT o da altre fonti ufficiali.

2. In sede di classificazione ai sensi del comma 1 i comuni:

- a) utilizzano una base cartografica, adottando possibilmente gli stessi rapporti di scala usati negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, indicativa del territorio comunale e dei suoi usi reali, con riferimento alle tipologie di cui al comma 1 , alla lettera a) ;
- b) limitano una eccessiva frammentazione del territorio, ricercando aggregazioni con caratteristiche sufficientemente omogenee;
- c) utilizzano dati sociodemografici aggiornati.

3. Nel provvedere alla classificazione acustica del territorio, i comuni individuano le aree da destinare a spettacolo a carattere temporaneo, mobile o all'aperto di cui al presente Titolo, Capo IV .

4. Qualora il territorio comunale presenti aree di particolare interesse paesaggistico ambientale e turistico, al fine di garantire condizioni di quiete, il comune pu fissare valori di qualità inferiori rispetto a quelli assegnati alla zona nella quale ricadono, in conformità ai criteri di cui all'articolo 189 del TU.

5. Ai sensi dell' [articolo 4, comma 1, lettera a\) della legge 26 ottobre 1995, n. 447](#) (Legge quadro sull'inquinamento acustico), è vietato il contatto diretto di zone acustiche caratterizzate da una differenza dei valori limite previsti dalla normativa vigente superiori a cinque dB(A), anche quando le zone appartengano a comuni confinanti.

6. Le aree confinanti con infrastrutture ferroviarie o aeroporti devono essere congruenti con le caratteristiche acustiche, rispettivamente, delle fasce di rispetto delle ferrovie e dell'intorno aeroportuale.

7. In casi particolari il rispetto dei limiti della classe prescelta pu riferirsi al solo periodo della giornata in cui si ha l'effettiva fruizione della zona assumendo per le restanti fasce orarie i limiti corrispondenti a una diversa classe acustica.

8. Per le zone con forte fluttuazione turistica stagionale è possibile l'adozione di due classificazioni del territorio, di cui una valida nel corso della maggior parte dell'anno e l'altra nei periodi di massima affluenza turistica.

9. Le zone acustiche vengono individuate secondo i criteri del [decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 novembre 1997](#) (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore), che definisce le classi I, II, III, IV, V, VI di cui all'Allegato 3), parte integrante e sostanziale delle presenti norme regolamentari.

L'art. 114 indica i criteri generali necessari alla classificazione acustica del territorio. Anche in questo caso, la norma lascia ampi margini per ottimizzare la classificazione acustica del proprio territorio, con la possibilità di modulare in funzione di aree tutelate e in funzione di orari d'esercizio.

### **Art. 115** *Zone ricomprese nella classe I.*

1. Appartengono alla classe I, oltre a quanto indicato nella Tabella A dell'Allegato 6), parte integrante e sostanziale delle presenti norme regolamentari, i parchi e le riserve naturali istituiti con legge ad eccezione dei centri abitati e delle aree ivi presenti in cui si svolgono attività umane non compatibili con la classe I. Possono essere ricomprese inoltre in classe I, le aree di particolare interesse storico, artistico, architettonico e paesistico ambientale nonché le aree verdi non utilizzate a fini agricoli, inclusi i parchi pubblici urbani. Sono escluse le piccole aree verdi di quartiere e le aree verdi d'uso sportivo.

2. Le scuole e gli ospedali che non costituiscono corpo indipendente o hanno aree di pertinenza di limitata ampiezza tale da non poterle configurare quali veri e propri poli scolastici o ospedalieri, o che sono inseriti all'interno di edifici residenziali o direzionali, sono inseriti nella classe corrispondente alla zona circostante purché non si tratti delle classi V o VI.

3. Le aree cimiteriali appartengono, di norma, alla classe propria dell'area circostante, a meno che motivazioni particolari non ne giustifichino l'assegnazione alla classe I.

L'art. 115 consente di integrare quanto disposto dalla normativa nazionale, in funzione delle dimensioni di particolari impianti o infrastrutture.

### **Art. 116**

*Zone da assegnare in classe II, III e IV.*

1. Per l'attribuzione delle classi II, III e IV di cui alla Tabella A dell'Allegato 6) delle presenti norme regolamentari si considerano i seguenti parametri di valutazione:

- a) la densità di popolazione;
- b) la densità di esercizi commerciali e attività terziarie;
- c) la densità di attività artigianali;
- d) il volume di traffico stradale.

2. I parametri di cui al [comma 1](#) vengono valutati secondo criteri che risultino appropriati alle caratteristiche della realtà territoriale da analizzare, in bassa, media, alta densità e possono assumere i seguenti pesi:

- a) 0 per densità nulla;
- b) 1 per bassa densità;
- c) 2 per media densità;
- d) 3 per alta densità.

3. Solo per il parametro riferito alla densità di popolazione, si indicano le seguenti soglie orientative:

- a) bassa densità di popolazione quando è inferiore a 50 abitanti per ettaro;
- b) media densità di popolazione quando è compresa tra 50 e 200 abitanti per ettaro;
- c) alta densità di popolazione quando è superiore a 200 abitanti per ettaro.

4. Fatto salvo quanto previsto dai commi 5, 6, 7 e 8, e nell'Allegato 4), parte integrante e sostanziale delle presenti norme regolamentari:

- a) le zone nelle quali la somma dei pesi di cui al [comma 2](#) è compresa tra 1 e 4 vengono definite di classe II;
- b) le zone nelle quali la somma dei pesi è compresa tra 5 e 8 vengono definite di classe III;
- c) le zone nelle quali è compresa tra 9 e 12 vengono definite di classe IV.

5. Le zone rurali in cui si fa uso costante di macchine agricole operatrici sono inserite nella classe III.

6. Le zone con piccole industrie e/o attività artigianali, le zone con presenza di poli di uffici pubblici, di istituti di credito, di quartieri fieristici ed altre attività di terziario, di centri commerciali, di ipermercati ed altre attività commerciali, comunque caratterizzate da intensa attività umana, sono inserite nella classe IV.

7. Gli insediamenti zootechnici di grandi dimensioni, i caseifici, le cantine, gli zuccherifici e gli altri stabilimenti di trasformazione del prodotto agricolo sono considerati attività produttive e le zone su cui insistono devono essere inserite in una classe non inferiore alla IV.

8. I comuni eseguono, al fine di verificare la congruità della classificazione, un'analisi critica del risultato ottenuto della somma dei punteggi eseguita ai sensi dei commi 2, 3 e 4, in particolare nel caso di bassa densità della popolazione residente. Qualora l'applicazione dei criteri di cui al presente articolo produca una classificazione non adeguatamente rappresentativa della realtà del territorio, il comune pu ricorrere ad altri criteri di classificazione.

9. I comuni, in sede di zonizzazione, sono tenuti ad evitare microsuddivisioni e a rendere coerente la delimitazione delle varie zone secondo la tipologia prevalente del territorio, tenendo per conto che una eccessiva semplificazione potrebbe portare ad aggregazioni troppo vaste e poco rappresentative.

10. Le delimitazioni tra le diverse classi acustiche devono coincidere, ove possibile, con limiti e confini naturali o artificiali quali confini di proprietà, limiti catastali, fossi, fiumi, argini, mura.

L'art. 116 indica i criteri per l'attribuzione delle Classi II, III, IV, previste dalla normativa, in base alla densità di popolazione, di esercizi commerciali, di attività artigianali, di volume di traffico stradale.

**Art. 117**  
*Zone da assegnare in classe V e VI.*

1. La classe V comprende insediamenti di tipo industriale - artigianale, con limitata presenza di attività terziarie e di abitazioni.

2. La classe VI è attribuita ad aree con forte specializzazione funzionale a carattere esclusivamente industriale-artigianale; in tale contesto vanno compresi anche gli edifici pertinenziali all'attività produttiva.

L'art. 117 prevede invece i criteri per l'assegnazione delle Classi V e VI. La Classe VI è attribuita a aree con forte prevalenza industriale.

**Art. 118**  
*Contiguità tra zone acustiche.*

1. Tra aree inserite in classi acustiche con differenza di limite assoluto superiore a cinque dB(A) è necessario l'inserimento a scalare di zone di classe acustica intermedia, fatti salvi i casi giustificati da discontinuità morfologiche tali da consentirne l'adiacenza.

