



COMUNE DI  
SCANDICCI

---

# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

**APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. n. 92 del 12.07.2012**

**MODIFICATO CON DELIBERAZIONI:**

**C.C. n. 55 del 06/05/2015**

**C.C. n. 86 del 26/10/2023**

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

	<b>Capo I - Oggetto, contenuti e allegati del Regolamento Edilizio</b>
art. 1	Oggetto del Regolamento Edilizio
art. 2	Contenuti ed articolazione del Regolamento Edilizio
art. 3	Modifiche ed integrazioni al Regolamento Edilizio / competenze
art. 4	Documentazione e modulistica per le istanze urbanistico-edilizie

	<b>Capo II - Organismi consultivi</b>
art. 5	Commissione Comunale per il Paesaggio
art. 6	Commissione Urbanistica

	<b>Capo III - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione e forme di monetizzazione</b>
art. 7	Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri per la determinazione degli importi tabellari comunali
art. 8	Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi
art. 9	Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: rateizzazioni
art. 10	Opere a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione
art. 11	Monetizzazione di dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale non reperibili

	<b>Capo IV - Definizioni di elementi di riferimento per la disciplina urbanistico-edilizia</b>
art. 12	Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi
art. 13	Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni
art. 14	<del>Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia [articolo abrogato]</del>

	<b>Capo V - Norme finali e sanzioni</b>
art. 15	Disciplina applicativa di aspetti procedurali di cui alle vigenti norme regionali in materia di disciplina dell'attività edilizia
art. 16	Sanzioni per la violazione delle norme comunali di rango regolamentare, ivi compreso il Regolamento Edilizio

## **Art. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Il presente Regolamento Edilizio - redatto nell'ambito dell'autonomia statutaria e normativa del Comune, di cui all'art. 3 del D.Lgs. 267/2000 - unitamente alle norme regolamentari di cui all'art. 2, detta disposizioni in ordine:

- alle modalità costruttive, alle caratteristiche tecnico-estetiche, ai requisiti igienico-sanitari, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, anche con riferimento al superamento delle barriere architettoniche;
- alla tutela, valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio edilizio presente nelle aree urbane ed extraurbane, nonché alla conservazione dei valori paesaggistici e delle risorse ambientali del territorio;
- agli adempimenti procedurali correlati alla gestione delle attività edilizie;
- all'attività sanzionatoria e di vigilanza.

2. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio e nelle norme regolamentari di cui all'art. 2, nessuna esclusa, non incidono sui diritti di terzi. Tali diritti sono pertanto da intendersi sempre fatti salvi ed impregiudicati.

## Art. 2 - CONTENUTI E ARTICOLAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Costituiscono parte integrante e sostanziale del Regolamento Edilizio comunale, unitamente alle disposizioni generali di cui al presente titolo:

- il *“Regolamento per la disciplina dell’attività edilizia comportante nuovi allacciamenti fognario incrementi di apporti di acque reflue”* approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 116 del 19.06.1998 (perimetrazione riferita all’ambito di applicazione modificata con Deliberazione della Giunta Comunale n. 247 del 27.06.2001);
- le *“Norme per il miglioramento dell’illuminazione pubblica e privata esterna attraverso il contenimento del consumo energetico e l’abbattimento dell’inquinamento luminoso”* approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 182 del 29.10.1998;
- le *Norme regolamentari del territorio aperto*”, approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 27.05.2003, limitatamente alle parti non in contrasto con le sopravvenute norme regionali;
- il *“Regolamento igienico-sanitario per gli interventi urbanistico-edilizi”* approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 27.04.2004;
- il *“Regolamento per la disciplina dell’organizzazione e dello svolgimento delle funzioni comunali in materia di vincolo idrogeologico”*, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 27.04.2004;
- l’art. 2 (*“Antenne e parabole per la ricezione delle trasmissioni televisive terrestri e satellitari”*) delle disposizioni regolamentari relative all’installazione di impianti tecnologici e di altri manufatti comportanti modifiche dell’aspetto esteriore degli edifici, approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 107 del 13.11.2008.

2. Si intendono altresì direttamente recepite quali parti integranti e sostanziali del Regolamento Edilizio le eventuali modifiche e/o integrazioni apportate dall’Amm./ne Comunale alle disposizioni regolamentari di cui al precedente punto 1.

### **Art. 3 - MODIFICHE ED INTEGRAZIONI AL REGOLAMENTO EDILIZIO / COMPETENZE**

1. Le modifiche e/o le integrazioni di carattere sostanziale ai contenuti del Regolamento Edilizio e/o alle norme regolamentari di cui all'art. 2 sono di competenza del Consiglio Comunale.

2. Sono delegate alla Giunta Comunale:

- eventuali modifiche e/o integrazioni al Regolamento Edilizio e/o alle norme regolamentari di cui all'art. 2, ove riferite a contenuti non sostanziali o di mero dettaglio;
- gli aggiornamenti non discrezionali dell'articolato finalizzati al recepimento di norme statali o regionali sopravvenute;
- gli aggiornamenti di schemi tabellari e di schemi-tipo di convenzioni o atti unilaterali d'obbligo costituenti allegati al Regolamento Edilizio, ove riferiti a contenuti non sostanziali o di mero dettaglio, ovvero finalizzati al recepimento di norme statali o regionali sopravvenute.

3. Si intende comunque recepita quale parte integrante del Regolamento Edilizio e/o delle norme regolamentari di cui all'art. 2 - anche in assenza di esplicito atto deliberativo comunale - ogni disposizione giuridicamente prevalente sulle norme locali emanata successivamente alla sua approvazione.

#### **Art. 4 - DOCUMENTAZIONE E MODULISTICA PER LE ISTANZE URBANISTICO-EDILIZIE**

1. La documentazione da produrre e la modulistica da utilizzare per le istanze, segnalazioni e comunicazioni edilizie e per gli altri procedimenti di competenza comunale ad esse correlati sono definite dagli Enti competenti in applicazione delle disposizioni in materia di unificazione. La modulistica inerente procedimenti non oggetto delle disposizioni in materia di unificazione è elaborata dal Settore Governo del Territorio. \*

1-bis. Il punto di accesso unico per la presentazione di istanze, segnalazioni, comunicazioni in materia edilizia, paesaggistica, ed altri procedimenti correlati, nonché per la presentazione di eventuali successive integrazioni alle stesse, è il portale telematico dello Sportello Unico per Edilizia (SUE), accessibile dal sito web comunale. La PEC è utilizzabile in alternativa al portale solo qualora lo stesso non sia disponibile e/o funzionante, ovvero per le integrazioni di eventuali istanze ancora in corso presentate antecedentemente l'1/1/2022. \*\*

2. Le informazioni sulla documentazione di cui al punto 1 e la modulistica per l'inoltro delle istanze urbanistico-edilizie sono rese disponibili:

- su internet, nel sito-web del Comune di Scandicci;
- in formato cartaceo presso l'U.R.P. ed i competenti uffici comunali.

