



## Lo stato legittimo degli immobili

Perché rileva:

*Presupposto per il rilascio dei titoli edilizi e per poter realizzare legittimamente qualsiasi opera edilizia*

*Sotto il profilo penale*

**Cassazione Penale sez III n 648/2021:**

Il caso era relativo ad interventi di manutenzione ordinaria di un manufatto abusivo ed è stato risolto utilizzando il **principio consolidato** tanto nella giurisprudenza amministrativa che penale, secondo cui qualsiasi intervento su una costruzione realizzata abusivamente costituisce ripresa dell'attività criminosa' originaria, integrante un nuovo reato identico a quello precedente, giacché anche gli interventi di manutenzione ordinaria presuppongono che l'edificio sul quale si interviene sia stato costruito legittimamente (Sez. 3, n. 48026 del 10/10/2019, Rv. 267582 - 01; Sez. 3, n. 38495 del 19/05/2016, Rv. 267582 - 01; Sez. 3, n. 40843 del 11/10/2005, Daniele, Rv. 232364).

Sempre nella pronuncia si è tratto l'ulteriore corollario secondo il quale il regime di denuncia di inizio attività (d.i.a., ora segnalazione certificata di inizio attività, s.c.i.a.) non è applicabile a lavori da eseguirsi su manufatti il cui originario carattere abusivo è stato accertato con sentenza definitiva e che non risultino essere stati oggetto di condono edilizio o di sanatoria, atteso che gli interventi ulteriori su immobili abusivi ripetono le caratteristiche di illegittimità dall'opera principale, alla quale ineriscono strutturalmente (Sez. 3, n. 30168 del 24/05/2017, Rv. 270252 - 01; Sez. 3, n. 51427 del 16/10/2014, Rv. 261330 - 01; Sez. 3, n. 1810 del 02/12/2018, dep. 2019, Rv. 242269 - 01; Sez. 3, n. 21490 del 19/04/2006, Rv. 234472 - 01).



## Lo stato legittimo degli immobili

### Sotto il profilo amministrativo

**Art 10 bis co 2 LR 15/13:** *L'asseverazione del tecnico abilitato circa lo stato legittimo dell'immobile è allegata alle istanze di permesso di costruire ed alle comunicazioni e asseverazioni edilizie disciplinate dalla presente legge, secondo quanto specificato dalla modulistica edilizia unificata, e la relativa verifica è attuata dallo Sportello unico, nell'ambito dei relativi controlli.*

In ambito penale viene infatti riconosciuto che l'asseverazione del progettista riguarda anche la rappresentazione delle opere che si intendono realizzare e quindi anche la parte progettuale unitamente alla qualificazione dell'intervento ( Cass. pen., n. 35795/2012 Cass. pen 41480/2013).

La relazione di accompagnamento alla SCIA ne costituisce parte integrante ed essenziale (art 19 co 1 L 241/90 , allegato B alla D.A.L. 279/2010) ed **ha natura di certificazione** per quanto riguarda sia la descrizione dello stato attuale dei luoghi, sia la ricognizione degli eventuali vincoli esistenti sull'area o sull'immobile interessati dall'intervento, sia la rappresentazione delle opere che si intendono realizzare e l'attestazione della conformità delle stesse agli strumenti urbanistici.

In forza del principio di auto-responsabilità, che governa l'istituto della SCIA, la relazione tecnica asseverata dal progettista assume un valore sostitutivo del provvedimento amministrativo (Cass. pen., n. 50621 del 2014, citata in Cass. pen., n. 42064 del 2016 Cass. Sez. III n. 10917 del 1 aprile 2020)



**Art 21 nonies L 241/90 Annullamento d'ufficio**

*comma 1: Il provvedimento amministrativo illegittimo ai sensi dell'articolo 21-octies, esclusi i casi di cui al medesimo articolo 21-octies, comma 2, può essere annullato d'ufficio, sussistendone le ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole, comunque non superiore a diciotto mesi dal momento dell'adozione dei provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici, inclusi i casi in cui il provvedimento si sia formato ai sensi dell'articolo 20, e tenendo conto degli interessi dei destinatari e dei controinteressati, dall'organo che lo ha emanato, ovvero da altro organo previsto dalla legge. (...)*

*Comma 2 bis: I provvedimenti amministrativi conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato, possono essere annullati dall'amministrazione anche dopo la scadenza del termine di diciotto mesi di cui al comma 1, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali nonche' delle sanzioni previste dal capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.*



## Lo stato legittimo degli immobili

Ne consegue che anche se si rilasciasse un permesso di costruire ovvero si consolidasse una SCIA, in presenza di abusi edilizi, questi atti potrebbero essere rimossi in forza di quanto disposto dall'art 21 nonies L 241/90.

Tale disposizione tratta delle condizioni necessarie per rimuovere un provvedimento amministrativo affetto da vizio di legittimità e può essere utilizzato anche per rimuovere gli effetti di una SCIA

Ai sensi dell'art 19 co 4 L 241/90 decorso il termine di 30 gg dall'efficacia della SCIA i poteri inibitori/conformativi sulla stessa possono essere adottati in presenza delle condizioni previste dall'art 21 nonies L 241/90

*«4. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al comma 3, primo periodo, ovvero di cui al comma 6-bis, l'amministrazione competente adotta comunque i provvedimenti previsti dal medesimo comma 3 in presenza delle condizioni previste dall'[articolo 21-nonies](#) »*



**Cds sez IV n. 343 del 11 gennaio 2021** relativo all'annullamento di un permesso di costruire decorsi 18 mesi dalla sua emissione ribadisce il costante orientamento della giurisprudenza amministrativa che (Cons. Stato, Sez. IV, 8 novembre 2018, n. 6308; Sez. IV, 18 luglio 2018, n. 4374; Sez. V, 27 giugno 2018, n. 3940), **nel caso di falsa rappresentazione dei fatti da parte del privato, risulta inapplicabile il termine di diciotto mesi per l'annullamento d'ufficio introdotto, nell'art. 21-nonies l. 241/1990, dall'art. 6 l. 7 agosto 2015, n. 124;**

Occorre considerare che quando un titolo abilitativo sia stato ottenuto dall'interessato in base ad una **falsa o comunque erronea** rappresentazione della realtà, è consentito il mero annullamento dell'atto stesso, senza necessità di esternare alcuna particolare ragione di pubblico interesse (cfr., *ex multis*, Cons. Stato, Sez. II, 21 ottobre 2019, n. 7094); in tal caso, invero, l'interesse pubblico al ripristino della legalità violata deve ritenersi sussistente in re ipsa nonché ad ogni modo prevalente rispetto al contrapposto interesse privatistico, non sussistendo alcun affidamento legittimo e incolpevole al mantenimento dello *status quo ante* in capo al soggetto che abbia determinato, attraverso la non veritiera prospettazione delle circostanze rilevanti, l'adozione dell'atto illegittimo a lui favorevole (Cons. Stato, Ad. Pl., 17 ottobre 2017, n. 8).



## Art 49 DPR 380/01

*«gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, **non beneficiano delle agevolazioni fiscali** » (es . **superbonus 110 % art 119 DL 34/2020**) «previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione».*



## COME SI DETERMINA LO STATO LEGITTIMO

### Normativa di riferimento

**Art 9 bis DPR 380/01** rubricato dal DL semplificazione (DL 76/2020 conv L 120/2020) con il titolo "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili" ed in cui è stato Introdotto il comma 1 bis che disciplina le modalità con cui le Amministrazioni debbono ricostruire lo stato legittimo degli immobili.

*« 1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unita' immobiliare e' quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unita' immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.*

*Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo e' quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unita' immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.*

*Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia»*





*Art 10 bis LR 15/13*

***Stato legittimo degli immobili***

- 1. Fatto salvo quanto previsto dai commi da 2 a 6, lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, dai titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di condono edilizio, dalle tolleranze costruttive di cui all'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 nonché dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ai sensi dell'articolo 21, comma 01, della medesima legge regionale n. 23 del 2004.*
- 2. L'asseverazione del tecnico abilitato circa lo stato legittimo dell'immobile è allegata alle istanze di permesso di costruire ed alle comunicazioni e asseverazioni edilizie disciplinate dalla presente legge, secondo quanto specificato dalla modulistica edilizia unificata, e la relativa verifica è attuata dallo Sportello unico, nell'ambito dei relativi controlli.*
- 3. Nel caso di interventi edilizi che hanno interessato l'intero edificio o unità immobiliare ad esclusione della manutenzione ordinaria, lo stato legittimo è quello stabilito dal titolo edilizio, legittimamente presentato o rilasciato, che ha abilitato la realizzazione del medesimo intervento, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.*
- 4. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.*
- 5. Secondo quanto previsto dall'articolo 11, comma 6, della legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio) per gli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, la verifica dello stato legittimo è limitata ai parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare per il calcolo della nuova edificazione ammissibile.*
- 6. Allo scopo di accelerare e semplificare la presentazione dei titoli abilitativi riguardanti gli interventi che beneficiano degli incentivi di cui all'articolo 119 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), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili iniziati prima del 1° settembre 1967 e i relativi accertamenti dello Sportello unico, sono riferiti esclusivamente alle parti degli edifici interessate dai medesimi interventi, rimanendo impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità delle restanti parti dei medesimi edifici. (...)*





## Analisi strutturale

Due disposizioni dirette a

1. Determinare lo stato legittimo degli immobili per la cui costruzione **era** necessario un titolo edilizio
2. Determinare lo stato legittimo degli immobili per la cui costruzione **NON** era necessario un titolo edilizio
3. Determinare lo stato legittimo degli immobili per cui sussista un **principio di prova** dell'esistenza di un titolo di cui non sia disponibile copia
4. Determinare la destinazione d'uso legittima di un immobile art 23 ter co 2° DPR 380/01.

La norma regionale contiene delle agevolazioni procedurali per la presentazioni di particolari progetti



## **1-Lo stato legittimo degli immobili per la cui costruzione era necessario un titolo edilizio**

Il Decreto semplificazione statuisce che lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito

- dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione
- dal titolo abilitativo che ha legittimato successivamente la costruzione (condono, accertamento di conformità)
- e dal titolo edilizio con cui è stato assentito l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare

In tutti i casi i titoli richiamati vanno poi integrati con quelli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Il Legislatore si riferisce chiaramente a “titoli abilitativi” (permesso di costruire -SCIA) il che porterebbe ad escludere che lo stato di fatto possa essere correttamente ricostruito sulla base di una CILA che non costituisce per l'appunto un titolo edilizio (lo stesso dicasi per le comunicazioni ex art 26 L 47/85 con cui potevano essere realizzate alcune opere interne tra il 1985 ed il 2002).

Considerata tuttavia la rilevanza degli interventi che possono oggi essere realizzati con CILA quest'ultima rientra tra gli atti che integrano i titoli abilitativi precedenti.



(Prima del DL semplificazione) è legittimo ciò che viene assentito in progetto

*«In linea generale può rilevarsi che ogni opera presente all'interno di un compendio immobiliare dovrebbe trovare la sua legittimazione nei titoli edilizi che di volta in volta lo hanno riguardato; fisiologicamente il grafico di progetto rappresentante lo "stato attuale" di un titolo edilizio dovrebbe essere esattamente corrispondente allo "stato di progetto" del titolo edilizio immediatamente precedente relativo allo stesso immobile. (...) la circostanza che sia rilasciato un titolo edilizio (o paesaggistico) in cui lo stato attuale non corrisponda esattamente allo stato di progetto di titoli precedenti relativi allo stesso immobile non implica una sanatoria delle difformità e quindi di eventuali abusi che siano stati compiuti, dato che il titolo edilizio (o paesaggistico) legittima le sole opere cui esso specificamente si riferisce.» (Tar Campania 1935/2020)*



Dopo il Dl Semplificazione:

Mentre è pacifico il significato da attribuire al titolo abilitativo con cui è stato originariamente costruito (es Concessione edilizia) ovvero legittimato l'immobile (es Condono edilizio) non è ben chiaro cosa si intenda per *titolo con cui è stato assentito l'ultimo intervento che ha interessato l'intero immobile.*

La domanda che viene da porsi è se questo titolo, che può prevedere anche interventi minimali e che spesso in sede istruttoria non avrebbe comportato una disamina complessiva dell'immobile, possa considerarsi utile al fine di verificare ed attestare quale sia lo stato legittimo dell'immobile.