2. Ove non sia possibile, per ristrettezza di spazio, inserire zone di classe intermedia, si evidenziano in cartografia, con apposita rappresentazione grafica, le aree di contiguità fra zone con differenze di limite assoluto di rumore superiori a cinque dB(A). Dette aree di contiguità non incidono sui valori limite propri delle zone tra cui sono inserite, ma delimitano una porzione di territorio nella quale devono essere previsti interventi specifici, da valutarsi nell'ambito dei piani di risanamento, per contenere gli effetti del rumore. Qualora gli interventi di mitigazione non risultino efficaci, il comune procede ad azioni di rilocalizzazione.

3. Il confine tra zone acustiche non può attraversare edifici a qualsiasi uso adibiti.

L'art. 118 prevede che non vi sia una contiguità tra zone acustiche la cui differenza sia superiore a 5 dB(A) e che tra queste zone ne venga inserita un'altra cuscinetto.

### **Art. 119**

#### *Classificazione in zone acustiche dei territori comunali.*

1. Il comune adotta la proposta preliminare di classificazione in zone acustiche del proprio territorio, predisposta sulla base dei criteri generali e delle indicazioni contenuti nel presente regolamento.

2. La predisposizione della proposta preliminare di zonizzazione acustica di cui al [comma 1](#) richiede specifiche competenze sia nel campo dell'acustica ambientale che in quello della pianificazione urbanistica e territoriale. Essa deve essere redatta da uno o più tecnici, di cui almeno uno in possesso della qualifica di tecnico competente in acustica ambientale ai sensi dell'articolo 198 del TU, con adeguate competenze in materia di pianificazione urbanistica e territoriale.

3. La proposta preliminare è trasmessa alla provincia competente ed ai comuni confinanti ed è depositata, per trenta giorni, presso la segreteria del comune. Del deposito è data notizia nell'albo pretorio e nel sito istituzionale del comune stesso, nel Bollettino Ufficiale della Regione e attraverso altre forme di pubblicità ritenute opportune.

4. Entro i trenta giorni successivi al deposito di cui al [comma 3](#), i soggetti interessati possono presentare osservazioni al comune.

5. Qualora uno o più comuni confinanti rilevino situazioni di conflitto o criticità prodotte dal progetto di zonizzazione nelle aree di confine, possono trasmettere le proprie osservazioni al comune interessato ed alla provincia competente. In caso di mancato accordo tra i comuni, la provincia, ai sensi dell'articolo 185, comma 1, lettera a) del TU, convoca entro trenta giorni una conferenza di servizi finalizzata alla composizione del conflitto.

6. Entro novanta giorni dalla conclusione della conferenza di servizi di cui al [comma 5](#) o, qualora detta conferenza non sia stata convocata, entro novanta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni di cui al [comma 4](#), il comune approva la classificazione in zone acustiche del proprio territorio.

7. La classificazione in zone acustiche del territorio comunale, di cui è data notizia con le stesse modalità indicate dal [comma 3](#), integra e supporta gli strumenti urbanistici comunali.

8. Per le modificazioni della classificazione in zone acustiche del territorio comunale si applicano le procedure di cui al presente articolo.

L'art. 119 tratta il procedimento per l'adozione e l'approvazione del Piano di Classificazione. Non è specificato, ma ritengo che la competenza sia del Consiglio Comunale.

### **Art. 120**

*Elaborati relativi all'atto di adozione della classificazione acustica.*

1. L'atto di adozione della classificazione acustica deve comprendere almeno la seguente documentazione:

a) relazione che illustri le scelte adottate e le eventuali precisazioni ed integrazioni, riferite alle specificità locali, rispetto a quanto riportato nella normativa nazionale e regionale. La relazione contiene una stima della percentuale di territorio e di popolazione in ciascuna classe acustica;

b) elaborati grafici, su supporto cartaceo e informatizzato, che utilizzano in generale gli stessi rapporti di scala adottati nel PRG. In caso di realtà urbane particolarmente complesse è opportuna anche una rappresentazione cartografica in scala 1:2000.

2. La visualizzazione cartografica della classificazione acustica comunale è realizzata tenendo conto dei criteri indicati nell'Allegato 5), parte integrante e sostanziale delle presenti norme regolamentari.

L'art. 120 indica quali sono gli elaborati necessari per adottare il piano di classificazione acustica.

### **Capo III**

*Piani comunali di risanamento acustico*

### **Art. 121**

*Procedure.*

1. Entro un anno dall'approvazione della classificazione acustica, i comuni effettuano i rilievi sperimentali necessari per procedere alla verifica della corrispondenza dei livelli di rumore effettivo con le classi individuate nel territorio.

2. Entro due anni dall'approvazione della classificazione acustica i comuni adottano il Piano di risanamento acustico di cui all'articolo 190 del TU, qualora:

a) si verifichi il superamento dei valori di attenzione previsti all' [articolo 2, comma 1, lettera g\) della L. 447/1995](#) ;

b) non sia possibile rispettare nella classificazione acustica, all'interno del territorio urbanizzato o suscettibile di urbanizzazione, la differenza di non più di cinque dB(A) di livello sonoro equivalente tra aree contigue, anche appartenenti a comuni confinanti.

3. I piani di risanamento acustico devono contenere:

a) individuazione della tipologia ed entità dei rumori presenti, incluse le sorgenti mobili, nelle zone da risanare con indicazione delle sorgenti stesse su cartografia in formato cartaceo ed informatizzato che utilizzi, di norma, gli stessi rapporti di scala adottati negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale;

b) confronto con i limiti di zona di cui alla zonizzazione acustica;

c) individuazione dei soggetti a cui compete l'intervento di risanamento;

d) indicazione delle priorità, secondo lo schema riportato nell'Allegato 6) delle presenti norme regolamentari, delle modalità e dei tempi per il risanamento;

e) stima degli oneri finanziari e dei mezzi necessari;

f) stima dei benefici dell'intervento di risanamento in termini di popolazione esposta e relativi livelli di esposizione, nonché di territorio interessato;

g) eventuali misure cautelari a carattere d'urgenza per la tutela dell'ambiente e della salute pubblica.

4. Il Piano di risanamento acustico, redatto da tecnici competenti in acustica ambientale, deve essere corredata del parere espresso dall'Agenzia regionale per la protezione ambientale (ARPA) ai sensi dell'articolo 190, comma 3 del TU.

5. Il Piano di risanamento acustico rimane a disposizione del pubblico, per eventuali osservazioni, presso le segreterie dei comuni per sessanta giorni. Entro i successivi trenta giorni i comuni approvano definitivamente il Piano e lo trasmettono alla provincia competente corredata delle osservazioni pervenute.

6. La provincia valuta i piani e individua gli interventi prioritari in ambito provinciale; quindi trasmette la proposta alla Regione ai fini della predisposizione del Piano regionale di cui al presente Titolo, [Capo X](#) .

7. I comuni recepiscono nei piani comunali il contenuto dei piani di risanamento predisposti dai gestori delle infrastrutture di trasporto e dalle imprese.

8. Il Piano urbano del traffico e gli strumenti urbanistici generali devono essere adeguati agli obiettivi ed ai contenuti del Piano comunale di risanamento acustico.

9. I comuni adeguano i rispettivi piani comunali alle disposizioni del Piano regionale.

L'art. 121 disciplina i piani di risanamento acustico.

### **Art. 122**

*Aggiornamento del Piano di risanamento acustico.*

1. Sulla base delle attività di controllo e di eventuali verifiche strumentali il comune aggiorna, con cadenza almeno quinquennale, il Piano di risanamento acustico e lo approva con le procedure di cui all' [articolo 121](#) .

2. Fermo restando quanto previsto al [comma 1](#) , qualora gli organi competenti accertino il superamento dei valori di attenzione di cui all' [articolo 121, comma 3, lettera a\)](#) , il comune entro i successivi centottanta giorni aggiorna il Piano di risanamento acustico.

Il Piano di risanamento acustico va aggiornato almeno ogni 5 anni.