\* comma modificato con D.C.C. n. 86 del 26.10.2023

\*\* comma introdotto con D.C.C. n. 86 del 26.10.2023, in vigore dal 01.01.2024

## Art. 5 - COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO

1. La Commissione Comunale per il Paesaggio svolge i compiti di organismo consultivo dell'Amm./ne Comunale nell'esercizio delle funzioni ad essa sub-delegate in materia di paesaggio, ed opera nel rispetto delle disposizioni dettate dal *Codice dei beni culturali e del paesaggio* e dalle vigenti norme regionali in materia.

2. La Commissione Comunale per il Paesaggio è costituita da tre esperti in materia paesaggistica in possesso dei requisiti di idoneità stabiliti dal *Codice dei beni culturali e del paesaggio* e dalle vigenti norme regionali.

3. I compiti consultivi della Commissione Comunale per il Paesaggio consistono in:

- a) pareri obbligatori su istanze di autorizzazione paesaggistica ordinaria di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004;
- b) eventuali pareri su istanze paesaggistiche suscettibili di esclusione dal previo rilascio di autorizzazione paesaggistica ai sensi delle vigenti norme in materia;
- c) eventuali contributi istruttori relativi ad istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica o procedimenti sanzionatori;
- d) *lettera abrogata con D.C.C. n. 86 del 26.10.2023*
- e) valutazioni preliminari di compatibilità paesaggistica di Piani Attuativi, Progetti Unitari convenzionati, varianti urbanistiche che interessano immobili o aree soggette a tutela paesaggistica (solo su espressa richiesta del Dirigente del Settore Edilizia e Urbanistica);
- f) altri contributi inerenti la tutela e valorizzazione del paesaggio correlati ad adempimenti di competenza dell'Amm./ne Comunale. \*\*\*

4. La Commissione Comunale per il Paesaggio si determina con la presenza ed il voto concorde di almeno due membri. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica il parere reso dalla Commissione ha natura obbligatoria non vincolante.

5. Svolge le funzioni di Segretario della Commissione il responsabile del procedimento amministrativo in materia di autorizzazione paesaggistica, o altro dipendente dell'Amm./ne Comunale nominato dal Dirigente del settore cui sono attribuite le competenze amministrative in materia paesaggistica.

6. La Commissione Comunale per il Paesaggio è istituita dal Consiglio Comunale mediante apposita deliberazione, con la quale è effettuata la nomina dei tre membri che la compongono. Essi sono selezionati dal Consiglio Comunale all'interno di un elenco di nominativi idonei individuati mediante avviso pubblico e valutazione comparativa delle candidature ammissibili, tenuto conto anche di eventuali segnalazioni della Giunta Comunale. Le deliberazioni consiliari di nomina dei membri della commissione sono corredate dagli esiti motivati della valutazione comparativa e dai curricula dei soggetti prescelti, attestanti il possesso dei requisiti di idoneità stabiliti dal *Codice dei beni culturali e del paesaggio* e dalle vigenti norme regionali, nonché dall'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità in materia paesaggistica.

7. I membri della Commissione restano in carica per tre anni - prorogabili fino ad un massimo di ulteriori due anni con motivato provvedimento del Consiglio Comunale - e non possono essere rieletti a far parte della Commissione per ulteriori mandati. E' facoltà del Dirigente del settore cui sono attribuite le competenze amministrative in materia paesaggistica - previa segnalazione alla Giunta Comunale - di proporre al Consiglio Comunale la sostituzione dei membri che ne abbiano fatto richiesta, o che non abbiano presenziato, nei dodici mesi, ad almeno i due terzi delle sedute della Commissione, ovvero per i quali siano venuti meno i presupposti di diligenza, competenza e leale collaborazione necessari per lo svolgimento della funzione.

8. Ai membri della Commissione è corrisposto un gettone, a titolo di rimborso forfettario per la partecipazione alle sedute. L'importo del gettone è equiparato a quello dei consiglieri comunali ed adeguato di conseguenza. La partecipazione alle sedute della commissione dei membri dipendenti di enti pubblici non in quiescenza è assicurata nell'ambito dei compiti istituzionali delle amministrazioni presso le quali gli stessi prestano servizio e non dà luogo alla corresponsione di alcun gettone.

9. Per tutta la durata del loro mandato i membri della Commissione Comunale per il Paesaggio, nonché i tecnici ad essi legati in associazione professionale, non possono svolgere attività professionale che riguardi la tipologia di atti in materia edilizia ed urbanistica di competenza del Comune di Scandicci.