Il dubbio è più che fondato essendo noto che, soprattutto in passato, nello stato di fatto allegato al titolo possono comparire volumi spesso interessati anche dall'intervento in progetto ma che non trovano riscontro in precedenti edilizi.

*Occorre pertanto comprendere se possa sostenersi, in forza della disposizione normativa in commento, che quell'ultima concessione riguardante l'interno immobile possa legittimare anche tali corpi tutelando in modo estensivo il legittimo affidamento ingenerato dal suo rilascio.*



**Soluzione logico-sistematica** del quesito (in assenza di giurisprudenza) in aderenza ai **principi generali** che possono richiamarsi in tema di **governo del territorio** e di **legittimo affidamento** generato in capo al privato dal rilascio di titoli edilizi.

Il Legislatore ha preso una **chiara posizione** su ciò che pur essendo difforme da un titolo può essere tollerato e non costituisce abuso edilizio.

Questa posizione può rinvenirsi nella nuova disposizione sulle tolleranze ex art 34 bis DPR 380/01 e art 19 bis LR 23/04 ed in assenza delle condizioni previste dalle norme richiamate **le parti non legittimate rimangono tali e sono da perseguire non potendo essere ricondotte a legittimità solo perché rappresentate nello stato di fatto di un progetto edilizio.**

Ragionare diversamente significherebbe stravolgere «*la naturale dinamica procedimentale che prevede che la trasformazione urbanistica dei suoli venga assentita preventivamente dagli organi di governo del territorio a ciò deputati, ovvero sia oggetto di autorizzazione in sanatoria, secondo un procedimento di recupero postumo a legittimità di opere edili abusivamente realizzate*» (Tar Puglia sez III n 434/2019).



Tale posizione viene confermata anche da quanto statuito da

**Ad plenaria del Cds n 9/2017 in tema di legittimo affidamento**

investita del seguente quesito: *“se l’ordinanza di demolizione di immobile abusivo (nella specie, trasferito mortis causa) debba essere congruamente motivata sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto e attuale al ripristino della legalità violata **quando il provvedimento sanzionatorio intervenga a una distanza temporale straordinariamente lunga dalla commissione dell’abuso, il titolare attuale non sia responsabile dell’abuso e il trasferimento non denoti intenti elusivi del provvedimento sanzionatorio**»*

L’Adunanza plenaria enuncia il principio che in caso di tardiva adozione del provvedimento di demolizione, **la mera inerzia** da parte dell’amministrazione nell’esercizio di un potere/dovere finalizzato alla tutela di rilevanti finalità di interesse pubblico **non è idonea a far divenire legittimo ciò che (l’edificazione sine titulo) è sin dall’origine illegittimo.**

Allo stesso modo, **tale inerzia non può certamente radicare un affidamento di carattere “legittimo” in capo al proprietario dell’abuso, giammai destinatario di un atto amministrativo favorevole idoneo a ingenerare un’aspettativa giuridicamente qualificata”.**

Sulla base di tale presupposto, la decisione in esame perviene al risultato di statuire che *“Se pertanto il decorso del tempo non può incidere sull’includibile doverosità degli atti volti a perseguire l’illecito attraverso l’adozione della relativa sanzione, deve conseguentemente essere escluso che l’ordinanza di demolizione di immobile abusivo (pur se tardivamente adottata) debba essere motivata sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto e attuale al ripristino della legalità violata”.*



Per altro in merito il Legislatore regionale è intervenuto normando i casi di **legittimo affidamento** di cui ai commi 1 bis e 1 ter dell'art 19 bis LR 23/04.

**«1 bis.** *Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, ... e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:*

- a) *il minore dimensionamento dell'edificio;*
- b) *la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;*
- c) *le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;*
- d) *la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria.*
- e) *gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.*

**1 ter.** *Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.»*





**Pertanto il riscontro alla domanda se l'ultimo titolo che ha riguardato interventi sull'intero immobile può considerarsi da solo utile al fine di verificare ed attestare quale sia lo stato legittimo dell'immobile deve riscontrarsi in senso NEGATIVO.**

*Lo stato legittimo è dato dalla ricostruzione di quanto legittimato nei singoli titoli che riguardano l'immobile cui si sommano le eventuali tolleranze costruttive/esecutive (art 19 bis LR 23/04).*

*In Emilia Romagna si sommano anche le opere oggetto di sanzione pecuniaria determinate ai sensi dell'art 21 co 1 LR 23/04 in tutti i casi in cui la stessa sia prevista dalla legge in luogo della demolizione di opere abusive.*

*Art 21 co 1 LR 23/04: «L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria, in tutti i casi in cui la stessa sia prevista dalla presente legge in luogo della demolizione delle opere abusive e del ripristino dello stato dei luoghi, comporta, ai soli fini edilizi, la piena regolarizzazione degli interventi sanzionati, producendo i medesimi effetti amministrativi che derivano dai titoli edilizi in sanatoria.»*



Tale riscontro viene confermato anche dalle **Agevolazioni procedurali** contenute all'art 10 bis LR 15/13 per la presentazione di alcuni titoli edilizi.

**Comma 5** *Secondo quanto previsto dall'articolo 11, comma 6, della legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio) per gli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, la verifica dello stato legittimo è limitata ai parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare per il calcolo della nuova edificazione ammissibile.*

*NB il legame tra titolo e stato di fatto è completamente eliso in caso di nuova costruzione in totale difformità o variante essenziale dal titolo*

*In questo caso è evidente che la demolizione dell'immobile porta al ripristino della legalità violata*

*Tuttavia la presenza di abusi edilizi, che va segnalata al momento della presentazione della pratica volendosi avvalere della norma indicata, comporta comunque la segnalazione degli stessi e il conseguente obbligo di rimozione.*



**Agevolazioni procedurali** contenute all'art 10 bis LR 15/13 per la presentazione di alcuni titoli edilizi.

*Comma 6* Allo scopo di accelerare e semplificare la presentazione dei titoli abilitativi riguardanti gli interventi che beneficiano degli incentivi di cui all'articolo 119 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), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili iniziati prima del 1° settembre 1967 e i relativi accertamenti dello Sportello unico, sono riferiti esclusivamente alle parti degli edifici interessate dai medesimi interventi, rimanendo impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità delle restanti parti dei medesimi edifici

*“alle parti degli edifici interessate”*

**Significato:**

- *Valutazione complessiva dell'intervento*
- *Tutto quello che è oggetto di intervento*



## **2. Lo stato legittimo degli immobili per la cui costruzione NON era necessario un titolo edilizio**

La norma si occupa delle ipotesi in cui l'immobile sia stato edificato in un periodo storico in cui non era necessario munirsi di un titolo edilizio preventivo ed in tale ipotesi lo stato legittimo è quello desumibile:

- dalle informazioni catastali di primo impianto;
- in alternativa da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza.
- dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

**Affinché possa operare la norma in discussione è necessario fornire una duplice prova inerente:**

l'epoca di realizzazione dell'opere :incombe sul privato interessato e non può essere resa se non in senso formale (no testimonianze o dichiarazioni sostitutive)

la consistenza dello stato legittimo: può essere desunta solo da documenti quali a titolo esemplificativo:

- riprese fotografiche;
- carte territoriali regionali (provano l'esistenza dell'immobile in un determinato periodo storico ma occorrerà poi valutarne la consistenza);
- documenti d'archivio
- atti notarili di compravendita in cui vengano citati parti di immobili (es nell'atto pubblico di vendita si fa menzione che ad essere compravenduto è l'immobile principale e una superfetazione autonoma che non figura nella planimetria catastale



### 3. Mancato reperimento del titolo abilitativo esistente

Le disposizioni da ultimo descritte trovano applicazione anche nell'ipotesi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale tuttavia non sia disponibile copia né presso gli archivi comunali né presso il privato.

La normativa di riferimento rinvia alle modalità di determinazione dello stato legittimo previste per gli **immobili per cui non era necessario un titolo edilizio.**

**Esempi** su quale potrebbe essere un **principio di prova** del titolo rilasciato.

Va **escluso** che si tratti **unicamente** del parere favorevole della Commissione Edilizia. Accade spesso che nel periodo storico che va dal 1942 sino ai primi anni sessanta si trovino fascicoli progettuali in cui vi è solo l'espressione della citata Commissione.

**L'indirizzo giurisprudenziale prevalente ritiene che tale parere oltre a non essere sostitutivo del titolo edilizio dovesse essere seguito dal formale rilascio della licenza edilizia.**

Pertanto in questo caso potranno soccorrere altre prove del rilascio del titolo quali:

- la menzione del titolo di rilascio nei registri comunali;
- una pratica edilizia successiva che faccia menzione del titolo edilizio precedente;
- la presenza nel fascicolo d'interesse di un elaborato grafico con timbro comunale di approvazione ma senza che sia reperibile il provvedimento concessorio;
- la citazione del titolo nell'ambito di un certificato di abitabilità ovvero nell'ambito di un sopralluogo di verifica che ne abbia tenuto conto.



### **Art. 122 - Recupero a fini abitativi dei sottotetti**

1. Nel rispetto di eventuali vincoli sovraordinati, gli interventi riconducibili all'art. 2, commi 1 e 2 della L.R. 11/1998 s.m.i., fatta eccezione per la realizzazione di abbaini e terrazzi in falda, sono sempre consentiti con esclusione dei fabbricati soggetti ad intervento RS, nei sottotetti aventi falde di copertura con inclinazione superiore al 5%.
2. In tutto il territorio, la realizzazione di terrazzi in falda, è ammessa laddove consentita la modalità RE.
3. In ottemperanza a quanto indicato dall'art. 2, comma 2, lett. b) e 2-ter della medesima legge, con RE conservativa, è inoltre consentita la realizzazione di abbaini, nonché l'aumento dell'altezza dell'imposta fino ad un massimo di cm. 50 e del colmo fino ad un massimo di ml. 1,00, comunque mantenendo un'inclinazione della falda superiore al 5%, strettamente necessari ad ottenere i requisiti igienici richiesti, ad esclusione degli edifici con tutela di cui alla Parte seconda del D.Lgs. 42/2004 e quelli in categoria di tutela A, B, C, nel rispetto delle distanze così come previste al precedente art. 33, comma 7.
4. Le dotazioni di standard pubblico ai sensi del precedente art. 37, comma 4, e dei parcheggi pertinenziali, ai sensi dell'art. 40 comma 1 in relazione all'art. 3 comma 4 della L.R. 11/1998 s.m.i., saranno calcolati in rapporto all'aumento di SU resa abitabile.

### **Art. 33, comma 7 - Deroghe alle distanze**

7. Recupero sottotetti: le distanze D1, D2 in caso di intervento che preveda innalzamento falda, potranno essere derogate per il recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi della L.R. 11/1998 s.m.i.  
Le distanze D3, nelle porzioni modificate, dovranno rispettare il minimo assoluto di ml. 3,00.

### **Art. 37, comma 4 – Dotazioni P1 (parcheggi U1) e U (verde)**

*recupero sottotetti ai sensi della L.R. 11/1998 s.m.i.:*

P1 = mq. 2,00, da applicarsi alle superfici indicate al successivo art. 122.

### **D.G.R. 922/2017**

18. **Superficie utile (SU)** – i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della L.R. 11/1998.

**RECUPERO SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI SEMPRE AMMESSO IN TUTTO IL TERRITORIO ALLE CONDIZIONI ART. 2 L.R. 11/98 s.m.i. (edificio accatastato al 31-12-2013 con residenza amento 25%, territorio urbanizzato e urbanizzabile)**

**ESCLUSIONE: TUTELA A (RS)**

**INCLINAZIONE FALDA: MAGGIORE 5% (altrimenti no sottotetto, ma copertura piana di piano del fabbricato)**

**TERRAZZI IN TRINCEA: DOVE AMMESSA RE**

**CON RE CONSERVATIVA, ABBAINI E/O RIALZO COPERTURA (max cm 50 imposta e cm 100 colmo) STRETTAMENTE NECESSARI PER OTTENERE REQUISITI IGIENICO SANITARI**

**ESCLUSIONI:**

**TUTELA PARTE SECONDA D.LGS. 42/04**

**TUTELA A, B e C**

**DISTANZE: COMMA 7, ART. 33 (deroga D1 e D2, D3 mt. 3,00 e codice civile)**

**Risultato = RE CONSERVATIVA da attuare con SCIA**

**STANDARD PUBBLICO: SOLO P1 in rapporto aumento SU resa abitabile**

**PARCHEGGIO PRIVATO P3: in rapporto aumento SU resa abitabile**

**PARERE REGIONE prot.n. 204957 del 09/03/2021 REQUISITI ART. 2 L.R. 11/98 ANCHE IN N.C. CONFORME AGLI STRUMENTI URBANISTICI**



## Art. 10 - Legittimità dello stato di fatto

1. In tutti i casi di interventi su edifici o su impianti preesistenti, la presentazione di pratica edilizia è subordinata alla verifica di legittimità dello stato di fatto in conformità all'art. 9bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i., da effettuarsi sulla base dei precedenti titoli abilitativi anche in sanatoria ovvero, qualora si tratti di immobili per la cui edificazione non era richiesto titolo abilitativo edilizio, sulla base della documentazione catastale e/o atti equipollenti.