**Capo IV**  
*Aree per attività temporanee*

**Art. 123**  
*Aree per attività temporanee.*

1. Nell'ambito delle operazioni di classificazione acustica i comuni indicano le aree dove possono essere localizzate attività temporanee quali manifestazioni, concerti, teatri tenda, circhi, luna park e simili. Le aree devono avere caratteristiche tali da consentire il normale svolgimento delle attività senza penalizzare acusticamente le possibili attività delle aree dove sono localizzati i recettori vicini, consentendo un agevole rispetto dei limiti di immissione.

2. Per l'individuazione delle aree di cui al [comma 1](#) si tiene conto anche della rumorosità indotta dagli aspetti collaterali o indotti dalle attività quali il traffico veicolare ed il transito di persone.

3. Le aree non devono comprendere al loro interno insediamenti abitativi, non possono essere identificate all'interno delle classi I e II né in prossimità di ospedali e case di cura. La vicinanza con scuole è consentita nel caso in cui il regolamento comunale di cui al [comma 4](#) vietи la possibilità di svolgere qualsiasi manifestazione in concomitanza con l'orario scolastico.

4. Il comune stabilisce i limiti da rispettare all'interno di ogni singola area, gli orari e le cautele da adottare per il miglior contenimento delle emissioni rumorose, fermo restando il rispetto dei limiti di zona all'esterno delle aree medesime.

L'art. 123 indica la necessità di individuare le aree per attività temporanee. Non ci sono sanzioni, la norma non è chiusa, e quindi è poco incisiva.

**Capo V**  
*Autorizzazioni per le attività rumorose temporanee*

**Art. 124**  
*attività rumorose temporanee.*

1. Si intendono per attività rumorose temporanee quelle attività limitate nel tempo che utilizzano macchinari o impianti rumorosi. Rientrano in tale definizione i cantieri edili e le manifestazioni in luogo pubblico o aperto al pubblico.

2. Per le attività di cui al [comma 1](#) il comune autorizza deroghe temporanee ai limiti di rumorosità definiti per il territorio comunale ai sensi della [L. 447/1995](#) e suoi provvedimenti attuativi, prescrivendo le misure necessarie a ridurre al minimo le molestie a terzi e i limiti temporali e spaziali di validità della deroga.

3. I limiti della deroga di cui al [comma 2](#) si intendono come limiti di immissione dell'attività nel suo complesso, intesa come sorgente unica. I limiti sono misurati in facciata degli edifici in corrispondenza dei recettori disturbati o più vicini. Il parametro di misura e di riferimento è il livello equivalente di pressione sonora ponderato A, misurato conformemente a quanto prescritto nel D.M. 16 marzo 1998 del Ministero dell'Ambiente (Tecniche di rilevamento e di misurazione dell'inquinamento acustico). Il tempo di misura deve essere di almeno quindici minuti rappresentativi delle condizioni di maggiore rumorosità dell'attività, e i risultati devono essere eventualmente corretti con le penalizzazioni previste dal

D.M. 16 marzo 1998 ambiente. Quando non altrimenti specificato è sempre implicita la deroga al criterio differenziale.

Per le attività rumorose temporanee il Comune autorizza deroghe temporanee. “Il Comune” è sempre un modo ambiguo di indicare il soggetto. In assenza di ulteriori indicazioni penso debba essere il dirigente.

**Art. 125**  
**Cantieri.**

1. All'interno dei cantieri edili, stradali ed assimilabili, le macchine in uso devono operare in conformità alle direttive in materia di emissione acustica ambientale delle macchine ed attrezzature destinate a funzionare all'aperto, così come recepite dalla legislazione italiana.
2. Le attività dei cantieri svolte in deroga ai limiti di cui all' [articolo 2 della L. 447/1995](#) sono di norma limitate ai giorni feriali e l'orario di svolgimento delle stesse è contenuto tra le ore 08.00 e le ore 19.00.
3. Per le attività temporanee di cantieri che comportano il superamento dei valori di cui all' [articolo 2 della L. 447/1995](#) , il valore limite massimo di immissione (inteso per l'attività nel suo complesso, considerata quindi come unica sorgente), misurato in facciata dell'edificio più esposto, non deve superare il valore di settanta dB(A). Limiti superiori possono essere concessi per particolari tipologie di attività e di macchinari, qualora gli interventi di contenimento o riduzione del rumore adottabili non consentano la riduzione dell'esposizione dei soggetti esterni al cantiere. Tali limiti sono permessi per periodi limitati, da individuarsi nelle fasce orarie dalle ore 08.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 19.00. Possono essere autorizzate fasce orarie pomeridiane diverse, purché di durata complessiva non superiore alle quattro ore, qualora la situazione locale e il periodo stagionale lo consentano. Fasce orarie più restrittive possono essere previste qualora la rumorosità interessi edifici scolastici, ospedalieri e simili.
4. L'esclusione del criterio differenziale e dei fattori correttivi del rumore ambientale è da considerarsi di regola implicita nel provvedimento autorizzatorio. L'applicazione del criterio differenziale e dei fattori correttivi è imposta qualora lo richiedano particolari esigenze, in ragione dello stato dei luoghi e della natura dei rumori.
5. In caso di ristrutturazioni interne, nel locale più disturbato dell'edificio interessato dall'attività non può essere superato il limite di immissione di sessantacinque dB(A) a finestre chiuse nella fascia oraria dalle ore 08.00 alle ore 19.00. Particolari deroghe possono essere concesse in relazione a lavori che producono livelli non tecnicamente riducibili, soprattutto in relazione alla trasmissione del rumore per via solida.
6. Il provvedimento autorizzatorio contiene le seguenti prescrizioni:
  - a) utilizzo di macchinari rispondenti a quanto previsto dalla specifica normativa tesa al ravvicinamento delle legislazioni degli stati membri della U.E., relative al metodo di misura del rumore e dei livelli sonori e di potenza acustica previsti per i macchinari utilizzati per compiere lavori nei cantieri edili e di ingegneria;
  - b) esclusione di tutte le operazioni rumorose non strettamente necessarie all'attività di cantiere e conduzione di quelle necessarie con tutte le cautele atte a ridurre al minimo l'impatto acustico;

- c) tempestiva esecuzione della manutenzione dei dispositivi meccanici al fine di evitare il superamento dei livelli sonori previsti in sede di omologazione;
- d) utilizzo di compressori, gruppi elettrogeni, martelli pneumatici, perforatrici e apparecchiature analoghe dotate di cofanature isolanti ed adeguatamente silenziate secondo la migliore tecnologia;

- e) messa in opera, laddove lo spazio lo consenta ed in relazione alla durata delle attività di cantiere, di adeguati schermi fonoisolanti e/o fonoassorbenti sulla recinzione del cantiere o a protezione dei singoli macchinari di maggiore impatto acustico.

L'art. 125 disciplina i cantieri, sotto il profilo acustico.

### **Art. 126**

#### *Autorizzazioni per le attività di cantiere.*

1. Per lo svolgimento nel territorio comunale delle attività di cantiere, nel rispetto dei limiti di orario e di rumore di cui al presente articolo, è necessaria l'autorizzazione da richiedere al comune competente venti giorni prima dell'inizio dell'attività.
2. La domanda deve essere corredata da una relazione che contenga almeno i seguenti dati:
  - a) durata dei lavori e fascia oraria interessata;
  - b) elenco dei macchinari rumorosi utilizzati per i quali la normativa vigente prevede l'obbligo di certificazione acustica con i rispettivi livelli di emissione sonora;
  - c) accorgimenti tecnici che sono adottati per la limitazione del disturbo;
  - d) pianta dettagliata e aggiornata dell'area interessata con l'identificazione degli edifici di civile abitazione circostanti.
3. Per cantieri la cui attività ha durata protratta nel tempo il comune può richiedere che l'impresa proceda, tramite il tecnico competente in acustica ambientale, all'esecuzione di rilevamenti fonometrici atti a verificare il rispetto delle prescrizioni fissate nel provvedimento autorizzatorio. L'esito dei rilievi e le eventuali osservazioni ed indicazioni per una migliore gestione acustica del cantiere, formulate da parte del tecnico stesso, sono tenute a disposizione presso il cantiere per eventuali verifiche da parte degli organi competenti al controllo. I rilievi sono ripetuti con cadenza da stabilirsi, da parte del comune, nel provvedimento autorizzatorio, in relazione alle varie fasi di avanzamento del cantiere.
4. L'autorizzazione si intende tacitamente rilasciata nei limiti imposti dal presente regolamento se, decorsi venti giorni dalla presentazione, non sono richieste integrazioni o espresso motivo di nego. In caso di cantieri edili di particolare rilevanza il comune può richiedere la presentazione di una valutazione d'impatto acustico redatta da un tecnico competente nonché un piano di monitoraggio acustico dell'attività di cantiere.