\*\*\* comma modificato con D.C.C. n. 86 del 26.10.2023

## **Art. 6 - COMMISSIONE URBANISTICA**

1. La Commissione Urbanistica svolge i compiti di organismo tecnico consultivo dell'Amm./ne Comunale - di supporto alla medesima nell'esercizio delle funzioni di pianificazione territoriale, urbanistica ed attuativa del territorio comunale - ed opera nel rispetto delle disposizioni dettate dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.
2. Costituiscono la Commissione Urbanistica, in qualità di membri interni all'Amm./ne Comunale il Dirigente del Settore 'Edilizia e Urbanistica', il Dirigente del Settore 'Opere Pubbliche Manutenzione e Ambiente', nonché altri eventuali dirigenti di settore afferenti all'area tecnica, fatta salva la facoltà per i medesimi di delegare un dipendente di fascia 'D' assegnato ai rispettivi settori di competenza.
3. Costituiscono altresì la Commissione Urbanistica, in qualità di membri esterni all'Amm./ne Comunale;
  - a) uno o più esperti in pianificazione territoriale e urbanistica;
  - b) uno o più esperti in pianificazione attuativa, progettazione urbana e/o progettazione architettonica;
  - c) un esperto in progettazione di infrastrutture e/o opere pubbliche;
  - d) un esperto in materia geologica e idraulica;
  - e) un legale esperto in diritto amministrativo, con particolare riguardo alla materia urbanistica.
4. La Commissione Urbanistica è presieduta, senza diritto di voto, dal Sindaco (o dall'Assessore delegato). Svolge le funzioni di Segretario della Commissione un dipendente dell'Amm./ne Comunale nominato dal Dirigente del Settore Edilizia e Urbanistica.
5. Le sedute della Commissione sono valide ove siano presenti almeno cinque membri, oltre al Presidente. La Commissione si determina a maggioranza dei presenti. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto.
6. La Commissione Urbanistica esprime pareri, valutazioni di natura tecnica ed indicazioni interpretative sugli strumenti della pianificazione territoriale e sugli atti di governo del territorio di competenza comunale, nonché su istanze e osservazioni ad essi correlate. I compiti consultivi della Commissione riguardano in particolare i seguenti strumenti ed atti:
  - a) Piano Strutturale e sue varianti;
  - b) Regolamento Urbanistico e sue varianti;
  - c) piani di settore e loro varianti;
  - d) piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e loro varianti;
  - e) progetti unitari convenzionati.
7. I membri della Commissione restano in carica per cinque anni - salvo diversa determinazione del Sindaco nel provvedimento di nomina - e possono essere rinominati a far parte della Commissione una sola volta.
8. E' facoltà del Sindaco di disporre la sostituzione di quei membri che non abbiano presenziato, ogni anno, ad almeno i due terzi delle sedute della Commissione.
9. Ai membri della Commissione è corrisposto un gettone, a titolo di rimborso forfettario per la partecipazione alle sedute. L'importo del gettone è equiparato a quello dei consiglieri comunali ed adeguato di conseguenza.
10. Per tutta la durata del loro mandato i membri della Commissione Urbanistica, nonché i tecnici ad essi legati in associazione professionale, non possono accettare incarichi professionali - pubblici o privati - riferiti a strumenti di pianificazione o ad attività edilizie che interessino il territorio comunale. Sono fatti salvi:
  - gli incarichi conferiti dall'Amm./ne Comunale per la gestione di funzioni o adempimenti delegati o subdelegati da altri Enti, attribuiti da leggi statali o regionali, o previsti da regolamenti comunali, ovvero per prestazioni che richiedano competenze professionali non reperibili nell'organico dell'Amm./ne Comunale medesima;
  - gli incarichi che risultino conferiti in data antecedente alla deliberazione di nomina. In tali ipotesi al commissario è preclusa la partecipazione alle sedute aventi all'ordine del giorno l'intervento oggetto dell'incarico.



## Art. 7 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI IMPORTI TABELLARI COMUNALI

1. Alla luce dei costi effettivi degli interventi previsti dalla programmazione delle opere pubbliche comunali in raffronto ai valori medi definiti in base alle tabelle regionali, sono stabiliti, ai fini della determinazione degli importi tabellari comunali del contributo per oneri di urbanizzazione, i seguenti criteri:

- a) interventi di nuova edificazione ed interventi di ristrutturazione urbanistica diversi da quelli di cui alle successive lettere f) e g) (maggiorazioni degli importi per oneri di urbanizzazione rispetto ai valori medi definiti in base alle tabelle regionali):

1	fino a mq 1500 di superficie utile lorda (Sul)	urbanizzazione primaria: maggiorazione del 50% urbanizzazione secondaria: nessuna maggiorazione
2	da mq 1501 a mq 3000 di superficie utile lorda (Sul)	urbanizzazione primaria: maggiorazione del 50% urbanizzazione secondaria: maggiorazione del 10%
3	da mq 3001 a mq 5000 di superficie utile lorda (Sul)	urbanizzazione primaria: maggiorazione del 50% urbanizzazione secondaria: maggiorazione del 20%
4	oltre mq 5000 di superficie utile lorda (Sul)	urbanizzazione primaria: maggiorazione del 60% urbanizzazione secondaria: maggiorazione del 30%

Gli importi tabellari per oneri di urbanizzazione determinati in applicazione dei criteri di cui alla riga n° 1 si applicano a tutti gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica conseguenti a Progetti Unitari approvati o a Piani Attuativi adottati prima dell'entrata in vigore della Deliberazione C.C. n. 92 del 12.07.2011;

- b) interventi urbanistico-edilizi comunque denominati, ivi compresi quelli ricadenti in aree soggette a Piano Attuativo o Progetto Unitario, per i quali il proponente si impegna a realizzare con apposita convenzione, ai sensi dell'art. 23 delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico, quote di edilizia residenziale con finalità sociali superiori di almeno il 5% al minimo fissato dal R.U. medesimo: riduzione del 50% rispetto ai valori medi definiti in base alle tabelle regionali, per gli importi riferiti agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. La riduzione si applica sull'intera quota di edilizia residenziale con finalità sociali;
- c) interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione edilizia ricostruttiva diversi da quelli di cui alla successiva lett. f), che determinino incremento del carico urbanistico: maggiorazione del 30% rispetto ai valori medi definiti in base alle tabelle regionali, per gli importi riferiti agli oneri per urbanizzazione primaria; nessuna maggiorazione per gli importi riferiti agli oneri di urbanizzazione secondaria;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia conservativa ed interventi di restauro e risanamento conservativo da eseguirsi nei "tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati" e nei "tessuti consolidati prevalentemente residenziali", come identificati dal vigente Regolamento Urbanistico: riduzione del 30% rispetto ai valori medi definiti in base alle tabelle regionali, per gli importi riferiti agli oneri per urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) interventi di ristrutturazione edilizia ed interventi di restauro e risanamento conservativo da eseguirsi negli altri tessuti ed aree ricadenti nelle 'aree urbane' di cui al Titolo VIII delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico e nelle 'aree di influenza urbana' di cui al Titolo IX Capo I delle medesime Norme per l'Attuazione: adeguamento ai valori medi definiti in base alle tabelle regionali, senza variazioni;
- f) interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, nonché di sostituzione edilizia o di ristrutturazione edilizia ricostruttiva - ove comportanti incremento del carico urbanistico - relativi ad edifici e/o complessi edilizi con destinazione turistico-ricettiva: riduzione del 30% rispetto ai valori medi definiti in base alle tabelle regionali, per gli importi riferiti agli oneri per urbanizzazione primaria e secondaria;
- g) interventi di nuova edificazione da realizzarsi nell'ambito dei P.E.E.P. e dei P.I.P.: riduzione del 50% rispetto ai valori medi definiti in base alle tabelle regionali, per gli importi riferiti agli oneri per urbanizzazione primaria e secondaria;
- h) interventi di ristrutturazione edilizia conservativa ed interventi di restauro e risanamento conservativo su immobili già destinati, o con destinazione finale, per attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo, per attività private a carattere culturale espositivo o congressuale, ovvero per attività private di interesse collettivo o generale: riduzione del 70% rispetto ai valori medi definiti in base alle tabelle regionali, per gli importi riferiti agli oneri per urbanizzazione primaria e secondaria.