Limitatamente agli immobili costruiti prima della data di entrata in vigore della L. 1150/1942 s.m.i., ovvero dal 16 ottobre 1942, ed a quelli edificati prima del 04/03/1965, fuori dai centri abitati – edificati, definiti dal P.R.G. adottato con D.C.C. n. 77 del 4 Marzo 1965, come ravvisabile nelle tavole denominate “delimitazione dei centri edificati ai sensi dell'art. 18 della legge 22/10/1971 n. 865”, allegate alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 98 del 10/03/1972 e pubblicate nel sito internet del Comune di Rimini, lo stato legittimo è quello desumibile dall'accatastamento di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali fotografie, estratti cartografici, documenti d'archivio, atti pubblici o privati di cui sia dimostrata la provenienza.



- **NON OBBLIGATORIO TITOLO ABILITATIVO PER INTERVENTI ANTE 16-10-1942 IN TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE**
- **NON OBBLIGATORIO TITOLO ABILITATIVO PER INTERVENTI DAL 16/10/1942 AL 04-03-1965, FUORI DAI CENTRI ABITATI (edificati) DI CUI ALLE TAVOLE PUBBLICATE NEL SITO INTERNET «delimitazione dei centri edificati ai sensi dell'art. 18 della legge 22/10/1971 n. 865»**

**LEGITTIMITA' DELLO STATO DI FATTO IN CONFORMITA' ART. 9BIS DEL D.P.R. 380/01, stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa (sanatoria) e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare (legittimamente presentato o rilasciato L.R. 15/13), integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.**



- **Titoli abilitativi in progetto**
- **Titoli abilitativi in sanatoria**
- **Tolleranze costruttive art. 19bis L.R. 23/04**
- **Sanzioni pecuniarie versate (art. 21 LR 23/04)**
- **Principio di prova del titolo abilitativo di cui non è disponibile copia**
- **Documentazione probante per interventi eseguiti in epoca in cui non obbligatorio titolo abilitativo edilizio (informazioni catastali, riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio o altro atto pubblico o privato, ecc.)**





## Norme

### SCARICA ALLEGATI

-  [NORME RUE aggiornate al 08/04/2021 \(731.26 KB - pdf\)](#)
-  [DTA - disposizione per incentivi con demolizione ricostruttiva \(311.25 KB - pdf\)](#)

### LINK

[Centri edificati](#)

### SCARICA ALLEGATI

-  [tav.1 Perimetrazione-0001 \(4.56 MB - pdf\)](#)
-  [tav.2 Perimetrazione-0002 \(3.31 MB - pdf\)](#)
-  [tav.3 Perimetrazione-0003 \(7.2 MB - pdf\)](#)
-  [tav.4 Perimetrazione-0004 \(7.81 MB - pdf\)](#)
-  [tav.5 Perimetrazione-0005 \(7.77 MB - pdf\)](#)
-  [tav.6 Perimetrazione-0006 \(8.25 MB - pdf\)](#)
-  [tav.7 Perimetrazione-0007 \(5.58 MB - pdf\)](#)
-  [tav.8 Perimetrazione-0008 \(7.76 MB - pdf\)](#)
-  [tav.9 Perimetrazione-0009 \(6 MB - pdf\)](#)





Nel territorio rurale, per gli immobili legittimamente realizzati così come indicato nel titolo edilizio ovvero nell'accatastamento di primo impianto, antecedentemente all'entrata in vigore della L. 10/1977 s.m.i., ovvero dal 30/01/1977, il passaggio da residenza rurale f1 a residenza "civile" a1 non configura una modificazione della destinazione d'uso soggetta all'obbligo di presentazione d'idoneo titolo edilizio ed è esente dal contributo di costruzione e dal reperimento delle dotazioni territoriali. Con la perdita del requisito di ruralità successivamente all'entrata in vigore della L. 10/1977 s.m.i e fino al 29-03-2011, è ammissibile il cambio d'uso senza opere da residenza rurale f1 a residenza "civile" a1, previa presentazione della comunicazione di cui all'art. 7, comma 1, lettera p) della L.R. 15/2013 s.m.i. ed è esente dal contributo di costruzione e dal reperimento delle dotazioni territoriali. Qualora tale trasformazione sia avvenuta in assenza della presentazione della suddetta comunicazione, la stessa sarà soggetta alla sanzione di cui all'art. 16bis, comma 3, lettera b) della L.R. 23/2004 s.m.i. La perdita del requisito di ruralità è limitata ai fabbricati o alle porzioni degli stessi con esclusivo uso abitativo rurale f1 e non ricomprende gli eventuali locali ad uso servizi agricoli, la cui sussistenza deve essere verificata rispetto all'originaria configurazione del fabbricato o delle sue successive legittime trasformazioni.

2. Nell'ipotesi di interventi connessi all'utilizzazione degli indici edificatori, la legittimità dello stato di fatto comprenderà anche la verifica della sussistenza della potenzialità edificatoria, totale o residuale, dell'area interessata.
3. La legittimità delle recinzioni dovrà essere attestata a partire dalla data del 01/01/1993, data di entrata in vigore del Codice della Strada approvato con D.Lgs. 285 del 30/04/1992 s.m.i..



**RECINZIONI: LEGITTIMITA' DA ATTESTARE DOPO 01/01/1993 (data entrata in vigore Codice della Strada)**

## **TERRITORIO RURALE**

**ANTE 30-01-1977, NON SERVE IL TITOLO ABILITATIVO PER IL PASSAGGIO DA RESIDENZA RURALE (f1) A RESIDENZA «CIVILE» (a1)**

**DAL 30-01-1977 AL 29-03-2011, SERVE IL TITOLO ABILITATIVO PER IL PASSAGGIO DA RESIDENZA RURALE (f1) A RESIDENZA «CIVILE» (a1) e, IN ASSENZA DI TRASFORMAZIONI FISICHE AI SENSI ART. 7, 1° COMMA, LETTERA p) DELLA L.R. 15/13, AMMISSIBILE IL C.D. SENZA OPERE CON COMUNICAZIONE PRESENTATA AI SENSI ART. 7, COMMA 4 L.R. 15/13 con ausilio della modulistica regionale [modulo 7: accatastamento urbano].**

## **ESONERO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DOTAZIONI TERRITORIALI**

**SANATORIA CON SANZIONE ART. 16BIS, COMMA 3, LETTERA b) L.R. 23/04 [€ 1.000,00]**

**ESCLUSIONE LOCALI AD USO SERVIZI AGRICOLI, CONSISTENZA DA VERIFICARE RISPETTO ORIGINARIA CONFIGURAZIONE O LEGITTIME TRASFORMAZIONI**



Modulo 7 - Comunicazione di accatastamento da rurale a urbano - Versione aprile 2021

**COMUNICAZIONE DI ACCATAMENTO DA RURALE A URBANO**  
(art. 7, comma 1, lettera p, e comma 3, LR 15/2013 )

Art. 7,  
comma 4

Al Comune di _____ <input type="checkbox"/> Sportello Unico Attività Produttive <input type="checkbox"/> Sportello Unico Edilizia Indirizzo _____ PEC / Posta elettronica _____	Pratica edilizia _____ del _____ Protocollo _____  <i>da compilare a cura del SUE/SUAP</i>
---	--

**DATI DELL'INTERESSATO** *(In caso di più titolari utilizzare l'Allegato "Altri soggetti, altri tecnici, altre imprese")*

**La/Il sottoscritta/o**

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_

codice fiscale

in qualità di (\*) \_\_\_\_\_

della ditta / società (\*) \_\_\_\_\_

con codice fiscale (\*)  partita IVA (\*)

nato a \_\_\_\_\_ prov. \_\_\_\_\_ stato \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_

residente in \_\_\_\_\_ prov. \_\_\_\_\_ stato \_\_\_\_\_

indirizzo \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ C.A.P. \_\_\_\_\_

PEC \_\_\_\_\_



**Comune di Rimini**

Direzione generale

Seminario Variante specifica per l'aggiornamento normativo  
del RUE – approvazione delibera C.C. n. 9 del 25-03-2021



Comune di Rimini

Direzione Generale  
U.O. Pianificazione Generale

Via Rossopina, n. 21 - 47922 Rimini  
PEC: [dirpartec@pec.comune.rimini.it](mailto:dirpartec@pec.comune.rimini.it)  
[www.comune.rimini.it](http://www.comune.rimini.it)  
C.F./P.IVA 00204260459

**DETERMINAZIONE DEI CRITERI GENERALI E DEI VALORI UNITARI  
PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER DOTAZIONI TERRITORIALI**

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 20/05/2021



## Art. 11 - Unità edilizie, unità immobiliari e pertinenze

1. L'unità edilizia, le unità immobiliari e le eventuali pertinenze, sono definite dall'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia di cui alla D.G.R. 922 del 28/06/2017 s.m.i., in seguito denominato DTU n. 922/17 s.m.i. .
  2. Ad ulteriore precisazione in rapporto ai successivi articoli, l'unità edilizia è quella composta dal fabbricato principale e dalle eventuali pertinenze, insistenti (anche in parte) sulla medesima particella catastale su cui è ubicato l'edificio principale, nella situazione sussistente alla data di adozione delle presenti norme, compresa l'area frazionata successivamente a tale data; in caso di diversa previsione urbanistica ricadente all'interno della particella, l'unità edilizia andrà considerata fino al limite costituito dal diverso sub-ambito.  
Inoltre, si considererà area pertinenziale anche una diversa particella catastale, purché appartenente al medesimo sub-ambito, che risulti da titolo edilizio utilizzata urbanisticamente per la realizzazione di un fabbricato.
- 2 bis.** Fatti salvi i diritti di proprietà, si considera come unico fabbricato anche l'edificio realizzato e trasformato con interventi unitari che abbia subito frazionamenti "cielo-terra" successivamente alla sua costruzione, a prescindere dalla costituzione di nuove particelle catastali, ai fini delle valutazioni degli indici edificatori di cui al successivo art. 16.



**INDICI EDIFICATORI ART. 16**

**DTU n. 922/2017 e s.m.i. definizioni:**

**UNITA' EDILIZIA (e pertinenze)**

**UNITA' IMMOBILIARI**

**PRECISAZIONE: UNITA' EDILIZIA E' COMPOSTA DAL FABBRICATO PRINCIPALE E DALLE RELATIVE PERTINENZE INSISTENTI ALLA DATA DEL 29-03-2011 SU MEDESIMA PARTICELLA (anche parzialmente), COMPRESA AREA SUCCESSIVAMENTE FRAZIONATA, COMUNQUE ENTRO LO STESSO SUB-AMBITO  
N.B.: REGOLE VALIDE ANCHE POST 29-03-2011**

**AREA PERTINENZIALE ANCHE DIVERSA PARTICELLA CATASTALE, STESSO SUB-AMBITO, CHE ABBAIA CONTRIBUITO ALLA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO**

**AI FINI VALUTAZIONE CAPACITA' EDIFICATORIA SI CONSIDERA UN UNICO FABBRICATO ANCHE L'EDIFICIO REALIZZATO/TRASFORMATO UNITARIAMENTE CON SUCCESSIVI FRAZIONAMENTI «CIELO-TERRA» DOPO LA SUA COSTRUZIONE, ANCHE CON COSTITUZIONE DI NUOVE PARTICELLE**