5. Gli interventi aventi carattere di assoluta urgenza sono esonerati dall'autorizzazione. In tali casi il responsabile dei lavori comunica immediatamente al comune competente tali interventi mediante una relazione tecnica.

Per le attività di cantiere è necessaria un'autorizzazione autonoma da richiedere il Comune, sulla quale si intende formato il silenzio-assenso se trascorrono 20 giorni senza richieste da parte del Comune. Anche questa disposizione mi sembra pochissimo frequentata.

**Art. 127**  
*Manifestazioni.*

1. Sono soggette alla presente disciplina le manifestazioni a carattere temporaneo quali i concerti, gli spettacoli, le feste popolari, le sagre, le manifestazioni di partito, sindacali, di beneficenza, le celebrazioni, i luna park, le manifestazioni sportive con l'impiego di sorgenti sonore, amplificate e non, che producono inquinamento acustico, purché si esauriscano in un arco di tempo limitato e/o si svolgano in modo non permanente nello stesso sito.

2. Le manifestazioni ubicate nelle aree individuate dai comuni ai sensi dell'[articolo 4, comma 1, lettera a\) della L. 447/1995](#) devono rispettare il limite di settanta dB(A) di LAeq in facciata all'edificio più esposto. Nelle altre aree sono consentite le manifestazioni secondo i criteri ed i limiti di seguito indicati:

a) limite in facciata all'edificio più esposto pari a ottantacinque dB(A) di LAeq per le attività all'aperto quali i concerti, con una durata massima di giornate pari a tre e di quattro ore nell'arco della stessa giornata;

b) limite in facciata all'edificio più esposto pari a settanta dB(A) di LAeq per i concerti al chiuso e le attività all'aperto quali discoteche o altre attività musicali, con una durata massima di giornate pari a quindici e di quattro ore nell'arco della stessa giornata.

3. Il limite orario è fissato nelle ore 24.00. Al di fuori degli orari indicati per le manifestazioni, devono comunque essere rispettati i limiti di cui al [D.P.C.M. 14 novembre 1997](#).

4. Per lo svolgimento nel territorio comunale delle manifestazioni di cui al presente articolo è necessaria l'autorizzazione da richiedere al comune competente per territorio quarantacinque giorni prima dell'inizio della manifestazione. L'autorizzazione si intende tacitamente rilasciata, nel rispetto dei limiti del presente regolamento, se entro trenta giorni dalla presentazione non sono richieste integrazioni o viene espresso motivato diniego.

5. I richiedenti l'autorizzazione di cui al [comma 4](#) devono presentare la seguente documentazione:

a) dichiarazione relativa all'ubicazione, al periodo e agli orari previsti per la manifestazione;

b) relazione, redatta da un tecnico competente in acustica ambientale, che affermi il rispetto dei criteri generali stabiliti dal comune per l'area interessata;

c) elenco di tutti gli accorgimenti tecnici e procedurali che sono comunque adottati per l'ulteriore limitazione del disturbo.

6. Gli organizzatori delle manifestazioni che per motivi eccezionali e documentabili non possono rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo, possono richiedere al comune competente per territorio autorizzazione in deroga almeno sessanta giorni prima dell'inizio della manifestazione.

Anche per le manifestazioni temporanee è necessario richiedere l'autorizzazione, che va richiesta 45 giorni prima della manifestazione.

**Capo VI**  
*Requisiti acustici passivi degli edifici*

**Art. 128**  
*Progetto acustico.*

1. I progetti relativi agli interventi di cui all'articolo 196 del TU devono essere corredati dal progetto acustico redatto nel rispetto dei requisiti stabiliti dal [decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 1997](#) (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici) e dai regolamenti comunali.

2. Il progetto acustico di cui al [comma 1](#), sottoscritto da tecnici competenti in acustica ambientale, costituisce parte integrante della documentazione tecnica prodotta per il titolo abilitativo. Esso definisce le caratteristiche costruttive del fabbricato specificando i requisiti geometrici e fisici delle componenti edilizie, dei materiali e degli impianti tecnologici ai fini del soddisfacimento dei valori limite stabiliti dal [D.P.C.M. 5 dicembre 1997](#).

3. All'ultimazione dei lavori il direttore dei lavori sottoscrive una certificazione sulla conformità delle opere realizzate rispetto al progetto acustico ai fini dell'agibilità dell'edificio. Il comune provvede ad effettuare con il supporto tecnico dell'ARPA, controlli a campione per verificare la conformità delle opere con le previsioni del progetto.

Gli edifici di nuova realizzazione debbono essere muniti di progetto acustico. Ai fini dell'agibilità il direttore dei lavori sottoscrive una certificazione di conformità anche per questo profilo.

**Capo VII**  
*Valutazione previsionale di clima acustico*

**Art. 129**  
*Valutazione previsionale di clima acustico.*

1. Per clima acustico di una determinata area si intende la distribuzione nello spazio dei livelli di rumore che la caratterizzano nei tempi di riferimento diurno e notturno.

2. Per valutazione previsionale di clima acustico si intende la conoscenza dei livelli di rumore presenti in un'area, anche in riferimento alle previsioni urbanistiche. La valutazione deve essere acquisita preventivamente alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti: a) scuole e asili nido;

- b) ospedali;
- c) case di cura e di riposo;
- d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- e) nuovi insediamenti residenziali prossimi a:
  - 1) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
  - 2) strade delle classi da A ad F del [D.Lgs. n. 285/1992](#) ;
  - 3) discoteche;
  - 4) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
  - 5) impianti sportivi e ricreativi;
  - 6) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.

3. La valutazione previsionale di clima acustico deve verificare la compatibilità, dal punto di vista acustico, delle tipologie di insediamenti di cui al [comma 2](#) alle quali la legge riserva particolare tutela, rispetto all'area oggetto dell'intervento, ovvero verificare la compatibilità con i limiti imposti per le classi di zonizzazione che si riferiscono alla destinazione d'uso del territorio in esame. Gli elementi tecnici relativi alla valutazione revisionale sono contenuti in una relazione redatta da un tecnico competente in acustica ambientale.

4. E' fatto salvo quanto previsto dal [decreto del Presidente della Repubblica 19 ottobre 2011, n. 227](#) (Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell' [articolo 49, comma 4-quater, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78](#) , convertito, con modificazioni, dalla [legge 30 luglio 2010, n. 122](#)).

La valutazione previsionale di clima acustico consiste nella conoscenza dei livelli di rumore presenti in un'area.

**Art. 130**  
*Documentazione di previsione di clima acustico.*

- 1. La valutazione previsionale di clima acustico contiene almeno i seguenti elementi:
  - a) caratterizzazione acustica del territorio circostante il sito sede dell'intervento con indicazione delle sorgenti presenti o influenti sul rumore ambientale dell'area di indagine con particolare riguardo alla variabilità della loro emissione sonora nel tempo e alle caratteristiche sonore di tale emissione (presenza di componenti impulsive tonali e simili). A tal fine devono essere effettuate misure acustiche nelle posizioni maggiormente significative, oppure si può utilizzare un modello di calcolo. I livelli di rumore così rilevati o stimati devono essere rappresentati mediante mappe acustiche;

*b)* documentazione relativa alla classificazione acustica del territorio in base alle sei classi di destinazione d'uso previste dalla normativa di settore o, in mancanza di queste, sulla base di quanto indicato nel [decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 1è marzo 1991](#) (Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno);

*c)* verifica della compatibilità del nuovo insediamento con il clima acustico esistente in relazione ai limiti di rumore imposti dalle classi di destinazioni d'uso del territorio, alle modificazioni del clima acustico prodotto direttamente (mediante schermature e riflessioni) e indirettamente (aumento del flusso di traffico) dalle nuove opere;

*d)* eventuali indicazioni per la progettazione esecutiva finalizzata al soddisfacimento dei valori limite stabiliti dal [D.P.C.M. 5 dicembre 1997](#) .