2. Per i piani attuativi di iniziativa pubblica o privata diversi da quelli di cui al punto 1 lettera g) è facoltà del Consiglio Comunale - in considerazione della molteplicità di situazioni urbane e territoriali caratterizzanti le singole aree di intervento ed in relazione alla natura ed entità delle trasformazioni di volta in volta previste - di fissare il contributo dovuto per oneri di urbanizzazione in sede di approvazione di ogni singolo strumento attuativo. Il contributo fissato dal Consiglio Comunale può discostarsi - in riduzione o incremento - dagli importi tabellari comunali in vigore, restando comunque nei limiti di variazione percentuale fissati dalle vigenti norme regionali.

3. Gli importi tabellari dei c.d. “oneri verdi” - per interventi urbanistico-edilizi da eseguirsi nel territorio rurale di cui al Titolo X delle Norme per l’Attuazione del Regolamento Urbanistico e nelle ‘aree di influenza urbana’ di cui al Titolo IX Capi II e III delle medesime Norme per l’Attuazione, ove comportanti il mutamento della destinazione d’uso agricola - sono determinati nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti il mutamento della destinazione d’uso agricola: applicazione della quota minima prevista per la nuova edificazione. Tale importo è ridotto del 70% nel caso di interventi che non comportino la demolizione dell’edificio o manufatto preesistente, nei soli casi in cui si preveda l’introduzione di una delle destinazioni d’uso elencate al precedente punto 1, lett. h);
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia o ristrutturazione edilizia ricostruttiva, che comportino il mutamento della destinazione d’uso agricola: applicazione della quota minima prevista per la nuova edificazione, senza riduzioni.

L’applicazione dei c.d. “oneri verdi” è effettuata *una tantum*. Nei successivi interventi di trasformazione si applicano gli importi tabellari ordinari, in funzione della categoria di intervento e della destinazione d’uso.

4. Ai fini della determinazione del contributo per costo di costruzione si assumono i seguenti costi-base:

- a) il costo-base di costruzione per gli edifici a destinazione residenziale è fissato annualmente in applicazione delle vigenti norme regionali (per il 2015 il costo-base è pari a 247,32 €/mq), fermi restando gli aggiornamenti di cui al successivo punto 7. Tale costo base, senza riduzioni, è riferito agli interventi nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, come definiti dalle vigenti norme regionali, da eseguirsi su edifici aventi destinazione finale residenziale;
- b) il costo-base riferito agli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa o ricostruttiva da eseguirsi su edifici aventi destinazione finale residenziale, è determinato applicando al costo-base di cui alla lettera a) apposite riduzioni sulla base di coefficienti progressivi di riferiti alle sub-categorie di intervento individuate dall’art. 26 del vigente Regolamento Urbanistico. Tali coefficienti sono riassunti nella seguente tabella:

CATEGORIA DI INTERVENTO	coefficiente di riduzione
Ristrutturazione edilizia ‘R1’	costo base x 0,20
Ristrutturazione edilizia ‘R2’ - ‘R3’	costo base x 0,30
Ristrutturazione edilizia ‘R4’ e ristrutturazione edilizia ricostruttiva	costo base x 0,50

- c) come costo-base di costruzione per gli edifici ed impianti destinati ad attività commerciali al dettaglio - di vicinato, di media e di grande distribuzione - nonché ad attività commerciali all’ingrosso, direzionali e turistico-ricettive, si assume il triplo del costo-base di cui alla lettera a);
- d) per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa o ricostruttiva da eseguirsi sugli edifici ed impianti di cui alla lettera c), valgono gli stessi coefficienti di riduzione di cui alla lettera b).

5. Al fine di stabilire l’ammontare del contributo per costo di costruzione per i singoli interventi, sul costo-base di costruzione determinato con le modalità di cui al precedente punto 4, si applicano le seguenti aliquote percentuali:

	DESTINAZIONE D’USO	CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, DIMENSIONALI O QUALITATIVE	aliquota percentuale
1a	residenziale	u.i. con superficie utile abitabile o agibile (Sua) > mq 160 e accessori con Snr ≥ mq 60	10%
1b	residenziale	u.i. con superficie utile abitabile o agibile (Sua) > mq 130 ≤ mq 160 e accessori con Snr ≤ mq 55	9%
1c	residenziale	u.i. con superficie utile abitabile o agibile (Sua) > mq 110 ≤ mq 130 e accessori con Snr ≤ mq 50	9%
1d	residenziale	u.i. con superficie utile abitabile o agibile (Sua) ≥ mq 95 ≤ mq 110 e accessori con Snr ≤ mq 45	8%
1e	residenziale	u.i. con superficie utile abitabile o agibile (Sua) < mq 95 e accessori con Snr ≤ mq 40	8%
2	residenziale	u.i. aventi caratteristiche di lusso ex D.M. 02.08.1969	10%
3a	commerciale al dettaglio	esercizi di vicinato (Sv ≤ 300 mq)	5%
3b	commerciale al dettaglio	medie strutture di vendita (Sv > 300 mq ≤ 2500 mq )	10%

3c	commerciale al dettaglio	grandi strutture di vendita (Sv > 2500 mq)	10%
3d	commerciale all'ingrosso	-	10%
4	turistico-ricettiva	-	5%
5	terziario-direzionale	-	10%
6	-	parcheggi, box, posti auto non pertinenziali	2%

6. Gli importi tabellari comunali determinati ai sensi del presente articolo non comprendono le somme dovute quali contributi per l'allacciamento e/o per l'estensione delle reti distributive dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas, del servizio telefonico. Tali somme devono essere pertanto corrisposte dagli interessati direttamente agli enti erogatori dei servizi e/o gestori delle relative reti distributive, nei modi e nei tempi previsti dalle disposizioni vigenti in materia.

7. Gli aggiornamenti degli importi tabellari del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione sono di competenza del Consiglio Comunale solo ove conseguenti alla ridefinizione da parte della Regione dei valori medi di riferimento. I periodici aggiornamenti correlati agli indici ISTAT nazionali relativi alle variazioni dei prezzi al consumo per le famiglie e/o alle variazioni percentuali del costo di costruzione dei fabbricati, o comunque derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo, sono viceversa operati mediante determinazione del Dirigente del Settore Edilizia e Urbanistica.

## **Art. 8 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI**

1. In applicazione delle vigenti disposizioni regionali, il contributo per oneri di urbanizzazione è sempre dovuto in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione, o che determinano, indipendentemente dalla categoria di intervento urbanistico-edilizio, un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:

- aumento delle superfici utili degli edifici;
- mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
- aumento del numero di unità immobiliari.