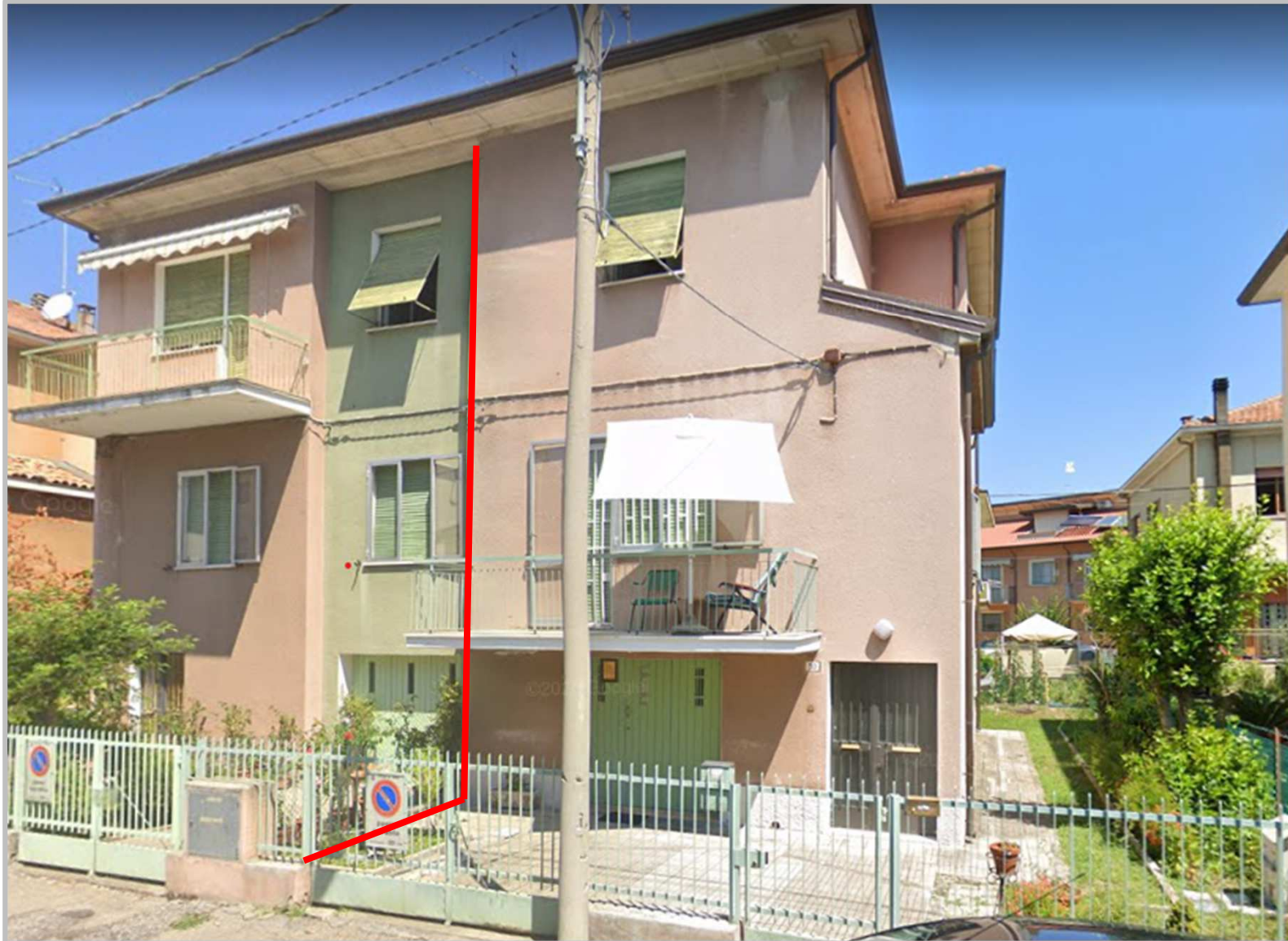




**Comune di Rimini**

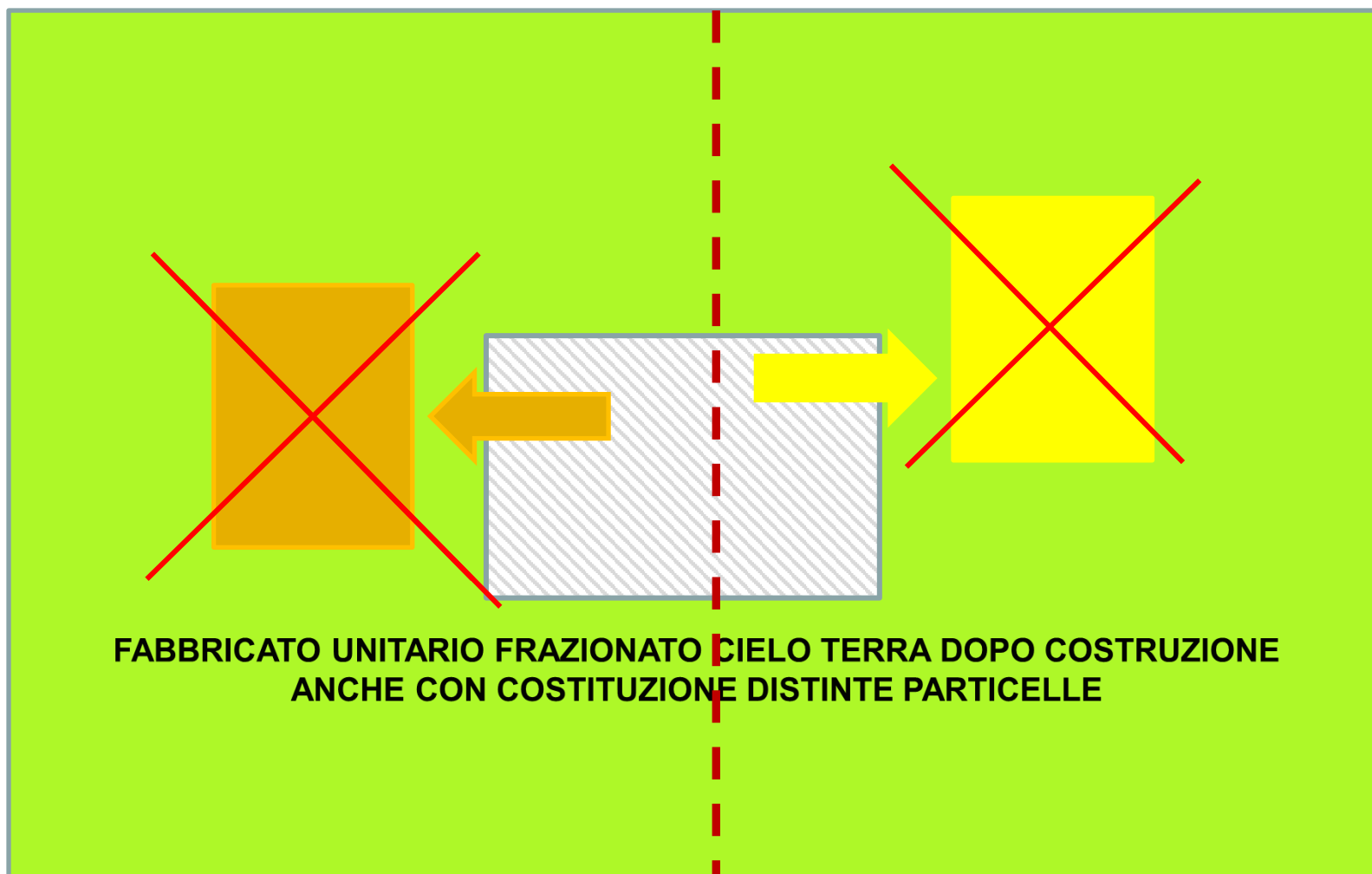
Direzione generale

Seminario Variante specifica per l'aggiornamento normativo  
del RUE – approvazione delibera C.C. n. 9 del 25-03-2021





**ART. 11, COMMA 2BIS, EDIFICIO UNITARIO, L'INTERVENTO DI RE RICOSTRUTTIVA NON PUO' COSTITUIRE DUE DISTINTI FABBRICATI**







## Art. 11 - Unità edilizie, unità immobiliari e pertinenze

3. A compendio delle definizioni di cui al comma 1, ai fini delle presenti norme si considera pertinenziale ogni manufatto con uso accessorio e complementare all'edificio principale e che, qualora costituisca volumetria, possieda tutte le seguenti caratteristiche:
  - propria individualità fisica, strutturale e non costituire parte integrante di altro fabbricato;
  - volume non superiore al 20% del volume dell'edificio principale di cui è pertinenza;
  - non avere o essere suscettibile di un autonomo valore di mercato;
  - superficie lorda massima fino a mq. 28,00;
  - H max. ml. 2,40 in caso di intervento di nuova realizzazione della pertinenza o di RE ricostruttiva.
4. In caso di azienda agricola ai sensi del successivo art. 81, comma 1, l'unità fondiaria è composta dall'insieme di tutte le particelle catastali costituenti l'azienda agricola e risultanti dal titolo abilitativo.
5. Qualora la particella catastale corrisponda al sedime del fabbricato soprastante, si considererà pertinenziale anche la particella circostante che li contiene.
6. In caso di opere che mettano in comunicazione diretta due unità immobiliari, le stesse si considereranno ancora distinte, qualora per ognuna venga mantenuta l'autonomia degli accessi, del rispetto del D.M. 236/1989 s.m.i. e della normativa igienico-sanitaria. In difetto si configurerà come fusione delle stesse. Sono escluse dall'obbligo di accorpamento le unità immobiliari ad uso b1.1 per il quale sia comunque previsto al termine dell'uso congiunto, sempre nell'ambito del tipo d'uso b1.1, il ripristino dell'autonoma funzionalità e conformità delle unità immobiliari precedenti.

### **PERTINENZE, condizioni:**

- **propria individualità fisica e strutturale;**
- **volume non superiore al 20% del volume dell'edificio principale di cui è pertinenza;**
- **non avere o essere suscettibile di un autonomo valore di mercato;**
- **superficie lorda massima fino a mq. 28,00;**
- **H max. ml. 2,40 in caso di intervento di nuova realizzazione della pertinenza o di RE ricostruttiva.**

**AREA PERTINENZIALE ANCHE DIVERSA PARTICELLA CATASTALE, STESSO SUB-AMBITO, CHE ABBA CONTRIBUTITO ALLA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO**

**AI FINI VALUTAZIONE CAPACITA' EDIFICATORIA SI CONSIDERA UN UNICO FABBRICATO ANCHE L'EDIFICIO REALIZZATO/TRASFORMATO UNITARIAMENTE CON SUCCESSIVI FRAZIONAMENTI «CIELO-TERRA» DOPO COSTRUZIONE, ANCHE CON COSTITUZIONE NUOVE PARTICELLE**



## Art. 12 - Spazi chiusi, aperti e parapetti

1. Si definisce spazio chiuso o locale o vano, uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni, anche dotato di aperture esterne prive di infissi, non ricompreso nella definizione di loggia, portico, tettoia delle DTU n. 922/2017 s.m.i..
2. L'altezza dei parapetti delimitanti balconi e terrazze non potrà eccedere la misura di ml. 1,50; sui balconi, gli elementi di separazione tra diverse unità/proprietà, per impedire la veduta diretta e/o laterale, saranno ammessi con altezza maggiore a condizione che resti libera, tra il parapetto e l'eventuale copertura superiore, una porzione di almeno 40,00 cm., fatta eccezione per gli elementi puntuali di ancoraggio.
3. Allo scopo di nascondere alla vista gli impianti tecnologici, i parapetti saranno ammessi con altezza maggiore di ml. 1,50 e per lo sviluppo lineare dell'impianto, a condizione che resti libera, tra il parapetto e l'eventuale copertura superiore, una porzione di almeno 40,00 cm.

### **SPAZIO CHIUSO/VANO/LOCALE, condizioni:**

**non ricompreso nella definizione di loggia, portico, tettoia delle DTU n. 922/2017 s.m.i.**

**N.B.: la loggia deve essere aperta (integralmente) su almeno un fronte e, al piano terra, anche se non munita di ringhiera o parapetto**

### **PARAPETTI BALCONI E TERRAZZE:**

#### **H. MAX mt 1,50**

#### **>> H. PER ELEMENTI SEPARAZIONE DIVERSE UNITA', con prescrizione:**

- resti libera, tra il parapetto e l'eventuale copertura superiore, una porzione di almeno 40,00 cm., fatta eccezione per gli elementi puntuali di ancoraggio.

#### **>> H. PER NASCONDERE IMPIANTI TECNOLOGICI, con prescrizione:**

- limitato sviluppo lineare impianto;
- resti libera, tra il parapetto e l'eventuale copertura superiore, una porzione di almeno 40,00 cm., fatta eccezione per gli elementi puntuali di ancoraggio.