L'art. 130 indica la documentazione necessaria alla valutazione previsionale di clima acustico.

***Capo VIII***  
***Valutazione di impatto acustico***

***Art. 131***  
***Impatto acustico.***

1. Per impatto acustico si intende la determinazione dei livelli di immissione, determinati dalla realizzazione di una nuova opera o dall'insediamento di una nuova attività, rispetto ai livelli di rumore preesistenti nell'ambiente.
2. Ai sensi dell'articolo 193 del TU, le opere soggette a valutazione di impatto acustico sono:
  - a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
  - b) strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al [D.Lgs. n. 285/1992](#), e successive modificazioni;
  - c) ferrovie e altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia;
  - d) discoteche;
  - e) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi; f) impianti adibiti ad attività produttive;
  - g) impianti adibiti ad attività sportive;
  - h) impianti adibiti ad attività ricreative;
  - i) postazioni di servizi commerciali polifunzionali.

3. E' fatto salvo quanto previsto dal [D.P.R. n. 227/2011](#) .

L'impatto acustico, definito all'art. 131 è definito come la determinazione dei livelli di immissione, conseguenti alla realizzazione di una nuova attività.

### **Art. 132**

#### *Documentazione relativa all'impatto acustico.*

1. La documentazione di impatto acustico, predisposta da tecnici competenti in acustica ambientale, deve consentire la valutazione comparativa tra lo scenario con presenza e quello con assenza delle opere ed attività di interesse.
2. La documentazione di impatto acustico contiene:
  - a) descrizione delle caratteristiche generali ed acustiche dell'opera;
  - b) descrizione e rappresentazione cartografica del sito ove sarà costruita l'opera o insediata l'attività;
  - c) verifica degli strumenti pianificatori con indicazione dei limiti di zona per l'area di interesse, desumibili dalla zonizzazione acustica definitiva o transitoria;
  - d) caratterizzazione acustica dell'area in cui va ad inserirsi la nuova opera, struttura o attività, prima della realizzazione dell'intervento per consentire la valutazione delle modifiche di interesse ambientale. La caratterizzazione acustica può essere eseguita attraverso rilievi acustici e/o simulazioni con metodi di calcolo;
  - e) caratterizzazione acustica dell'area e stima dei livelli di rumore dopo la realizzazione dell'intervento, con la definizione, dal punto di vista acustico, delle caratteristiche geometriche e funzionali delle nuove sorgenti. In assenza di dati acustici delle nuove sorgenti possono essere utilizzati dati di sorgenti analoghe. Oltre ai dati sulle caratteristiche acustiche delle sorgenti sonore deve essere riportato ogni altro elemento utile a valutare lo scenario di impatto acustico dell'opera nell'ambiente circostante. Devono essere descritte le metodologie di calcolo previsionale utilizzate;
  - f) verifica della compatibilità dell'intervento con i limiti di rumore imposti dalle classi di destinazioni d'uso del territorio;
  - g) confronto tra i livelli di rumore dopo la realizzazione dell'opera e i limiti di rumore previsti nel territorio in base alla zonizzazione acustica, definitiva o transitoria.
3. In caso di superamento dei limiti, devono essere riportati gli accorgimenti previsti per il contenimento delle emissioni acustiche nonché la stima della loro efficacia in termini di abbattimento dei livelli di rumore.

La documentazione necessaria per valutare l'impatto acustico è definita all'art. 132.

### **Capo IX**

#### *Piani di risanamento acustico delle imprese*

**Art. 133**  
*Piano di risanamento acustico.*

1. I titolari di imprese esercenti attività produttive e servizi che producono livelli di rumorosità eccedente i limiti stabiliti dalla normativa vigente sono tenute a presentare al comune competente, entro il termine di sei mesi dall'approvazione del Piano comunale di classificazione acustica, apposito Piano di risanamento acustico.
2. Il termine temporale di cui al [comma 1](#) viene esteso a dodici mesi per le imprese che hanno in corso la procedura per la registrazione ai sensi del Regolamento UE n. 1221/2009 del 25 novembre 2009 (EMAS).

Le imprese sono tenute a un piano di risanamento acustico, se producono livelli di rumore eccedenti i limiti stabiliti dalla normativa. Il Piano va presentato al Comune.

**Art. 134**  
*Contenuti del piano di risanamento acustico.*

1. Nel Piano di risanamento acustico, redatto e sottoscritto da un tecnico competente in acustica ambientale vengono indicati:
  - a) caratteristiche e entità dei rumori generati in relazione alle attività svolte e alle sorgenti sonore utilizzate;
  - b) indicazione della zona acustica di appartenenza e di quelle circostanti, secondo quanto indicato nella classificazione acustica comunale di cui al presente Titolo, [Capo II](#), rappresentando gli effetti acustici provocati nelle aree circostanti attraverso l'individuazione e la descrizione dei ricettori ivi presenti;
  - c) obiettivi, modalità e priorità del risanamento, specificando la scansione temporale dei singoli interventi di bonifica, nonché i termini certi per l'adeguamento complessivo;
  - d) indicatori oggettivi da utilizzare per la verifica del raggiungimento degli obiettivi;
  - e) stima degli oneri finanziari occorrenti e incidenza della spesa sull'impresa proponente.

Il piano di risanamento acustico delle imprese deve indicare varie cose tra cui gli obiettivi e le modalità del risanamento.

**Art. 135**  
*Approvazione e realizzazione del Piano di risanamento acustico.*

1. Il comune valuta, con il supporto tecnico dell'ARPA, la congruità dei tempi indicati per l'esecuzione dei singoli interventi e per il completamento del risanamento, in relazione all'entità dello scostamento dai limiti di legge, alla presenza di popolazione disturbata, alla complessità dell'intervento e all'incidenza della spesa sull'impresa proponente.

2. Il comune, effettuate le verifiche di cui al [comma 1](#), autorizza il Piano di risanamento acustico entro novanta giorni dalla sua ricezione, formulando eventuali prescrizioni che possono riguardare anche i tempi di attuazione. Decorso inutilmente tale termine, il progetto si intende approvato.

3. Scaduti i termini di cui al [comma 2](#), i soggetti che hanno proposto il Piano di risanamento acustico provvedono alla sua attuazione nelle modalità e termini indicati dando comunicazione al comune, entro i successivi trenta giorni, dell'inizio dei lavori.

4. Al termine degli interventi di risanamento il direttore dei lavori trasmette al comune una relazione tecnica attestante il conseguimento degli obiettivi di risanamento.

Il Comune valuta, con l'ARPA, la congruità dei tempi indicati e autorizza il Piano di risanamento. Anche in questo caso la mia esperienza mi porta a dire che detto piano è pochissimo frequentato. Le imprese hanno già i loro obblighi normativi interni. Il Comune medio, in Umbria, non è in grado di valutare in autonomia la bontà di tale piano. Il che significa che dovrebbe dare un incarico a un professionista esterno con un onere procedimentale e monetario non irrilevante.

## **Capo X**

### *Piano regionale di intervento per la bonifica dell'inquinamento acustico*

#### **Art. 136**

##### *Predisposizione del Piano regionale di intervento per la bonifica dell'inquinamento acustico.*

1. Nella predisposizione del Piano regionale di intervento per la bonifica dell'inquinamento acustico di cui all'articolo 191 del TU, ai fini dell'individuazione del grado di priorità da associare agli interventi di risanamento proposti, la Giunta regionale si basa sugli indicatori base di cui al [comma 2](#), nonché sulla valutazione di eventuali, specifiche esigenze di carattere socioambientale o di pianificazione economica e territoriale collegate all'attuazione dell'intervento.

2. Gli indicatori base per l'individuazione della priorità di intervento sono i seguenti:

- a) classe di appartenenza nell'ambito della zonizzazione acustica dell'area da risanare;
- b) grado di superamento del valore limite di rumorosità ammissibile;
- c) numero di abitanti interessati dall'azione di risanamento.

3. A ciascuno dei tre indicatori di cui al [comma 2](#) viene associato un punteggio secondo i criteri rappresentati nelle tabelle A, B e C dell'Allegato 6) delle presenti norme regolamentari.