2. Ai fini dell'applicazione del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione:

- si fa riferimento ai parametri urbanistico-edilizi definiti dalle vigenti norme regionali o, in mancanza, dall'art. 11 delle Norme per l'Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico;
- in particolare - ai sensi dell'art. 2 del D.M. 10.05.1977 n. 801 - il parametro della superficie convenzionale complessiva (Scc) è definito come somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60% della superficie non residenziale o accessoria (Snr).

3. Ferme restando le specifiche disposizioni dettate dalle vigenti norme regionali in materia edilizia, ai fini della determinazione del contributo dovuto per le varie fattispecie di intervento urbanistico-edilizio si applicano i seguenti criteri:

- a) nei casi di cui al precedente punto 1 il contributo per oneri di urbanizzazione è dovuto anche in caso di interventi comportanti incrementi di sola superficie non residenziale o accessoria (Snr), nei soli casi in cui tali interventi determinino incremento di superficie utile lorda (Sul) e/o volume (V);
- b) per gli edifici con destinazione d'uso industriale e artigianale, il contributo relativo per oneri di urbanizzazione è calcolato utilizzando il parametro della superficie utile lorda (Sul);
- c) il contributo per il costo di costruzione, determinato con le modalità di cui all'art. 7 delle presenti norme, è dovuto per gli interventi assoggettati a permesso di costruire dalle vigenti norme regionali, nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, fatta comunque eccezione per gli edifici con destinazione d'uso industriale e artigianale. Esso è calcolato:
  - per gli edifici con destinazione d'uso residenziale, in funzione della superficie convenzionale complessiva (Scc), di cui al precedente punto 2;
  - per gli edifici con destinazione d'uso diversa dalla residenza, in funzione della superficie utile (Su);
- d) la modifica della destinazione d'uso, con o senza opere, finalizzata all'inserimento di attività di interesse privato in immobili esistenti precedentemente realizzati e/o utilizzati per attività pubbliche o di interesse pubblico, comporta - indipendentemente dalla natura ed entità degli interventi edilizi su di essi eventualmente effettuati - l'integrale corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione nella misura dovuta per gli interventi di nuova edificazione;
- e) in caso di interventi comportanti incremento del numero delle unità immobiliari, sono assoggettate al contributo solo le unità derivate. In caso di incertezza circa l'individuazione delle medesime, si considerano tali le unità più piccole, escludendo dall'applicazione del contributo la/e unità di maggiori dimensioni;
- f) per gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti singole unità immobiliari facenti parte di complessi edilizi il contributo per il costo di costruzione è determinato con esclusivo riferimento alla superficie convenzionale complessiva (Scc) delle unità immobiliari interessate dagli interventi;
- g) all'interno degli insediamenti produttivi (industriali o artigianali) la creazione di spazi per portierato e sorveglianza, nonché di parti adibite ad uffici e locali di servizio (nei limiti dimensionali di cui alle vigenti disposizioni statali e regionali), è ricompresa nella destinazione d'uso produttiva dell'insediamento;
- h) gli impianti di distribuzione carburanti sono assimilati alle attività commerciali al dettaglio e sono soggetti al contributo limitatamente alle consistenze costituenti superficie utile lorda (Sul) o volume (V);
- i) i depositi di merci o di materiali a cielo libero sono soggetti al contributo per oneri di urbanizzazione limitatamente alle consistenze costituenti superficie utile lorda (Sul) o volume (V), utilizzando al riguardo gli importi tabellari relativi al tipo di attività esercitata; il contributo per il costo di costruzione è fissato nella misura del 10% dell'importo totale delle opere di sistemazione funzionali all'utilizzo dell'area di intervento, risultante da apposita perizia giurata a firma del progettista e/o del direttore dei lavori;
- l) per gli interventi su immobili ad uso agricolo per i quali non sussistano i presupposti per l'esenzione previsti dalle vigenti norme regionali in materia edilizia, per il calcolo del contributo si fa riferimento agli importi tabellari comunali riferiti alle attività produttive. In tali casi il costo di costruzione non è dovuto;
- m) la realizzazione di piscine ad uso privato comporta la corresponsione del solo contributo per il costo di costruzione, nella misura del 10% dell'importo totale delle opere da realizzarsi, comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle

finiture, risultante da apposita perizia giurata a firma del progettista e/o del direttore dei lavori. L'importo del costo di costruzione così determinato, non potrà comunque essere inferiore ad € 5.000,00;

- n) per la realizzazione di parcheggi, box e posti auto non pertinenti totalmente o prevalentemente interrati, il contributo per gli oneri di urbanizzazione è fissato nella stessa misura di quello previsto per le nuove costruzioni con destinazione d'uso commerciale-direzionale-turistico.

4. Ai fini dell'esenzione dal contributo relativo al costo di costruzione, consentita dalle vigenti norme regionali per *"interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al venti per cento, di edifici unifamiliari"*, si applicano i seguenti criteri:

- si considerano 'unifamiliari' le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, aventi superficie complessiva (Scc) pari o inferiore a mq 105, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome;
- anche nella configurazione modificata prevista dal progetto devono permanere, oggettivamente riscontrabili, le caratteristiche tipologiche di unifamiliarietà dell'edificio;
- l'ampliamento del 20% può essere riferito sia al volume (V) sia alla superficie convenzionale complessiva (Scc) dell'edificio. E' ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20%.

5. Fermi restando i casi di esenzione disposti dalle vigenti norme statali e regionali, cui si rinvia, non sono soggetti alla corresponsione di alcun tipo di contributo:

- a) le installazioni di infrastrutture e impianti tecnologici per pubblici servizi;
- b) gli interventi urbanistico-edilizi da eseguirsi sugli immobili ricadenti nelle "aree per strutture private di interesse pubblico o collettivo" nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 99 delle Norme per l'attuazione del Regolamento Urbanistico;
- c) le attrezzature di interesse pubblico realizzate da privati o privato sociale, laddove l'avente titolo si impegni, mediante sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo - debitamente registrato e trascritto, ove la natura dell'atto lo consenta - al mantenimento della destinazione di interesse pubblico.

6. Alle istanze edilizie in itinere al momento dell'adozione dei provvedimenti comunali di determinazione o di aggiornamento degli importi tabellari relativi al contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione si applica il regime contributivo vigente al momento della presentazione.

## **Art. 9 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: RATEIZZAZIONI**

1. Qualora il contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione risulti complessivamente pari o inferiore a € 2.500,00 (duemilacinquecento), è prescritto il versamento del medesimo in unica soluzione.

2. Qualora il contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione risulti complessivamente superiore a € 2.500,00 (duemilacinquecento), è consentita la rateizzazione semestrale, fino ad un massimo di sei rate, con maggiorazione degli interessi legali per le rate successive alla prima.