## Art. 16 - Computo degli indici nelle unità di intervento

1. L'utilizzazione edificatoria di un'area ne comporta l'asservimento alla costruzione realizzata. Con riferimento ad ogni singolo sub-ambito, tale utilizzazione totale o parziale, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, dovrà pertanto tenere conto di quanto già realizzato anche precedentemente al vigente strumento urbanistico.
2. Pertanto, fatto salvo quanto disciplinato dal successivo Capo 15, per i lotti appartenenti al medesimo ambito, in caso di unità fondiaria derivante da frazionamento di area già utilizzata ai fini edificatori, la potenzialità residua sarà subordinata al controllo dell'UF, secondo i parametri delle presenti norme anche in relazione al lotto originario, da verificarsi sulla base dello stato legittimo dell'edificio esistente alla data di frazionamento.
3. In materia di cessione/trasferimento di cubatura, fatto salvo quanto disciplinato dal successivo art. 57 comma 3, lett. a4) e dal Capo 15, è ammessa l'utilizzazione della potenzialità edificatoria su due o più lotti contigui, con un unico titolo abilitativo redistribuendo indifferentemente tale potenzialità sui lotti interessati, ferma restando la quantità complessiva e il rispetto delle ulteriori norme vigenti, previa sottoscrizione del progetto da parte di tutti gli aventi titolo.



**AMMESSA UTILIZZAZIONE UNITARIA DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DI DUE O PIU' LOTTI CONTIGUI ANCHE DI DIVERSA PROPRIETA'**

### **CAPO 15 – NORMA SPECIFICA PER AZIENDE AGRICOLE**

**UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA: OCCORRE SEMPRE CONSIDERARE QUANTO GIA' REALIZZATO ANCHE CON I PRECEDENTI STRUMENTI URBANISTICI, IL TUTTO INDIPENDENTEMENTE DA FRAZIONAMENTI O PASSAGGI PROPRIETA'**

**AREA GIA' SFRUTTATA AI FINI EDIFICATORI, FRAZIONATA IN DUE UNITA' FONDIARIE APPARTENENTI ALLO STESSO AMBITO, OCCORRE LA VERIFICA DELL' UF SECONDO I PARAMETRI DELLE PRESENTI NORME, IN RELAZIONE AL LOTTO ORIGINARIO, SULLA BASE DELLO STATO LEGITTIMO DEL FABBRICATO ALLA DATA DEL FRAZIONAMENTO.**



## CAPO 20 – VALUTAZIONE PREVENTIVA

### Art. 113 - Richiesta e documentazione

1. Al fine di esprimere il dovuto parere, la richiesta di valutazione preventiva, di cui all'art. 21 della L.R. 15/2013 s.m.i., deve essere accompagnata, pena la sua improcedibilità, da una relazione predisposta da un professionista abilitato e da un elaborato progettuale contenente i seguenti elementi:
  - a) planimetria in scala 1:1.000 o in scala 1:2.000 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area d'intervento;
  - b) planimetria dell'area e degli edifici, almeno in scala 1:500 o in scala 1:200, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle distanze, altezze, affacci e aperture dei fabbricati confinanti e di quello in intervento, delle strade interne e limitrofe al lotto, di eventuali vincoli che possano incidere sulla progettazione, della sistemazione esterna con particolare riferimento al verde ed agli accessi carrabili;
  - c) elaborati grafici progettuali, in scala 1:100, che diano indicazione delle piante di tutti i piani, di tutti i prospetti e di almeno due sezioni, da prodursi in doppia rappresentazione stato di fatto, progetto e/o rappresentazione sovrapposta secondo la complessità dell'intervento, relativi alle opere da realizzarsi, dai quali emergano puntualmente le modalità di intervento, nonché conteggi analitici a dimostrazione del rispetto dei parametri edilizi.

E' fatta salva la possibilità di richiedere da parte degli uffici competenti ulteriore documentazione a corredo dell'istanza.
2. La relazione tecnica di cui al comma 1 deve contenere:
  - a) gli elementi necessari all'identificazione dell'immobile in oggetto;
  - b) le caratteristiche dell'intervento in relazione ai contenuti progettuali, gli elementi dimensionali e gli usi previsti.

#### Documenti richiesti:

#### 1. RELAZIONE PREDISPOSTA DA PROFESSIONISTA (non asseverata)

- a) gli elementi necessari all'identificazione dell'immobile in oggetto;
- b) le caratteristiche dell'intervento in relazione ai contenuti progettuali, gli elementi dimensionali e gli usi previsti.

#### 2. ELABORATO PROGETTUALE (come per progetto da depositare)

- a) individuazione area oggetto intervento con planimetria scala 1:1000 o 1:2.000
- b) planimetria dell'area e degli edifici anche confinanti in scala 1:500 o 1:200, per limiti proprietà, distanze, altezze, affacci e aperture edifici confinanti e oggetto intervento, sistemazione esterna, strade interne e vincoli;
- c) elaborato grafico in scala 1:100, completo di piante, prospetti e sezioni stato di fatto/progetto e comparativo, opportunamente dimensionato in tutte le sue parti, nonché la dimostrazione del rispetto parametri edilizi.



## Art. 114 - Rilascio e validità

1. La valutazione preventiva può essere:
  - improcedibile a causa di carenza documentale ai sensi del comma 1 del successivo art. 115;
  - favorevole o favorevole condizionata se conforme alle norme del presente RUE;
  - negativa in caso di contrasto con le norme del presente RUE.
2. Il parere è reso ai sensi delle norme di RUE e delle valutazioni connesse alla presenza di vincoli, con esclusione:
  - della verifica di legittimità dello stato di fatto;
  - della sussistenza della potenzialità edificatoria dell'area;
  - dei pareri relativi a specifiche normative di settore.
- 2 **bis**. Richieste di valutazioni preventive specifiche e puntuali potranno riguardare la risoluzione di uno dei seguenti aspetti edilizi:
  - applicabilità delle tolleranze costruttive in relazione allo stato legittimo;
  - potenzialità edificatoria dell'area;
  - legittimità dello stato di fatto;
  - corretta interpretazione applicabilità normativa RUE.Tali valutazioni saranno condotte dall'ufficio sulla base dell'analisi predisposta da un professionista abilitato all'interno di una relazione tecnica completa di elaborazioni grafiche e di documentazione fotografica.
3. La valutazione preventiva è subordinata al pagamento di una somma forfettaria omnicomprensiva, comprendente i diritti di segreteria da versarsi all'atto della presentazione.

### VALUTAZIONE COMPLESSIVA:

- Norme di RUE;
- VINCOLI.

### ESCLUSIONI

- Verifiche legittimità stato di fatto;
- Potenzialità edificatoria area;
- Pareri normative di settore.

### Comma 2bis - VALUTAZIONI SPECIFICHE E PUNTUALI PER UNO SEGUENTI ASPETTI:

**applicabilità delle tolleranze costruttive in relazione allo stato legittimo;**

- **potenzialità edificatoria dell'area;**
- **legittimità dello stato di fatto;**
- **corretta interpretazione applicabilità normativa RUE.**

### DIRITTI DI SEGRETERIA

- **Comma 2, alla presentazione richiesta come per successivo titolo edilizio**
- **Comma 2bis, da deliberare**



## CAPO 10 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E TURISTICI

**Art. 52 - Sub-ambiti Auc.1 - Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatorio**

2. Tipi d'uso ammessi: a1, a2, b1.1, b3.1, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c7, e1, **e4**.

3. **Gli edifici con destinazione e1, e4 alla data del 29/03/2011, possono cambiare destinazione d'uso attraverso intervento edilizio diretto, nel rispetto degli indici e delle altezze del presente articolo, a cui potranno aggiungersi i seguenti incrementi proporzionali ai miglioramenti previsti dal precedente art. 51 comma 3, lettere a2) e a3) fino ad un massimo del 20%, con interventi di RE e DR, riferiti alla superficie fondiaria alla data del 29/03/2011:**

a) con  $U_f \leq 1$  la capacità edificatoria massima sarà data: dalla  $Sc = SF \times U_f (0,8 \text{ mq/mq}) + \text{incr. art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.}$ ;

b) con  $1 < U_f \leq 1,6$  la capacità edificatoria massima sarà data:

dalla maggiore tra  $SC = Sc \text{ esistente} \times 0,8$  e  $SC = SF \times U_f (0,8 \text{ mq/mq}) + \text{incr. art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.}$

c) con  $1,6 < U_f \leq 2,1$  la capacità edificatoria massima sarà data: dalla maggiore tra  $SC = Sc \text{ esistente} \times 0,65$  e  $SC = SF \times U_f (0,8 \text{ mq/mq}) + \text{incr. art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.}$

d) con  $U_f > 2,1$  la capacità edificatoria massima sarà data: dalla maggiore tra  $SC = Sc \text{ esistente} \times 0,5$  e  $SC = SF \times U_f (0,8 \text{ mq/mq}) + \text{incr. art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.}$

I criteri proporzionali sopra descritti non sono da applicarsi nel caso di modifica del tipo d'uso tra e1 ed e4.

Inoltre, è prescritto il reperimento standard parcheggi pertinenziali P3, nella misura di un p.a. ogni nuova unità immobiliare, per il cambio di destinazione d'uso da e1 o e4 in a1.



## CAPO 10 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E TURISTICI

Art. 53 - Sub-ambiti Auc.2 e Auc.3 - Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste, delle frange urbane e delle località minori

**3. Gli edifici con destinazione e1, e4 alla data del 29/03/2011, possono cambiare destinazione d'uso attraverso intervento edilizio diretto, nel rispetto degli indici e delle altezze del presente articolo, a cui potranno aggiungersi i seguenti incrementi proporzionali ai miglioramenti previsti dal precedente art. 51 comma 3, lettere a2) e a3) fino ad un massimo del 20%, con interventi di RE e DR, riferiti alla superficie fondiaria alla data del 29/03/2011:**

a) con  $U_f \leq 1$  la capacità edificatoria massima sarà data: dalla  $Sc = SF \times U_f (0,8 \text{ mq/mq}) + \text{incr. art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.};$

b) con  $1 < U_f \leq 1,6$  la capacità edificatoria massima sarà data:

dalla maggiore tra  $SC = Sc \text{ esistente} \times 0,8$  e  $SC = SF \times U_f (0,8 \text{ mq/mq}) + \text{incr. art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.} .$

c) con  $1,6 < U_f \leq 2,1$  la capacità edificatoria massima sarà data: dalla maggiore tra  $SC = Sc \text{ esistente} \times 0,65$  e  $SC = SF \times U_f (0,8 \text{ mq/mq}) + \text{incr. art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.}.$

d) con  $U_f > 2,1$  la capacità edificatoria massima sarà data: dalla maggiore tra  $SC = Sc \text{ esistente} \times 0,5$  e  $SC = SF \times U_f (0,8 \text{ mq/mq}) + \text{incr. art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.}.$

I criteri proporzionali sopra descritti non sono da applicarsi nel caso di modifica del tipo d'uso tra e1 ed e4.

Inoltre, è prescritto il reperimento standard parcheggi pertinenziali P3, nella misura di un p.a. ogni nuova unità immobiliare, per il cambio di destinazione d'uso da e1 o e4 in a1.



## CAPO 10 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E TURISTICI

### Art. 54 - Sub-ambiti Auc.4 - Ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento

1. In attuazione di quanto disposto dal precedente art. 7, nel solo caso disciplinato al primo punto del comma 3, oltre alle possibilità edificatorie ivi previste, sono ammessi i seguenti interventi:

- MO, MS, RRC, RE, **NC**;
- H max: come da P.P.(o preesistente se superiore);
- **H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i: in assenza di P.P. approvato, oppure dopo scadenza del P.P. per gli edifici per i quali sia stata comunicata la fine lavori, come per i sub-ambiti Auc.2;**

tipi d'uso ammessi:

- fino alla validità del P.P., quelli previsti nel P.P.;
- dalla scadenza del P.P., **per gli edifici per i quali sia stata comunicata la fine lavori**, come per i sub-ambiti Auc.2;
- **in assenza di P.P. come per i sub-ambiti Auc.2.**

2. **Nell'area perimetrata in Via Destra del Porto, sono ammessi i seguenti interventi:**

- **MO, MS, RRC, RE conservativa;**
- **H max: preesistente;**

tipi d'uso ammessi:

- **come per i sub-ambiti Auc.2.**





## **CAPO 10 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E TURISTICI**

### **Art. 56 - Sub-ambiti Auc.6 - Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente**

1. In tali ambiti è consentito l'ordinario mantenimento delle funzioni in essere in attesa delle prescrizioni del POC.
2. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;
  - H max (in caso RE): preesistente;
  - **H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: preesistente maggiorata di ml. 3,50.**
3. **Tipi d'uso ammessi: mantenimento dei tipi d'uso preesistenti.**
4. **Nel caso sia già stato approvato un atto negoziale o un Piano Particolareggiato, sono attuabili tutti gli interventi previsti in tale atto negoziale o P.P., alle condizioni ivi disciplinate e per le destinazioni d'uso ammesse.**
5. **Nelle aree inedificate sono comunque ammissibili parcheggi a raso e/o sistemazione delle aree a verde attrezzato nel rispetto del Regolamento del verde urbano e pubblico e delle aree incolte, con la realizzazione di nuovi fabbricati complementari ad uso ripostigli per attrezzi e manufatti di custodia, nonché con le destinazioni b1.1, per le sole attività di somministrazione alimenti e bevande, b3.1 e b3.2, con esclusione, per entrambi, dei locali da ballo, secondo i seguenti parametri:**
  - **UF max: 0,05 mq./mq.;**
  - **H max: ml. 4,00;**
  - **SP min: 80%.**

In sede di POC a tali aree potrà essere attribuito un diritto edificatorio, ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.