4. A ciascuna proposta inclusa nel Piano regionale per la bonifica dell'inquinamento acustico è associato un punteggio, pari alla somma dei tre valori ricavati dalle tabelle A, B, e C dell'Allegato 6) delle presenti norme regolamentari, che costituisce indice base del grado di priorità dell'intervento stesso. Il valore così

ottenuto può essere incrementato, per un massimo di cinque punti, alla luce di motivate esigenze di natura sociale o ambientale connesse a specifiche realtà territoriali, o per le esigenze di coordinamento con l'attuazione di altri programmi regionali di intervento.

5. Sulla base dei punteggi ricavati applicando i criteri di cui al [comma 4](#), viene stilata la graduatoria degli interventi che accedono alle risorse finanziarie disponibili.

6. Ai fini dell'inserimento nel Piano regionale di intervento per la bonifica dall'inquinamento acustico, gli interventi di risanamento proposti devono essere compiutamente definiti sia dal punto di vista tecnico che economico e devono essere dotati di tutte le autorizzazioni necessarie per un rapido avvio dei lavori.

L'art. 136 prevede la disciplina del Piano regionale di intervento per la bonifica dell'inquinamento acustico. La LR 8/2002, che reggeva una buona parte di questi profili è stata abrogata nel 2015. Anche questo Piano triennale è stato, a mia conoscenza, pochissimo frequentato.

**Capo XI**  
*Controlli e sanzioni*

**Art. 137**  
**Controlli e sanzioni.**

1. Il comune esercita l'attività di controllo avvalendosi del supporto dell'ARPA. Le violazioni alle prescrizioni di cui al presente Titolo, [Capo V](#) sono punite con la sanzione amministrativa da 258,23 euro a 10.329,14 euro ai sensi dell' [articolo 10, comma 3 della L. 447/1995](#) .

2. In caso di violazione dei requisiti stabiliti dal [D.P.C.M. 5 dicembre 1997](#), con riferimento all' [articolo 16, comma 1](#), il comune applica le sanzioni amministrative di cui all' [articolo 10, comma 3 della L. 447/1995](#) .

L'art. 137 prevede la disciplina dei controlli e delle sanzioni in materia acustica.

**TITOLO IV**  
*Norme transitorie e finali*

**Capo I**  
*Norme finali generali*

**Art. 138**  
**Prevalenza delle norme.**

1. Le presenti norme regolamentari, ai sensi dell'articolo 243, commi 5 e 6 del TU, prevalgono su quelle degli strumenti urbanistici, sulle normative edilizie ed urbanistiche degli enti locali, nonché prevalgono su altre disposizioni o provvedimenti degli enti locali medesimi, riconducibili alle materie oggetto del TU.

L'art. 138, rubricato "Prevalenza delle norme", è di fondamentale importanza. Dispone infatti la prevalenza del regolamento rispetto alle norme degli strumenti urbanistici, alle norme edilizie e urbanistiche e su altre disposizioni o provvedimenti degli enti locali.

## **Capo II**

*Norme transitorie e finali del Titolo I, Capo I*

### **Art. 139**

*Norme transitorie relative al volume urbanistico.*

1. Qualora lo strumento urbanistico generale vigente alla data di entrata in vigore delle presenti norme regolamentari utilizzi indici volumetrici, il calcolo delle quantità urbanistiche ammesse si effettua applicando detti indici alla superficie fondiaria o territoriale di cui agli articoli 2 e 5.

2. Il volume degli edifici è quello fuori terra e quello derivante dalle pareti laterali scoperte di piani seminterrati.

3. Il conteggio del volume di un edificio si effettua moltiplicando la superficie utile coperta dei singoli piani per la relativa altezza media ponderale determinata dal rapporto tra la somma delle superfici delle pareti laterali scoperte ed il perimetro, calcolando le altezze come previsto agli articoli 18 e 19.

4. Gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria previsti dagli strumenti urbanistici generali vigenti sono ricondotti rispettivamente a indice di utilizzazione territoriale o fondiario di cui agli articoli 13 e 14, dividendo gli stessi indici volumetrici per 3.

5. Le opere o i manufatti non incidenti, ai sensi dell' [articolo 18](#) , sulla valutazione dell'altezza non si computano nella superficie utile coperta e nel volume di un edificio.

6. Il coefficiente di conversione volumetrica per il quale occorre moltiplicare il valore in metri quadrati della superficie utile coperta per ottenere il valore in metri cubi di un edificio viene stabilito pari a 3.

L'art. 139 è piuttosto importante per gli effetti sui territori in cui vi erano e in cui vi sono piani regolatori approvati ai sensi della normativa urbanistica precedente la LR 1/2015. Il comma 1 stabilisce che se il PRG è definito attraverso indici volumetrici, il calcolo delle quantità edificatorie si fa applicando detti indici alla superficie fondiaria o territoriale definite sopra. I commi 2 e 3 illustrano come calcolare il volume di un volume esistente, e con prevalenza rispetto a altre norme locali. Il comma 4 si premura di consentire la trasformazione in indici superficiali dividendo il corrispondente indice volumetrico per tre. Il co. 5 ci consente di non computare come volume quelle opere che ai sensi dell'art. 18 non sono considerabili nelle altezze (locali tecnici, ecc.). Il comma 6 chiude specularmente l'argomento, trasformando i mq della SUC in volume.

### **Art. 140**

*Norme finali e transitorie.*

1. Sono fatte salve le previsioni di piani attuativi adottati alla data del 12 novembre 2008.

2. Fino alla definizione delle distanze tra edifici ed il confine stradale come previsto all' [articolo 25, comma 2](#) , si applicano le disposizioni dell'articolo 9, comma 2, primo periodo del D.M. n. 1444/1968.

3. Qualora il vigente regolamento comunale per l'attività edilizia contenga norme a valenza urbanistica sulle superfici utili coperte, sul volume o sulle altezze

massime delle zone omogenee dello strumento urbanistico generale vigente, tali norme possono essere trasferite nelle normative tecniche di attuazione delle zone o degli ambiti del PRG interessati senza necessità di variante urbanistica ma con le procedure di adozione e approvazione cui all' [articolo 31, comma 1](#) del TU.

Il comma 1 dell'art. 140 è piuttosto bizzarro, poiché non si comprende quali siano queste previsioni da fare salve. Il co. 2 cerca di collimare [vedere] Il comma 3 prevede il meccanismo speculare a quello previsto nell'articolo 263 del TU. In questo caso infatti si tratta di trasferire le norme a valenza urbanistica contenute nel Regolamento edilizio verso le NTA del PRG. Tuttavia la procedura è piuttosto lunga e non mi pare sia stata molto usata.

### ***Capo III***

*Norme transitorie e finali del [Titolo I, Capo II](#)*

#### ***Art. 141***

*Norme transitorie e finali.*

1. Per le varianti in corso d'opera di progetti edilizi presentati dalla data del 1° gennaio 2016, che comportano aumento della superficie utile coperta degli edifici o modifica della destinazione d'uso, relative ad interventi il cui contributo di costruzione è stato determinato in sede del relativo titolo abilitativo ai sensi delle disposizioni previgenti alla stessa data, il contributo stesso è determinato ai sensi delle disposizioni di cui al presente regolamento, con riferimento alla sola superficie utile coperta in aumento o al cambio di destinazione d'uso.

2. I comuni adottano i provvedimenti comunali in applicazione delle norme regolamentari di cui al [Titolo I, Capo II](#), entro e non oltre il 31 ottobre 2015 e li trasmettono alla Regione che provvede alla loro pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione e nel Sistema Informativo Regionale Ambientale e Territoriale (SIAT) e l'efficacia dei provvedimenti stessi decorre dal 1° gennaio 2016. Il comune è tenuto a pubblicare i provvedimenti nel proprio sito istituzionale.

3. Fino alla data del 31 dicembre 2015 i comuni adeguano annualmente il costo di costruzione, determinato ai sensi del decreto del Presidente della Giunta regionale 14 luglio 1998, n. 374 ( [Legge 28 gennaio 1977, n. 10](#) ( [art. 6](#) ). [Legge 24 dicembre 1993, n. 537](#) ( [art. 7](#) ). Determinazione del contributo concessorio sul costo di costruzione. Modifica propri decreti 16 febbraio 1978, n. 149 e 30 aprile 1980, n. 363), nel rispetto e con le modalità di cui all' [articolo 132, comma 3](#) del TU.