3. Il versamento del contributo - ovvero della prima rata, in caso di rateizzazione - deve avvenire:

- prima del ritiro del titolo abilitativo rilasciato, in caso di permesso di costruire;
- al momento della presentazione, in caso di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

All'atto della corresponsione del contributo, ovvero delle singole rate, devono essere ripartiti ovvero indicati, rispettivamente, l'importo riferito agli oneri di urbanizzazione primaria, agli oneri di urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione.

4. La rateizzazione del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, nei casi di cui al punto 2, non presuppone alcun atto di assenso da parte del comune. All'atto dell'inoltro della pratica edilizia, o comunque entro il termine previsto per il versamento del contributo, l'interessato, nel comunicare la sua intenzione di avvalersi della rateizzazione, può richiedere al competente ufficio comunale il calcolo degli importi delle singole rate.

5. In caso di rateizzazione l'interessato procede direttamente al versamento della prima rata, nei termini specificati al punto 3, producendo al competente ufficio comunale le ricevute di pagamento nonché la polizza fidejussoria per l'importo residuo dovuto, con i requisiti specificati al punto 6. La scadenza delle rate successive alla prima, maggiorate degli interessi legali, decorre dalla data di versamento della prima rata.

6. La polizza fidejussoria di cui al punto 5, emessa da istituto bancario o assicurativo all'uopo abilitati, deve avere i seguenti requisiti:

- validità pari alla durata della rateizzazione, con data iniziale coincidente con quella di versamento della prima rata;
- possibilità di svincolo solo previo specifico atto di assenso da parte del comune;
- importo garantito pari alla somma totale delle rate ancora da corrispondere, maggiorata dagli interessi legali.

7. In caso di rateizzazione l'interessato è tenuto ad esibire al competente ufficio comunale copia delle ricevute dei singoli versamenti, al fine di consentire le opportune registrazioni. In caso di ritardato o omesso versamento del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione si applicano le sanzioni previste dalle vigenti norme regionali.

8. Per i contributi afferenti le istanze di condono edilizio sono fatte salve le eventuali dilazioni di pagamento stabilite precedentemente all'entrata in vigore delle disposizioni di cui al presente articolo.

## **Art. 10 - OPERE A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1. Ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di contributi dovuti in relazione agli interventi urbanistico-edilizi l'interessato, a scomputo totale o parziale della quota di oneri di urbanizzazione dovuta, ha la facoltà di obbligarsi a realizzare direttamente opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dall'Amm./ne Comunale.
2. L'interessato può richiedere lo scomputo totale o parziale degli oneri contestualmente all'inoltro dell'istanza di permesso di costruire o alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), oppure prima del rilascio del permesso stesso. Lo scomputo deve in ogni caso essere autorizzato dal competente organo comunale e presuppone la stipula di una apposita convenzione, da trascriversi nei registri immobiliari a spese dell'interessato, contenente le modalità e le garanzie previste.
3. Lo scomputo può essere relativo ad opere di urbanizzazione indicate dall'Amm./ne Comunale o, in alternativa, proposte dall'interessato e dettagliatamente individuate dal progettista nel loro ammontare e tipologia. In ogni caso il progetto deve essere corredato da un computo metrico estimativo, da assoggettarsi a verifica di congruità da parte dei competenti uffici comunali.
4. A garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo, e per un ammontare pari all'importo di tali opere risultante dal computo metrico di cui al punto 3, l'interessato deve produrre in sede di stipula della convenzione una idonea polizza fidejussoria, emessa da istituto bancario o assicurativo all'uopo abilitati, con scadenza finale coincidente con l'avvenuta approvazione del certificato di collaudo relativo alle opere di urbanizzazione oggetto di scomputo, e comunque valida fino al termine stabilito dalla convenzione, se diverso ed ulteriore.
5. La fidejussione è svincolata - con provvedimento del Dirigente del Settore Edilizia ed Urbanistica - a seguito di collaudo con esito positivo effettuato dai competenti uffici comunali. Qualora alla scadenza del titolo abilitativo riferito alle opere di urbanizzazione si accerti in sede di collaudo che le opere non sono state completamente eseguite, ovvero risultino in tutto o in parte non collaudabili, sarà introitato a titolo definitivo il controvalore corrispondente alle opere di urbanizzazione non eseguite o non collaudabili.

**Art. 11 - MONETIZZAZIONE DI DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PER LA SOSTA STANZIALE NON REPERIBILI**

1. Fermo restando il rispetto delle vigenti norme statali e regionali in ordine al reperimento di dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, il Regolamento Urbanistico individua i casi in cui è consentita la monetizzazione totale o parziale del relativo dimensionamento, come forma di compensazione delle dotazioni non reperite.

2. La monetizzazione di cui al punto 1 è comunque consentita solo laddove sia dimostrata l'impossibilità - per dimensioni insufficienti o per inaccessibilità carrabile - di collocare le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, nella misura fissata dal Regolamento Urbanistico, all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio interessato dall'intervento, o in altra area limitrofa di proprietà dell'avente titolo.

3. L'importo tabellare della monetizzazione - fissato ed aggiornato periodicamente con determinazione dirigenziale - è determinato dal Settore Opere Pubbliche in misura corrispondente al costo medio di realizzazione di parcheggi pubblici in contesti già urbanizzati, al netto di oneri fiscali, costi di acquisizione delle aree, spese di progettazione.



## Art. 12 - DEFINIZIONI TECNICHE DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI

1. Salvo diverse disposizioni dettate da norme statali e/o regionali, costituiscono riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi le definizioni tecniche di cui alla seguente tabella:

'complesso edilizio'	Insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile.
'edificio' o 'fabbricato'	Costruzione stabile dotata di autonomia morfotipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune.
'unità immobiliare'	Insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo. Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare.
'organismo edilizio'	Complesso edilizio, o edificio, ovvero unità immobiliare - come rispettivamente definiti nella presente tabella - interessati dall'intervento urbanistico-edilizio e/o dal mutamento della destinazione d'uso.
'involucro edilizio'	Figura solida di involucro che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrato, di qualsiasi destinazione e consistenza. Esso è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato. Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio: a) le logge, i portici, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere; b) i ballatoi aperti, i balconi, gli oggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate; c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso; d) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati; e) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali; f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto morfotipologico e strutturale; g) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi eventualmente fissati dal presente regolamento edilizio, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile; h) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
'sagoma'	Figura solida di involucro che delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interrato. Essa è delimitata nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio. Non concorrono alla determinazione della sagoma: a) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio ed alla conseguente individuazione delle sue porzioni