## CAPO 10 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E TURISTICI

### Art. 58 - Sub-ambiti Auc.T1 - Ambiti consolidati costituiti da tessuti di impianto storicizzato con prevalenza di tipologie a villini

2. Tipi d'uso ammessi: **a1 [solo nella condizione di cui al comma 3, punto c)], a2, b1.1, b3.1, b3.2, b4, c1, c2, c3, c7, e1, e2, e4.**
3. Gli usi di cui al comma precedente sono ammissibili alle seguenti condizioni:
  - a) **nelle unità edilizie nelle quali siano presenti i tipi d'uso e1 o e2, è ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto, il mutamento tra e1 ed e2 o il loro incremento a riduzione di altri usi presenti;**
  - b) **non sono ammesse nuove unità immobiliari con tipo d'uso e4; per quelle esistenti è ammesso esclusivamente il mantenimento di tale tipo d'uso o il cambio in e1;**
  - c) **il tipo d'uso a1 è ammesso a tutte le seguenti condizioni:**
    - **in edifici con almeno il 51% di SC già con tipo d'uso a1 alla data del 29/03/2011;**
    - **il cambio d'uso per la creazione di unità immobiliari residenziali principali e/o accessorie è ammesso a tutti i piani, con esclusione dei piani terra prospicienti la seguente viabilità: Viale San Salvador, Viale Porto Palos, Viale Giuliano Dati, Piazzetta Carlo Soldati, Viale Sante Polazzi, Viale Palotta, Viale Paolo Toscanelli, Viale XXV Marzo 1831, Piazzale Adamello, Viale Ortigara, Via Lucio Lando, Lungomare Claudio Tintori, Viale Duca D'Aosta, Viale Antonio Beccadelli, Viale Amerigo Vespucci, Piazzale J. F. Kennedy, Lungomare Augusto Murri, Piazza Alberto Marvelli, Viale Tripoli (a mare della ferrovia), Viale Regina Elena, Piazza Giovanni Pascoli, Piazzale Benedetto Croce, Viale Giovanni Pascoli, Lungomare Giuseppe Di Vittorio, Via E la nave va', Via Lagomaggio, Viale Firenze, Piazzale Gondar, Viale Rimembranze, Viale Regina Margherita, Viale Mantova, Viale Catania, Lungomare Guido Spadazzi, Viale Guglielmo Marconi, Viale Oliveti, Viale Giacinto Martinelli, Viale Principe di Piemonte.**



- il cambio d'uso per la creazione di unità immobiliari residenziali principali con SC di almeno 60,00 mq;
- per la creazione di unità immobiliari residenziali principali, obbligo arretramento dell'ingresso con creazione atrio minimo di 1,20 x 1,20 ml. nei casi di edificazione a confine con gli spazi pubblici;

Le unità immobiliari ad uso b1.1 (per le sole attività di commercio al dettaglio) non potranno avere una SC inferiore a mq. 100,00. In ogni caso, la modifica di unità immobiliari non dovrà comportare la riduzione della SC esistente qualora inferiore a mq. 100,00. Sono consentite puntuali riduzioni di superficie per esigenze di superamento barriere architettoniche, normativa antincendio, normativa sismica, impiantistica o per la creazione di collegamenti verticali con altre porzioni di fabbricato.

#### **Art. 59 - Sub-ambiti Auc.T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva**

3. Per le sole unità edilizie con tipi d'uso che non comprendano alla data del 29/03/2011 gli usi a1, a2, e1, e2, e4, e che non siano costituite da soli garages, ripostigli o simili, sono inoltre ammessi gli interventi **AM** e DR entro i seguenti limiti:
  - con UF esistente al 29/03/2011 minore di 0,6 mq./mq, **gli interventi suddetti potranno consentire di raggiungere tale densità;**
  - con UF esistente al 29/03/2011 maggiore di 0,6 mq./mq, **gli interventi suddetti potranno consentire di raggiungere UF max = 0,9 mq./mq.;**
  - H max: ml. 7,00 (o preesistente se superiore).
4. Tipi d'uso ammessi: **a1 [solo nella condizione di cui al successivo comma 5, punto c)], a2, b1.1, b1.2, b3.1, b3.2, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7, c8, e1, e2, e4.**



**5. Gli usi di cui al comma precedente sono ammissibili alle seguenti condizioni:**

- a) **nelle unità edilizie nelle quali siano presenti i tipi d'uso e1 o e2, è ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto, il mutamento tra e1 ed e2 o il loro incremento a riduzione di altri usi presenti;**
- b) **non sono ammesse nuove unità immobiliari con tipo d'uso e4; per quelle esistenti è ammesso esclusivamente il mantenimento di tale tipo d'uso o il cambio in e1.**
- c) **il tipo d'uso a1 è ammesso a tutte le seguenti condizioni:**
  - **in edifici con almeno il 51% di SC già con tipo d'uso a1 alla data del 29/03/2011;**
  - **il cambio d'uso per la creazione di unità immobiliari residenziali principali e/o accessorie è ammesso a tutti i piani, con esclusione dei piani terra prospicienti la seguente viabilità: Viale San Salvador, Viale Porto Palos, Viale Giuliano Dati, Piazzetta Carlo Soldati, Viale Sante Polazzi, Viale Palotta, Viale Paolo Toscanelli, Viale XXV Marzo 1831, Piazzale Adamello, Viale Ortigara, Via Lucio Lando, Lungomare Claudio Tintori, Viale Duca D'Aosta, Viale Antonio Beccadelli, Viale Amerigo Vespucci, Piazzale J. F. Kennedy, Lungomare Augusto Murri, Piazza Alberto Marvelli, Viale Tripoli (a mare della ferrovia), Viale Regina Elena, Piazza Giovanni Pascoli, Piazzale Benedetto Croce, Viale Giovanni Pascoli, Lungomare Giuseppe Di Vittorio, Via E la nave va', Via Lagomaggio, Viale Firenze, Piazzale Gondar, Viale Rimembranze, Viale Regina Margherita, Viale Mantova, Viale Catania, Lungomare Guido Spadazzi, Viale Guglielmo Marconi, Viale Oliveti, Viale Giacinto Martinelli, Viale Principe di Piemonte.**
  - **il cambio d'uso per la creazione di unità immobiliari residenziali principali con SC di almeno 60,00 mq;**
  - **per la creazione di unità immobiliari residenziali principali, obbligo arretramento dell'ingresso con creazione atrio minimo di 1,20 x 1,20 ml. nei casi di edificazione a confine con gli spazi pubblici;**



**Le unità immobiliari ad uso b1.1 (per le sole attività di commercio al dettaglio) non potranno avere una SC inferiore a mq. 100,00. In ogni caso, la modifica di unità immobiliari non dovrà comportare la riduzione della SC esistente qualora inferiore a mq. 100,00. Sono consentite puntuali riduzioni di superficie per esigenze di superamento barriere architettoniche, normativa antincendio, normativa sismica, impiantistica o per la creazione di collegamenti verticali con altre porzioni di fabbricato.**

**Art. 60 - Sub-ambiti Auc.T3 - Ambiti consolidati in ambito costiero a ridotta caratterizzazione ricettiva**

1. Nei sub-ambiti Auc.T3 si applicano le medesime disposizioni di cui al precedente articolo 59.

**Il tipo d'uso a1 è consentito alle medesime condizioni del precedente art. 59 comma 5 lett. c).**

2. Oltre a quanto sopra, sono ammessi interventi edilizi con i medesimi limiti del precedente art. 53, comma 1, lett. b) previsti per le Auc.2, ad esclusione di NC su aree libere alla data di adozione del RUE.

**N.B. NON SI APPLICANO INCENTIVI ART. 51, MA SOLO INDICE UF max 0,9 e H. max 17,00 mt b) con NC, AM e DR;**

- UF max: 0,9 mq./mq. negli ambiti Auc.2;
- ~~UF max: 0,8 mq./mq. negli ambiti Auc.3;~~
- H max: ml. 17,00 (o preesistente se superiore) negli Auc.2;
- ~~H max: ml. 13,50 (o preesistente se superiore) negli Auc.3;~~
- ~~H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i: ml. 20,50 negli Auc.2;~~
- ~~H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i: ml. 17,00 negli Auc.3.~~



## Art. 61 - Sub-ambiti Auc.T4 - Aree libere limitrofe al Lungomare

### 1. Interventi ammessi:

- per le costruzioni preesistenti: MO, MS, RRC, **RE**;
- **H max in caso di RE: preesistente**;
- per le aree: sono ammessi interventi riguardanti le opere di urbanizzazione e di arredo urbano. **E' inoltre consentita la realizzazione delle opere in conformità al precedente art. 45 bis, che non comportino la creazione di volumi e/o la trasformazione irreversibile dell'area.**

**Le ulteriori opere (ad esempio recinzioni) contermini alle previsioni dell'Accordo Territoriale denominato "Parco del Mare" seguono le prescrizioni della suddetta pianificazione.**

### 2. Tipi d'uso ammessi: **b1.1, b1.2, b3.1, b3.2, b4.**

**Le unità immobiliari ad uso b1.1 (per le sole attività di commercio al dettaglio) non potranno avere una SC inferiore a mq. 100,00. In ogni caso, la modifica di unità immobiliari non dovrà comportare la riduzione della SC esistente qualora inferiore a mq. 100,00. Sono consentite puntuali riduzioni di superficie per esigenze di superamento barriere architettoniche, normativa antincendio, normativa sismica, impiantistica o per la creazione di collegamenti verticali con altre porzioni di fabbricato.**

### 3. Gli interventi previsti per la trasformazione di tali aree potranno essere attuati in sede di POC o in attesa di questo, in conformità a quanto disciplinato dall'art. 5.3 del PSC vigente.



### **Art. 62 - Sub-ambiti Auc.T5 - Ambiti già destinati a campeggi**

1. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE, nonché ogni altro intervento necessario per adeguare l'attività in essere a disposizioni di legge;
  - H max (in caso RE): ml. 7,00 (o preesistente se superiore);
  - H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 10,50.

**Sono inoltre ammessi interventi di nuova costruzione NC a raso senza edificazione di volumi/edifici e interventi DR demolizione e ricostruzione con accorpamento di edifici esistenti a parità di volume e SC.**

2. Tipi d'uso ammessi: esclusivamente il tipo d'uso e3.
3. **L'insediamento di unità abitative mobili quali lodge-tent e bubbles che non possiedano alcun collegamento permanente col terreno e aventi gli allacciamenti alle reti tecnologiche, che devono essere rimovibili in ogni momento secondo quanto stabilito all'Allegato A della L.R. 16/2004 s.m.i., ovvero collocate in via continuativa sul 35% della superficie autorizzata a piazzola di sosta, è ammessa previa progettazione unitaria e con materiali innovativi, soggetta a valutazione della CQAP.**





**Art. 63 - Sub-ambiti Auc.T6 - Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente**

1. In tali ambiti è consentito l'ordinario mantenimento delle funzioni in essere in attesa delle prescrizioni del POC.
2. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;
  - H max (in caso RE): preesistente.

**Nelle aree inedificate non è ammessa la costruzione di edifici fuori terra.**

**E' consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali P3 e delle opere in conformità al precedente art. 45 bis, che non comportino la creazione di volumi e/o la trasformazione irreversibile dell'area.**

In sede di POC a tali aree potrà essere attribuito un diritto edificatorio, ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.