4. Fino alla data del 31 dicembre 2015 continuano ad applicarsi i provvedimenti comunali adottati ai sensi dei D.P.G.R. 14 luglio 1998, n. 373 ( [Legge 28 gennaio 1977, n. 10](#) ( [art. 5](#) ). [Legge 24 dicembre 1993, n. 537](#) ( [art. 7](#) ). Aggiornamento delle tabelle parametriche per la determinazione della incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Modifica propri decreti 13 giugno 1977, n. 569, 30 aprile 1980, n. 362 e 24 dicembre 1986, n. 719) e D.P.G.R. n. 374/1998, anche per le istanze relative a titoli abilitativi dichiarate ricevibili alla stessa data.

5. Le disposizioni di cui agli articoli 37, commi 1 e 2, 39, comma 5, 40, comma 3, 41, comma 4, 42, 44, 48, comma 4, 51 e 52 si applicano dalla data di entrata in vigore delle presenti norme regolamentari e prevalgono anche sulle corrispondenti disposizioni in materia di interventi edilizi che comportano la riduzione del rischio sismico e risparmio energetico di cui ai D.P.G.R. n. 373/1998 e D.P.G.R. n. 374/1998.

6. I comuni, al fine di sostenere l'attività edilizia nella fase di crisi economica, possono ridurre, per un periodo non superiore a tre anni dalla data del 1° gennaio 2016, i valori del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria determinati ai sensi degli articoli 39 e 41.

7. La Regione promuove la costituzione di un gruppo di lavoro con gli enti locali e le associazioni di categoria, per coordinare gli adempimenti volti alla definizione da parte dei comuni dell'incidenza economica degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi dell'articolo 131, comma 5 del TU.

L'art. 141 rubricato "Norme transitorie e finali" presenta alcune disposizioni transitorie riguardanti soprattutto il Contributo di Costruzione.

#### **Capo IV**

*Norme transitorie e finale del [Titolo II, Capo I](#)*

#### **Art. 142**

*Norme finali e transitorie.*

1. La normativa del PRG, parte operativa, individua per gli insediamenti di cui al [Titolo II, Capo I, Sezione IV](#), la corrispondenza con le zone omogenee di cui al D.M. 1444/1968, ai fini del raccordo con altre normative.

2. Fino alla emanazione delle norme regolamentari in materia di igiene e sanità pubblica per l'attività edilizia ed urbanistica, di cui all'articolo 245, comma 1, lettera e) del TU, le dimensioni minime delle attività zootecniche suinicole, avicole ed ittiogeniche, ai fini delle distanze di cui all'articolo 95, comma 4 del TU, sono di metri quadrati 100 di superficie utile coperta. La distanza riguarda anche la realizzazione delle suddette attività zootecniche rispetto agli insediamenti residenziali e per servizi. Le distanze minima delle suddette attività zootecniche da singoli edifici residenziali e per servizi è di metri lineari 100, mentre in caso di ristrutturazione edilizia ed urbanistica delle medesime non è possibile ridurre la distanza esistente. La distanza minima di singoli edifici residenziali o per servizi dalle suddette attività zootecniche non può essere inferiore a metri lineari 100, se di proprietà diversa dall'attività zootecnica medesima.

L'art. 142 chiede ai Comuni di definire una corrispondenza tra gli insediamenti e le analoghe zone del DM 1444/1968 nel PRG Operativo. Il comma 2, di utilità soprattutto in ambito rurale, permette di contemperare gli insediamenti esistenti con le attività di allevamento di animali. Verificare meglio .....

#### **Capo V**

*Norme transitorie e finali del [Titolo II, Capo II](#)*

#### **Art. 143**

*Norme finali e transitorie.*

1. Le disposizioni di cui all' [articolo 103](#) si applicano anche ai piani attuativi approvati e convenzionati alla data di entrata in vigore del [Reg. reg. 4 dicembre 2013, n. 5](#) (Disciplina sulla obbligatorietà della formazione del piano attuativo e per gli elaborati del Piano regolatore generale e del piano attuativo convenzionato, di cui all' [articolo 62, comma 1](#), lettere e), f) e g) della [legge regionale 22 febbraio](#)

[2005, n. 11](#) (Norme in materia di governo del territorio: pianificazione urbanistica comunale)), abrogato dalle presenti norme regolamentari.

2. Il comune e la provincia territorialmente competente in base alla tipologia e contenuti dello strumento urbanistico o di variante allo stesso possono stabilire, motivatamente, gli elaborati minimi o documenti non necessari rispetto a quelli previsti al [Titolo II, Capo II, Sezione III](#), ai fini della ricevibilità delle relative istanze.

3. Le varianti agli strumenti urbanistici generali approvate in base alle normative previgenti alla [L.R. 21 ottobre 1997, n. 31](#) (Disciplina della pianificazione urbanistica comunale e norme di modifica della [L.R. 2 settembre 1974, n. 53](#), [L.R. 18 aprile 1989, n. 26](#), [L.R. 17 aprile 1991, n. 6](#) e [L.R. 10 aprile 1995, n. 28](#)) e [L.R. 22 febbraio 2005, n. 11](#) (Norme in materia di governo del territorio: pianificazione urbanistica comunale), applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 109 e 110 in materia di elaborati.

4. Ai piani regolatori generali e relative varianti, adottati alla data del 31 dicembre 2013, si applicano le normative previgenti alla medesima data, in materia di elaborati.

L'art. 143 chiude infine le norme finali e transitorie. L'articolo 103 (varianti ai piani attuativi con PdC condizionato), si applica anche ai piani approvati ai sensi del RR 5/2013. Il comma 2 lascia un po' di libertà ai Comuni per ridurre gli elaborati previsti da questo Regolamento, ai fini della ricevibilità delle istanze. Le varianti agli strumenti urbanistici approvati ai sensi delle normative previgenti applicano comunque quanto previsto in materia di elaborati.

**TITOLO V**  
*Abrogazioni*

**Art. 144**  
*Abrogazioni.*

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore delle presenti norme regolamentari sono abrogati i seguenti regolamenti regionali:

a) [Reg. reg. 13 agosto 2004, n. 1](#) (Regolamento di attuazione della [legge regionale 6 giugno 2002, n. 8](#) - Disposizioni per il contenimento e la riduzione dell'inquinamento acustico);

b) [Reg. reg. 24 novembre 2006, n. 12](#) (Disciplina per la formazione dell'elenco regionale di esperti in beni ambientali ed architettonici - [articolo 12, comma 1, lettera c](#), [della legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1](#) "Norme per l'attività edilizia");

c) [Reg. reg. 28 maggio 2007, n. 5](#) (Norme per l'individuazione delle specialità produttive, le tipologie degli impianti e le caratteristiche edilizie degli edifici da realizzare in zona agricola, in deroga all'indice di utilizzazione territoriale - [Art. 62, comma 1, lettera h](#), [della L.R. 22 febbraio 2005, n. 11](#));

d) [Reg. reg. 3 novembre 2008, n. 9](#) (Disciplina di attuazione dell' [art. 12, comma 1](#), lettere a) e d-bis) della [legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1](#) (Norme per l'attività edilizia) Criteri per regolamentare l'attività edilizia e per il

calcolo delle superfici, delle volumetrie, delle altezze e delle distanze relative alla edificazione);

e) [Reg. reg. 16 marzo 2009, n. 2](#) (Disciplina di attuazione degli articoli 11-bis, commi 1 e 2 e 39, commi 9 e 10 della [legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1](#) (Norme per l'attività edilizia), modificata e integrata dalla [legge regionale 21 maggio 2008, n. 8](#) );

f) [Reg. reg. 25 marzo 2010, n. 7](#) (Regolamento regionale sulla disciplina del Piano comunale dei servizi alla popolazione, delle dotazioni territoriali e funzionali minime degli insediamenti e delle situazioni insediative di cui all' [articolo 62, comma 1](#), lettere a), b) e c) della [legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11](#) (Norme in materia di governo del territorio: pianificazione urbanistica comunale);

g) [Reg. reg. 4 dicembre 2013, n. 5](#) (Disciplina sulla obbligatorietà della formazione del piano attuativo e per gli elaborati del Piano regolatore generale e del piano attuativo convenzionato, di cui all' [articolo 62, comma 1](#), lettere e), f) e g) della [legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11](#) (Norme in materia di governo del territorio: pianificazione urbanistica comunale);

h) [Reg. reg. 4 dicembre 2013, n. 6](#) (Norme di attuazione in materia di contributo di costruzione ai sensi dell' [articolo 12, comma 1, lett. b\) della legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1](#) (Norme per l'attività edilizia).