	<p>interrate, non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe;</p> <p>b) i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;</p> <p>c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale;</p> <p>d) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;</p> <p>e) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;</p> <p>f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto morfotipologico o strutturale;</p> <p>g) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi eventualmente fissati dal presente regolamento edilizio, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;</p> <p>h) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.</p> <p>Non costituiscono modifiche della sagoma:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita;</li> <li>- l'installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande, ove ricavate delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.</li> </ul>
'lotto urbanistico di riferimento'	<p>Porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute negli strumenti ed atti comunali. Esso comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio, i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo.</p> <p>Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali: la destinazione dei suoli definita dai vigenti strumenti e atti comunali; per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia; per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato alla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.</p>
'area di sedime'	<p>Impronta a terra della sagoma dell'edificio o manufatto edilizio, come definita nella presente tabella. Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio (o manufatto edilizio), al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo, ove obiettivamente autonome dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta.</p> <p>Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi eventualmente fissati dal presente regolamento edilizio, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;</li> <li>b) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;</li> <li>c) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio, salvo quelli totalmente integrati con il medesimo dal punto morfotipologico o strutturale.</li> </ul>

'dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale'	Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamenti della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità con le vigenti norme statali o regionali. La misura minima di tali dotazioni è definita dalle vigenti norme statali, ovvero, se superiore, dal Regolamento Urbanistico o da altri strumenti, atti o norme regolamentari comunali.
'dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione'	Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi per legge in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico o di altre attività ad essi assimilate dal Regolamento Urbanistico o dalla <i>'Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni'</i> approvata dall'Amm./ne Comunale ai sensi delle vigenti norme regionali. La misura minima di tali dotazioni è definita dalle vigenti norme regionali in materia di commercio con riferimento alla superficie di vendita (Sv) dei singoli esercizi, ovvero, se superiore, dal Regolamento Urbanistico o da altri strumenti, atti o norme regolamentari comunali.
'dotazioni di parcheggio pubblico'	Quantitativi minimi di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione del Regolamento Urbanistico, ovvero, salva diversa disposizione del medesimo, in sede di formazione dei piani attuativi in esso previsti. La misura minima di tali dotazioni è definita dal D.M. 1444/68 ovvero, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.
'incremento del carico urbanistico'	<p>Aumento della sollecitazione prodotta dalle trasformazioni del sistema insediativo in termini di necessità di dotazioni territoriali, infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico.</p> <p>Si ha comunque incremento di carico urbanistico in caso di:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, ovvero addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle vigenti norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili - ai sensi del D.M. 1444/68 - ovvero reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione, come definite nella presente tabella;</li> <li>b) interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso;</li> <li>c) mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;</li> <li>d) incremento della superficie di vendita o di somministrazione (Sv) di esercizi esistenti;</li> <li>e) interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile (Su).</li> </ol>

## Art. 13 - DEFINIZIONI DI ELEMENTI COSTITUTIVI O DI CORREDO DELLE COSTRUZIONI

1. Salvo diverse disposizioni dettate da norme statali e/o regionali, costituiscono elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni gli elementi definiti nella seguente tabella:

'abbaino'	Volume tecnico appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata. Le aperture in esso collocate possono concorrere alla verifica dei requisiti igienico-sanitari di locali e spazi sottotetto. Non sono identificabili come abbaini le porzioni di copertura in contropendenza finalizzate all'illuminazione ed areazione di spazi o locali posti al piano sottotetto.
'balcone'	Struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto rispetto alla sagoma dell'edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare, o comunque di uso privato esclusivo, nonché priva di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.
'ballatoio'	Spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari. Configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime, il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio anche ove configurato come spazio aperto delimitato da semplice ringhiera o parapetto. Se provvisto di tamponamenti esterni il ballatoio concorre altresì alla determinazione dell'involucro edilizio.
'bow-window'	Porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio.
'cantine' o 'scantinati'	Locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati, generalmente adibiti ad uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.
'copertura'	Delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. Essa è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno e comprende anche gli eventuali strati di coibentazione e di impermeabilizzazione interposti tra i medesimi. Essa assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfotipologica ovvero in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.
'intercapedini'	Spazi variamente configurati, delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, ed aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, ovvero esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all'alloggiamento di tubazioni o impianti. L'accessibilità alle intercapedini è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione. Sono da considerarsi intercapedini spazi quali scannafossi, gattaiolati, cavedi, colonne per la ventilazione di locali tecnici o vani accessori, camini del vento, sottotetti non praticabili.
'intradosso'	Piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, ovvero, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, il piano di imposta dell'orditura secondaria con interasse non superiore a cm 80. Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l'eventuale maggior spessore dell'orditura principale.
'loggia' o 'portico'	Spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque ad uso privato esclusivo. Laddove non collocati al piano terreno la loggia o il portico sono di norma delimitati da un parapetto o da una ringhiera. Le logge o portici, seppur esterni all'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.
'parti condominiali o di uso comune'	Locali o spazi variamente configurati non afferenti in via esclusiva a singole unità immobiliari, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensori condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, autorimesse collettive, lavatoi comuni, cabine idriche, centrali termiche condominiali, chiostrine, cortili interni.
'pensilina'	Struttura accessoria di copertura, realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
'piano o locale fuori terra'	Piano dell'edificio - o singolo locale - il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio medesimo.
'piano o locale interrato'	Piano dell'edificio - o singolo locale - il cui soffitto, misurato all'intradosso, risulti in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede e della pavimentazione, nonché