3. Tipi d'uso ammessi: mantenimento del tipo uso preesistente.

**Le unità immobiliari ad uso b1.1 (per le sole attività di commercio al dettaglio) non potranno avere una SC inferiore a mq. 100,00. In ogni caso, la modifica di unità immobiliari non dovrà comportare la riduzione della SC esistente qualora inferiore a mq. 100,00. Sono consentite puntuali riduzioni di superficie per esigenze di superamento barriere architettoniche, normativa antincendio, normativa sismica, impiantistica o per la creazione di collegamenti verticali con altre porzioni di fabbricato.**



**Art. 64 - Sub-ambiti Auc.T7 - Ambiti consolidati ricadenti nella “Zona di riqualificazione della costa e dell’arenile”**

1. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE **conservativa**;

L’intervento RE non conservativa è ammesso alle seguenti condizioni:

- **al primo intervento comportante la demolizione di almeno il 50% delle murature perimetrali sarà obbligatoria la cessione di un decimo della superficie complessiva del lotto interessato al fine di realizzare un percorso pubblico di accesso all’arenile di larghezza di almeno ml. 3,00;**
- **la lunghezza del fronte edificato lato mare del nuovo edificio, in caso di demolizione totale, non dovrà superare il 50% di quella esistente, in modo da aumentare la permeabilità visiva verso il mare;**
- H max (in caso RE): ml. 25,00 (o preesistente se superiore).

2. Tipi d’uso ammessi: come per i sub-ambiti Auc.T1.



## Art. 65 - Colonie marine

1. Interventi ammessi: oltre a tutto quanto disposto dall'art. 2.13 del PSC:
  - per gli edifici di valore storico architettonico, individuati nella Tavole dei Vincoli e Schede allegate, si applicano le disposizioni di cui al precedente Capo 9 con riferimento alla categoria di tutela A di cui al precedente art. 49, comma 2;
  - per gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, individuati nelle Tavole dei Vincoli e Schede allegate, si applicano le disposizioni di cui al precedente Capo 9 con riferimento alla categoria di tutela B di cui al precedente art. 49, comma 3;
  - per i restanti edifici, non individuati ai punti precedenti, privi di interesse storico-testimoniale, gli interventi ammissibili sono: MO, MS, RRC, RE, con H max (in caso RE): preesistente.
2. Tipi d'uso ammessi: quelli precisati nell'art. 2.13, comma 6 del PSC, ovvero:
  - **Attività ricettive a gestione unitaria tipo d'uso e1 nel limite dell'80% della Su;**
  - **Attività turistiche tipo d'uso e2;**
  - **Attività specialistiche tipo d'uso c8, limitatamente al congressuale ed espositivo;**
  - **Residenze collettive tipo d'uso a2, limitatamente ai collegi e studentati;**
  - **Residenze protette tipo d'uso c7;**
  - **Strutture culturali e per l'istruzione tipo d'uso c2, c5, c6, comprensive di ogni attrezzatura complementare di servizio e supporto;**
  - **Strutture per il tempo libero tipo d'uso b3.1, b3.2 e c7 limitatamente all'attività termale e per il benessere, comprensive di ogni attrezzatura complementare di servizio e supporto;**
  - **Attività di servizio tipo d'uso c3;**
  - **Attività terziarie e commerciali tipo d'uso b1.1., b1.2. e centro commerciale di vicinato, b4, c1.**



## **Art. 66 - Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC**

5. Tipi d'uso ammessi fino all'approvazione del POC:
  - a) nelle unità edilizie con SC preesistente ad uso a1 superiore al 60%, sono ammessi i tipi d'uso di cui al precedente art. 53, comma 2;
  - b) nelle unità edilizie con SC preesistente ricompresa nella funzione produttiva D, è ammesso il mutamento nel tipo d'uso b5;**
  - c) in tutti gli altri casi è consentito solo il mutamento del tipo d'uso all'interno della medesima categoria funzionale oltre a c3 e c6.**

## **Art. 67 - Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione (ASP)**

6. **Nelle zone A del “Piano di rischio aeroportuale”, rappresentate nelle Tavole dei Vincoli e Schede allegate, nei limiti dei vincoli di compatibilità degli usi dei diversi sub-ambiti, in relazione alle prescrizioni di cui all'art. 6.13 del PSC, sono ammessi solo interventi fino alla RE ricostruttiva. Nel sub-ambito Asp1 non sono comunque ammessi interventi di nuova costruzione e/o che determinino incremento delle unità immobiliari esistenti.  
Nelle zone B e C del “Piano di rischio aeroportuale”, dovranno essere rispettati i divieti e i vincoli di compatibilità degli usi dei diversi sub-ambiti in relazione alle prescrizioni di cui all'art. 6.13 del PSC.**
7. **In caso di interventi che incidono sulla superficie permeabile è prescritta l'osservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 9, fatte salve eventuali maggiori superfici indicate nei sub-ambiti.**



## **Art. 68 - Sub-ambiti Asp.1 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere**

1. Fatto salvo l'art. 67 comma 6 in relazione alle prescrizioni del “ Piano di Rischio aeroportuale”, sono ammessi i seguenti interventi:
  - a) con MO, MS, RRC, RE;
    - **H max (in caso RE): ml. 10,50 o fino a ml. 14,50 per comprovate necessità impiantistiche e tecnologiche (o preesistente se superiore);**
    - **H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 14,00.**
  - b) con NC, AM e DR;
    - UF max: 0,6 mq./mq.;
    - IC max: 50% della SF;
    - **H max: ml. 10,50 o fino a ml. 14,50 per comprovate necessità impiantistiche e tecnologiche (o preesistente se superiore);**
    - **H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 14,00.**
2. Fatto salvo l'art. 67 comma 6 in relazione alle prescrizioni del “Piano di Rischio Aeroportuale”, sono ammessi i seguenti tipi d'uso: **b.2**, b3.1, b3.2, b4, **b5**, **c1**, c2, **c4**, c6 (limitatamente ai centri di formazione professionale e di ricerca), c7 (ad esclusione delle attività sanitarie che comportino degenza e/o pernottamento), d1, d2.

**Il tipo d'uso a1 è ammesso a tutte le seguenti condizioni:**

  - **pertinenziale e in forma aggregata con l'edificio produttivo;**
  - **SC massima 49% dell'Sc totale del fabbricato;**
  - **con interventi fino a RE conservativa in edifici esistenti, max. 3 unità immobiliari di SC fino a mq. 120 per ogni unità;**



- con interventi fino a RE conservativa in edifici esistenti max. 1 unità immobiliare di SC fino al 49% della SC esistente;
- con interventi di RE ricostruttiva, DR, AM e NC di cui al precedente art. 24, max. 1 unità immobiliare di SC fino a mq. 120, solo se pertinente i tipi d'uso ammessi.

Fuori dalle aree e luoghi sensibili cartograficamente individuate dalla D.G.C. 388/2019, è consentito il tipo d'uso b2, nella misura massima di mq. 200,00 di SC (i limiti dimensionali previsti non si applicano alle sale bingo); la delocalizzazione di unità immobiliari legittimate ad uso b2 è consentita, anche con interventi di accorpamento, entro il limite della SC preesistente. Per tale uso sarà sempre obbligatorio reperire spazi a parcheggio P3 nella misura prevista dall'art. 40 comma 1, oltre alle dotazioni previste al precedente art. 37, comma 4, se dovute, in nessun caso monetizzabili.

**Art. 69 - Sub-ambiti Asp.2 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente terziarie, commerciali e di servizio**

2. Tipi d'uso ammessi: b1.1, **b1.2, b2 (solo sala bingo)**, b3.1, b3.2, b4, b5, b6, c1, c2, c3, **c4**, c5, c6, c7 (ad esclusione delle attività sanitarie che comportino degenza e/o pernottamento), c8, e1; tali tipi d'uso non potranno essere complessivamente inferiori al 60% della SC dell'intera unità edilizia.

**In aggiunta ai tipi d'uso sopra elencati è ammissibile inoltre il tipo d'uso b1.3n, purché non ricadente in aree poste in fregio alla S.S. 16 a sud del Parco Fiabilandia.**

**Inoltre, i tipi d'uso b1.3a, b1.4, sono ammissibili qualora esistenti alla data del 29/03/2011; in tal caso non è comunque consentito l'incremento della SV esistente alla medesima data.**

Sulla restante SC sono inoltre considerati ammissibili gli ulteriori usi alle seguenti condizioni:

- a1, fino ad un massimo di tre unità immobiliari per ciascuna unità edilizia, entro il limite di mq. 120,00 di SC per ogni unità immobiliare;
- d1 solo nelle unità edilizie ove già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme.



### **Art. 71 - Sub-ambiti Asp.T - Parchi tematici**

#### **1. Interventi ammessi:**

a) MO, MS, RRC, RE;

b) NC e DR potranno essere previsti tramite POC;

**c) AM, con intervento diretto, comportante incremento massimo pari al 25% della SC legittima alla data del 29/03/2011;**

**d) NC attrazioni, senza manufatti edilizi costituenti SC, e nuove costruzioni a raso senza edificazione di volumi e manufatti edilizi.**

H max (in caso RE, DR, NC e AM): ml. 8,50 (o preesistente se superiore).

### **Art. 73 - Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS): interventi ammessi in assenza di PUA**

**4.** In attesa del POC, e comunque prima dell'approvazione del PUA, fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC e tenuto conto che sugli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9, sugli edifici esistenti sono ammessi:

- interventi: MO, MS, RRC, RE;

- H max (in caso RE): ml. 8,50 (o preesistente se superiore);

- nelle aree ricadenti nel territorio urbanizzato, le variazioni dei tipi d'uso sono ammesse esclusivamente per gli usi consentiti negli ambiti AUC\_U ai sensi del precedente art. 52, comma 2;

- **nelle aree ricadenti nel territorio urbanizzabile sono solo consentite le variazioni dei tipi d'uso all'interno della medesima categoria funzionale.**

**E' comunque consentito l'utilizzo delle particelle catastali prive di edifici in conformità al precedente art. 45 bis.**





#### **Art. 74 - Nuovi ambiti specializzati per attività produttive: interventi ammessi in assenza di PUA**

4. In attesa del POC, e comunque prima dell'approvazione del PUA, fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC e tenuto conto che sugli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9, sugli edifici esistenti sono ammessi:

- interventi: MO, MS, RRC, RE;
- H max (in caso RE): ml. 8,50 (o preesistente se superiore);

**E' comunque consentito l'utilizzo delle particelle catastali prive di edifici in conformità al precedente art. 45 bis. Inoltre, è consentito solo il mutamento del tipo d'uso all'interno della medesima categoria funzionale e il tipo d'uso b5.**

#### **Art. 75 - Poli funzionali (APF)**

**5. Nel Polo funzionale denominato APF2 "GROS", in relazione alle limitazioni del "Piano di Rischio Aeroportuale" sull'indice di affollamento sull'area del "GROS", è ammissibile l'incremento di SC interna agli edifici, per una SC totale di 56.700,00 mq, ridistribuita proporzionalmente alla SCO dell'intero polo, occupata alla data del 29/03/2011, secondo il criterio di ripartizione di cui alla disposizione prot.n. 208028 del 26/07/2019, così come riportato nella tabella seguente:**



Unità Edilizie	Totale SC per ogni Unità Edilizia (mq.)	Totale SCO di ogni Unità Edilizia (mq.)
12, 21, 23, 32, 34	2.079	5281
43, 89	2.405	6109
45, 56	1.753	4453
54	2.296	5833
65	1.971	5005
67, 78	3.926	9973
76, 87	2.948	7489
90, 92, 94	3.274	8317
91, 93, 95	3.383	8593

**Per l'Unità Edilizia 97 è ammissibile una superficie interna forfettaria pari a 2000,00 mq, così come stabilito dalla integrazione al "Piano di rischio aeroportuale" di cui alla Delibera di C.C. n.141/2014.**

**Nel caso di unità edilizie parzialmente ricadenti in area di prescrizione B o C, la limitazione della SC ripartita è da considerarsi relativa alle sole porzioni di unità edilizia ricadenti in tali aree.**

**La ripartizione della SC alla singola unità immobiliare (U.I.) presente nella Unità Edilizia di riferimento dovrà avvenire con il criterio proporzionale:**

**$SC \text{ complessiva U.E.} \div SCO \text{ complessiva U.E.} = SC \text{ ogni U.I.} \div SCO \text{ ogni U.I.}$**

**E' ritenuto ammissibile il trasferimento della capacità edificatoria della singola U.I., tra le diverse unità immobiliari, anche se appartenenti a differenti Unità Edilizie con diversa o medesima proprietà, previa idonea stipula di atto di cessione.**



## **Art. 45 bis - Attrezzature su aree libere e piscine pertinenziali su area privata**

1. Le aree libere private, non edificate e non pertinenziali, nonché le aree pubbliche in uso o in concessione ai privati, poste in territorio urbanizzato, sono attrezzabili per la realizzazione di parcheggi privati e pubblici a raso, verde e attrezzature sportivo-ricreative (b3.1), a condizione che non si configurino edifici così come definiti dal punto 46 delle DTU n. 922/2017 s.m.i..