2. Sono disapplicate tutte le norme regolamentari regionali e degli enti locali contrarie e incompatibili con le presenti norme regolamentari, comprese quelle contenute negli atti di indirizzo regionale, ai sensi dell'articolo 243, commi 5 e 6 e 244, comma 3 del TU.

Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione.

Sull'art. 144 ci sarebbe poco da dire se non per il comma 2, di chiusura, che disapplica tutte le norme regolamentari regionali e degli enti locali incompatibili con questo Regolamento. Sembra insomma un'indicazione chiara sulla prevalenza.

**Allegato 3 -**

CLASSE I aree particolarmente protette: rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.

CLASSE II aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.

CLASSE III aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici CLASSE IV aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

CLASSE V aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

CLASSE VI aree esclusivamente industriali: rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

**Allegato 4 -**

Parametri	Assenza 0	Bassa 1	Media 2	Alta 3	Punteggi parziali
A) Densità di popolazione (numero di abitanti per ettaro)					
B) Densità di esercizi commerciali (numero di abitanti per esercizio commerciale)					
C) Densità attività artigianali (Superficie occupata su superficie totale)					
D) Volume di traffico					
SOMMA TOTALE PUNTEGGI					

Punteggio ottenuto	Classe di inserimento				
Da 1 a 4	II				
Da 5 a 8	III				
Da 9 a 12	IV				

**Allegato 5 -**

CLASSE	TIPOLOGIA	COLORE	RETINO
I	aree particolarmente protette	Verde	punti
II	aree destinate ad uso prevalentemente residenziale	Giallo	linee verticali
III	aree di tipo misto	Arancione	linee orizzontali
IV	aree di intensa attività umana	Rosso	tratteggio a croce
V	aree prevalentemente industriali	Viola	linee inclinate
VI	aree esclusivamente industriali	Blu	pieno

**Allegato 6 -**

TABELLA A - Classe di appartenenza			
Attività		Classe	Punteggio
Aree particolarmente protette		I	8
Aree prevalentemente residenziali		II	6
Aree di tipo misto		III	5
Aree di intensa attività umana		IV	4
Aree prevalentemente industriali		V	2
Aree esclusivamente industriali		VI	1

TABELLA B - Grado di superamento dei limiti			
SUPERAMENTO		Punteggio	
Fino a 5 dB (A)		2	
Tra 5 e 10 dB (A)		3	
Oltre 10 dB (A)		4	

TABELLA C - Abitanti interessati dall'intervento			
ABITANTI		Punteggio	
Da 0 a 100 unità		2	
Da 101 a 1.000 unità		4	
Da 1.001 a 10.000 unità		6	
Da 10.001 a 50.000 unità		8	
Oltre 50.000 unità		10	

**Note sulla vigenza**

- [3] - Sostituzione (testo eliminato) da: [Articolo 1 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5.](#)
- [4] - Sostituzione (testo inserito) da: [Articolo 1 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5.](#)
- [5] - Integrazione da: [Articolo 1 Comma 2 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5.](#)
- [6] - Integrazione da: [Articolo 1 Comma 2 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5.](#)
- [7] - Integrazione da: [Articolo 2 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5.](#)

- [8] - Integrazione da: [Articolo 2 Comma 2 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5.](#)
- [9] - Integrazione da: [Articolo 2 Comma 2 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5.](#)
- [10] - Integrazione da: [Articolo 2 Comma 3 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5.](#)
- [11] - Integrazione da: [Articolo 2 Comma 4 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5.](#)
- [12] - Sostituzione (testo eliminato) da: [Articolo 2 Comma 5 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5.](#)
- [13] - Sostituzione (testo inserito) da: [Articolo 2 Comma 5 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5.](#)
- [14] - Sostituzione (testo eliminato) da: [Articolo 2 Comma 6 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5.](#)
- [15] - Sostituzione (testo inserito) da: [Articolo 2 Comma 6 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5.](#)
- [16] - Sostituzione (testo eliminato) da: [Articolo 3 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5.](#)
- [17] - Sostituzione (testo inserito) da: [Articolo 3 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5.](#)
- [18] - Integrazione da: [Articolo 3 Comma 2 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5.](#)
- [19] - Sostituzione (testo eliminato) da: [Articolo 3 Comma 3 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5.](#)
- [20] - Sostituzione (testo inserito) da: [Articolo 3 Comma 3 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5.](#)
- [21] - Integrazione da: [Articolo 3 Comma 4 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5.](#)
- [22] - Sostituzione (testo eliminato) da: [Articolo 3 Comma 5 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5.](#)
- [23] - Sostituzione (testo inserito) da: [Articolo 3 Comma 5 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5.](#)
- [24] - Integrazione da: [Articolo 3 Comma 6 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5.](#)
- [25] - Integrazione da: [Articolo 4 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5.](#) [26] - Integrazione da: [Articolo 4 Comma 2 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5.](#)
- [27] - Integrazione da: [Articolo 5 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5.](#)

- [28] - Abrogazione da: [Articolo 5 Comma 2 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [29] - Sostituzione (testo eliminato) da: [Articolo 6 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [30] - Sostituzione (testo inserito) da: [Articolo 6 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [31] - Sostituzione (testo eliminato) da: [Articolo 6 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [32] - Sostituzione (testo inserito) da: [Articolo 6 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [33] - Integrazione da: [Articolo 6 Comma 2 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [34] - Sostituzione (testo eliminato) da: [Articolo 7 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [35] - Sostituzione (testo inserito) da: [Articolo 7 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [36] - Sostituzione (testo eliminato) da: [Articolo 7 Comma 2 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [37] - Sostituzione (testo inserito) da: [Articolo 7 Comma 2 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [38] - Sostituzione (testo eliminato) da: [Articolo 7 Comma 3 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [39] - Sostituzione (testo inserito) da: [Articolo 7 Comma 3 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [40] - Integrazione da: [Articolo 7 Comma 3 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#). Integrazione da: [Articolo 7 Comma 4 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [41] - Integrazione da: [Articolo 7 Comma 4 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [42] - Sostituzione (testo eliminato) da: [Articolo 8 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [43] - Sostituzione (testo inserito) da: [Articolo 8 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [44] - Sostituzione (testo eliminato) da: [Articolo 8 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [45] - Sostituzione (testo inserito) da: [Articolo 8 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [46] - Integrazione da: [Articolo 8 Comma 2 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#). [47] - Integrazione da: [Articolo 8 Comma 2 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).

- [48] - Sostituzione (testo eliminato) da: [Articolo 9 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [49] - Sostituzione (testo inserito) da: [Articolo 9 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [50] - Sostituzione (testo eliminato) da: [Articolo 9 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [51] - Sostituzione (testo inserito) da: [Articolo 9 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [52] - Integrazione da: [Articolo 9 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [53] - Sostituzione (testo eliminato) da: [Articolo 10 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [54] - Sostituzione (testo inserito) da: [Articolo 10 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [55] - Sostituzione (testo eliminato) da: [Articolo 11 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [56] - Sostituzione (testo inserito) da: [Articolo 11 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [57] - Abrogazione da: [Articolo 12 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [58] - Integrazione da: [Articolo 12 Comma 2 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [59] - Integrazione da: [Articolo 13 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [60] - Integrazione da: [Articolo 13 Comma 2 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [61] - Integrazione da: [Articolo 14 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [62] - Abrogazione da: [Articolo 15 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [63] - Sostituzione (testo eliminato) da: [Articolo 16 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).
- [64] - Sostituzione (testo inserito) da: [Articolo 16 Comma 1 regolamento Regione Umbria 13 luglio 2023, n. 5](#).