	<p>di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio medesimo. In caso di manufatti isolati, ovvero di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime dell'edificio cui afferiscono, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio medesimo.</p> <p>Salvo diversa indicazione di fonte regionale, non rileva ai fini della determinazione della quota di riferimento per il soffitto la presenza puntuale di rampe o scale esterne di accesso a locali interrati, laddove tali manufatti non incidano in misura sostanziale sulla morfologia del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio.</p>
'piano o locale seminterrato o parzialmente interrato'	<p>Piano dell'edificio - o singolo locale - posto ad una quota intermedia rispetto ai piani o locali fuori terra ed a quelli interrati.</p> <p>Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali seminterrati la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede e della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio.</p> <p>Salvo diversa indicazione di fonte regionale, non rilevano ai fini della determinazione della quota di riferimento per la volumetria la presenza puntuale di rampe o scale esterne di accesso a locali interrati, laddove tali manufatti non incidano in misura sostanziale sulla morfologia del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio.</p>
'piano sottotetto'	<p>Piano dell'edificio posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile ed utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, ovvero per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti. Costituiscono intercapedini - come definite nella presente tabella - i sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica.</p>
'porticato'	<p>Spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso all'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, ovvero pubblico o asservito ad uso pubblico. Non fanno parte del porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi.</p> <p>Il porticato, seppur esterno all'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.</p>
'serra solare'	<p>Elemento di architettura bioclimatica, dai caratteri obiettivamente distinti dalla veranda - come definita nella presente tabella - costituito da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento degli edifici.</p> <p>La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e schermata all'irraggiamento durante stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale.</p> <p>La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale. Essa concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio</p>
'soppalco'	<p>Struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavata, all'interno di un locale principale di idonea altezza, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile abitabile o agibile (Sua), ovvero di superficie non residenziale o accessoria (Snr). Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.</p>
'terrazza'	<p>Ripiano orizzontale esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio, direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune.</p> <p>Laddove assolva in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio o di parti di esso la terrazza assume, secondo le diverse configurazioni, la denominazione di lastrico solare o di terrazza a tasca.</p>
'tettoia'	<p>Costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici. Adibita ad usi accessori ad un'attività principale di riferimento, ovvero alla fruizione protetta di spazi pertinenziali, la tettoia può essere:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>libera su tutti i lati;</li> <li>libera su due o tre lati, e per i restanti posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto.</li> </ol> <p>La tettoia di cui alla lettera b), ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotopologico e strutturale, costituisce fattispecie distinta dalla loggia</p>

	<p>o portico e dal porticato. La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza.</p>
'veranda'	<p>Locale o spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone, sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda, una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.</p> <p>L'installazione di infissi vetrati per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell'involucro edilizio, mentre non rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.</p>
'volumi tecnici'	<p>Manufatti in genere finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle vigenti norme in materia di sicurezza. I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento. I volumi tecnici possono essere parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, ovvero posti al di sopra della copertura dell'edificio.</p> <p>A titolo esemplificativo sono da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura; serre solari; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive.</p> <p>Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento, solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto morfotipologico o strutturale.</p>

**Art. 14 - OPERE, INTERVENTI E MANUFATTI PRIVI DI RILEVANZA URBANISTICO-EDILIZIA**

*[articolo abrogato alla luce dell'intervenuta entrata in vigore dell'art. 137 della L.R. 65/2014]*

**Art. 15 - DISCIPLINA APPLICATIVA DI ASPETTI PROCEDIMENTALI DI CUI ALLE VIGENTI NORME REGIONALI IN MATERIA DI DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA**

1. Costituiscono "*opere di pubblico interesse*", ai fini dell'esame prioritario delle domande di permesso di costruire di cui all'art. 142, comma 4, della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., le opere pubbliche dell'Amm./me Comunale o di altri soggetti pubblici, nonché le opere di interesse pubblico o generale, da realizzarsi anche a cura di soggetti privati, specificamente segnalate dai competenti uffici comunali.

2. In conformità all'art. 142, comma 12, della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., il Responsabile del Procedimento, laddove ravvisi nel progetto contenuto nell'istanza di permesso di costruire elementi di particolare complessità, dà tempestiva e motivata comunicazione all'interessato che i termini temporali previsti ai commi 8 e 10 del medesimo art. 142 devono intendersi raddoppiati.

La valutazione del Responsabile del Procedimento è di norma effettuata con riferimento a:

- interventi di nuova edificazione;
- interventi di sostituzione edilizia;
- interventi di ristrutturazione urbanistica senza preventivo piano attuativo o progetto unitario convenzionato;
- interventi di addizione volumetrica di entità pari o superiore a 75 mc;
- interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti;
- istanze di sanatoria per interventi abusivi eseguiti su immobili di particolare pregio (Classi 1-2-3), ovvero per opere abusive con procedimenti sanzionatori in corso;
- interventi da eseguirsi in regime di convenzionamento.



**Art. 16 - SANZIONI PER LA VIOLAZIONE DELLE NORME COMUNALI DI RANGO REGOLAMENTARE, IVI COMPRESO IL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Le infrazioni alle disposizioni contenute nelle norme comunali di rango regolamentare, ivi compreso il Regolamento Edilizio - ove non già sottoposte alle sanzioni previste dalle vigenti norme statali e/o regionali per le violazioni urbanistico-edilizie e/o paesaggistiche - comportano l'irrogazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da € 80,00 (ottanta) a € 500,00 (cinquecento). E' fatta salva la possibilità di accedere al pagamento in misura ridotta di cui all'art. 16 della L. 689/81 e s.m.i., determinato in € 160,00 (centosessanta), entro 60 giorni dalla data di accertamento.

2. La sanzione pecuniaria amministrativa nella forma del pagamento in misura ridotta è irrogata direttamente dal Settore Polizia Municipale in sede di accertamento dell'infrazione.

3. Decorso inutilmente il termine previsto per il pagamento in misura ridotta, di cui al punto 1, il Dirigente del Settore Edilizia e Urbanistica provvede all'emanazione di un'apposita ordinanza, nella quale sono specificati l'importo della sanzione e i termini per il relativo pagamento. Con apposito atto dirigenziale può essere definito uno schema tabellare per la determinazione delle sanzioni in riferimento alle singole fattispecie.

4. Fatto salvo il versamento della sanzione amministrativa pecuniaria, lo stato dei luoghi deve comunque essere reso conforme alla disciplina regolamentare comunale entro il termine di novanta giorni decorrenti dalla data di accertamento. L'inutile decorso di tale termine comporta l'irrogazione di ulteriore sanzione pecuniaria nella misura stabilita al punto 1.

5. E' consentita la rateizzazione degli importi relativi a sanzioni amministrative per violazioni urbanistico-edilizie e/o paesaggistiche, ovvero per oblazioni, con gli stessi criteri previsti dall'art. 9 delle presenti norme per il versamento del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. Sono fatte salve diverse e/o più favorevoli condizioni appositamente dettate dal Consiglio Comunale per specifiche fattispecie di oblazioni e/o sanzioni amministrative.

6. Ai sensi delle vigenti norme statali il ritardato versamento di importi relativi a sanzioni amministrative, oblazioni o simili comporta il recupero coattivo del credito, maggiorato degli ulteriori interessi legali decorrenti dalla data di scadenza del credito medesimo.

7. E' delegata alla Giunta Comunale, sulla base di elaborazioni tecniche dei competenti uffici comunali ed alla luce dei criteri stabiliti dall'art. 11 della L. 689/81 e s.m.i., la formulazione di indirizzi per la predisposizione degli schemi tabellari finalizzati alla determinazione degli importi relativi alle sanzioni amministrative per le violazioni urbanistico-edilizie nonché per le violazioni delle disposizioni dettate dal presente Regolamento Edilizio.