Tali interventi sono soggetti a Permesso di Costruire e alle seguenti prescrizioni:

- conformità alle norme di settore incidenti sull'attività edilizia;
- materiali facilmente removibili e non comportanti la trasformazione irreversibile dell'area con mantenimento della permeabilità dei suoli in profondità entro il 50% della Superficie fondiaria, conformemente alle prescrizioni di cui all'art. 9 comma 3;
- alberature e ombreggiatura secondo le prescrizioni del Regolamento per il Verde Urbano privato e pubblico e delle aree incolte;
- distanze in conformità all'art. 96, comma 1.

Per l'uso parcheggio è ammissibile la realizzazione di un manufatto accessorio e removibile nel rispetto dell'art. 100.

Nel caso di verde e attrezzature sportivo-ricreative è consentita la realizzazione di un manufatto non stabilmente infisso al suolo ad uso a servizi igienici e spogliatoi per una SC pari a mq. 20,00 e altezza utile ml. 2,40.

### **ART. 45bis comma 1**

#### **AREE LIBERE**

#### **TERRITORIO URBANIZZATO**

- **Park privati o pubblici,**
- **Verde attrezzato,**
- **Attrezzature ludico sportive**

**Materiali amovibili, reversibilità**

**Permeabilità: Sp 50% Sf**

**Alberature e Ombreggiamento  
Regolamento Verde Urbano**

**Distanze art. 96 (*Chioschi, edicole dehors*)**

**PdC**

#### **PARK**

**Manufatto arredo art. 100**

#### **SPORT**

**Manufatto servizi igienici e  
spogliatoi 20mq e H 2,40 m**



## **Art. 45 bis - Attrezzature su aree libere e piscine pertinenziali su area privata**

2. Nelle aree libere private, non edificate e non pertinenziali, nonché nelle aree pubbliche in uso o in concessione ai privati, poste nel restante territorio urbanizzabile (ad esclusione degli ambiti AVP, ARP, AAP), potranno essere insediati usi temporanei ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. e bis) del D.P.R. 380/2001 s.m.i. per parcheggi privati e pubblici a raso, verde e attrezzature sportivo-ricreative.

Tali interventi sono soggetti a comunicazione ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera f) della L.R. 15/2013 s.m.i. in quanto attrezzature temporanee che potranno permanere al massimo 180 giorni l'anno, non ripetibili, o in quanto attrezzature stagionali che potranno permanere al massimo 90 giorni l'anno, ripetibili, alle seguenti prescrizioni:

- conformità alle norme di settore incidenti sull'attività edilizia;
- materiali facilmente removibili e non comportanti la trasformazione irreversibile dell'area con mantenimento della permeabilità dei suoli entro l' 80% della Superficie fondiaria;
- alberature e ombreggiatura secondo le prescrizioni del Regolamento per il Verde Urbano privato e pubblico e delle aree incolte;
- distanze in conformità all'art. 96, comma 1.

Per l'uso parcheggio è ammessa la realizzazione di un manufatto accessorio e removibile nel rispetto dell'art. 100.

Nel caso di attrezzature sportivo-ricreative è consentita la realizzazione di un manufatto non stabilmente infisso al suolo, destinato a servizi igienici e spogliatoi per una SC pari a mq. 20,00 e H max.: ml. 2,40.

### **ART. 45bis comma 2**

#### **AREE LIBERE**

#### **TERRITORIO URBANIZZABILE**

- **Park privati o pubblici,**
- **Verde attrezzato,**
- **Attrezzature ludico sportive**

**Materiali amovibili , reversibilità**

**Permeabilità: Sp 80% Sf**

**NO Alberature e Ombreggiamento  
Regolamento Verde Urbano**

**Distanze**

**TEMPORANEO 6MESI 1 VOLTA**

**STAGIONALE 90G RIPETIBILI  
ANNUALMENTE**

**PARK**

**Manufatto arredo art. 100**

**SPORT**

**Manufatto servizi igienici e  
spogliatoi 20mq e H 2,40 m**



## **Art. 45 bis - Attrezzature su aree libere e piscine pertinenziali su area privata**

3. In tutto il territorio la realizzazione di piscine pertinenziali da realizzarsi nelle unità edilizie private, così come individuate dal precedente art. 11, potrà avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:
- rapporto di pertinenzialità con il fabbricato principale, indipendentemente dalle modalità di intervento consentite sull'edificio, anche in diverso sub ambito o in lotti entro 100,00 ml;
  - in zona agricola nella stessa area di pertinenza del fabbricato o in lotto adiacente entro 25,00 ml. dal fabbricato, ad esclusione di quelli compresi all'art. 77 comma 3 lett. c), d) e limitatamente all'uso b5;
  - superficie massima della specchiatura d'acqua pari a mq. 80,00;
  - realizzazione di vani interrati strettamente necessari ad ospitare i relativi impianti;
  - totale interramento del manufatto e, in caso di terreni inclinati, rispetto delle distanze di cui al precedente Capo 6 come NC, per la porzione emergente dal piano di campagna esistente;
  - rispetto di specifiche norme regolamentari, con particolare riferimento alla normativa igienico-sanitaria di cui alla D.G.R. 1092/2005 s.m.i.;

Tali interventi sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in conformità alla disciplina regionale.

4. Nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente, nelle sole unità edilizie con presenza di edifici con funzione E per almeno il 51% di SC, le piscine potranno essere realizzate senza limite di superficie e attuate con procedimento edilizio da concordare con l'Ufficio.
6. Sono qualificate come opere di edilizia libera le piscine fuori terra senza elementi fissi di ancoraggio da realizzarsi nelle unità edilizie private fino ad una superficie massima di 32,00 mq comprensiva delle opere complementari.
7. Le opere, in relazione alle aree in concessione d'uso, se ricadenti nella perimetrazione dell'Accordo Territoriale denominato "Parco del Mare" saranno ammissibili previo ottenimento dei dovuti pareri della Direzione Patrimonio e Settore Lavori Pubblici, con atto unilaterale d'obbligo trascritto e relativa polizza fideiussoria ai fini del ripristino dell'area; se le opere risultano contermini al suddetto accordo le stesse seguono le eventuali prescrizioni di pianificazione.

### **ART. 45bis comma 3, 4, 6, 7**

#### **PISCINE PERTINENZIALI**

#### **Territorio Urbanizzato o Urbanizzabile entro 100m**

#### **Zona Agricola entro 25m**

#### **Max 80mq**

#### **Impianti interrati**

#### **Distanze Codice civile o se fuori terra Capo 6 NC**

#### **SCIA**

#### **Edifici e1 no limite Superficie**

#### **Edilizia libera piscine fuori-terra fino a 32mq con elementi complementari ( es. pedane)**

#### **Parco Del Mare con dovuti pareri e prescrizioni**



## **Art. 97 - Strutture contingenti e temporanee o stagionali**

Le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee o stagionali, da realizzarsi ai sensi e alle condizioni dell'art. 6, comma 1, lett. e bis) del D.P.R. 380/2001 s.m.i., dell'art. 7, comma 1, lett. f) della L. R. 15/2013 s.m.i. e all'art. 44 della L.R. 17/2014 s.m.i., possono essere ubicate in ogni parte del territorio, anche in aree soggette a piano urbanistico preventivo.

Tali strutture, qualora installate per una durata non superiore a 7 giorni, al netto dei tempi di montaggio e smontaggio, potranno essere realizzate in conformità a quanto previsto nei successivi commi nel solo rispetto delle norme e vincoli aventi rilevanza in materia igienica, sismica e di sicurezza, indipendentemente da distanze, altezze, superfici e destinazioni previste.

**1 bis** I manufatti installati per una durata superiore a tale limite, potranno essere realizzati in osservanza ai successivi commi, secondo le seguenti disposizioni:

### Esecutive:

- H max.: ml. 10,00;
- distanze dai confini di proprietà: rispetto del Codice Civile;
- distanze dalla carreggiata e dalle piste ciclabili: almeno ml. 2,00, con esclusione da tale verifica delle Zone a Traffico Limitato, Isole Pedonali e zone sottoposte a Progetto di Valorizzazione;
- distanze tra pareti finestrate: almeno ml. 3,00 nella Città Storica;
- rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/1968 s.m.i. in tutti gli altri casi;
- ottenimento di tutti i Nulla Osta e/o Pareri/Autorizzazioni correlati al caso di specie;
- rispetto delle prescrizioni delle Tavole dei Vincoli e delle Schede allegate.

### Quantitative:

- se posti su area pubblica: qualsiasi tipo d'uso, senza limiti di SC, in conformità a quanto ammesso dagli Uffici competenti;
  - se posti su area privata: tutti i tipi d'uso previsti nel sub -ambito in cui ricadono, con SC, esclusa dal calcolo di quella ammissibile nell'ambito così declinata:
    - in presenza di limite massimo: non superiore al 10% di quella ammissibile;
    - in tutti gli altri casi: non superiore a mq. 50,00.
2. La collocazione non dovrà in alcun caso arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale e/o ciclo-pedonale, e dovranno essere rispettate le norme a tutela dell'abbattimento delle barriere architettoniche.
  3. L'installazione delle opere temporanee di cui al presente articolo sulla medesima area, è consentita al massimo per 180 giorni l'anno, non ripetibili, anche per più periodi non continuativi per il medesimo anno solare; le attrezzature stagionali potranno permanere al massimo 90 giorni l'anno, ripetibili.
  4. E' comunque esclusa la realizzazione di spazi interrati.
  5. Non sono soggette al rispetto del limite di altezza e/o di SC di cui al primo comma del presente articolo, le attrazioni di spettacolo viaggiante di cui all'art. 4 della L. 337/ 1968 s.m.i., regolarmente autorizzate ai sensi dell'art. 69 del T.U.L.P.S. e s.m.i.

**In tutto il territorio comunale**

**Fino a 7giorni no limiti  
dimensionali ma solo  
prescrizioni sicurezza e norme  
incidenti**

**TEMPORANEO 6MESI 1 VOLTA  
STAGIONALE 90G RIPETIBILI  
ANNUALMENTE**

**Suolo pubblico no limiti sup**

**Suolo privato max 10% Indice  
edificatorio ammissibile o 50mq**

**Hmax =m 10**

**Distanze confini Codice Civile**

**D2= 2m**

**D3 =art. 9 e in Città Storica 3m**

**Rispetto vincoli e norme  
incidenti**

**Ottenimento pareri Nulla osta**



**Art. 98 - Pergolati, gazebo, pergotende e ombrelloni**

1. Possono essere installati in tutto il territorio comunale con le seguenti modalità:

a) Strutture con ingombro fino a mq. 50,00:

- pertinenziali ad edifici o adiacenti ad essi al piano terra e superiori;
- altezza massima dal piano di installazione: ml. 3,00;
- distanze dai confini di proprietà: rispetto del Codice Civile;
- distanze dalla carreggiata e dalle piste ciclabili: almeno ml. 2,00 (con esclusione da tale verifica delle Zone a Traffico Limitato, Isole Pedonali e zone sottoposte a Progetto di Valorizzazione);
- non è richiesto il rispetto di parametri edilizi e distanze;
- titolo abilitativo: nessuno in quanto elemento di arredo.

**EDILIZIA LIBERA**

**Hmax 3m**

**D1= Codice Civile**

**D2=2m**

b) Strutture con ingombro superiore a mq. 50,00:

- pertinenziali ad edifici o adiacenti ad essi al piano terra e superiori;
- distanze: rispetto integrale del precedente Capo 6;
- titolo abilitativo: Permesso di Costruire.

**NUOVA COSTRUZIONE**

**D1=D2=D3=NC**

**PdC**

c) Pergola bioclimatica con struttura in copertura a frangisole orientabili con ingombro fino a 25mq:

- pertinenziali ad edifici o adiacenti ad essi al piano terra e superiori;
- distanze: rispetto integrale del precedente Capo 6;
- titolo abilitativo: Permesso di Costruire.

**PERGOLA 25MQ FRANGISOLE  
ORIENTABILI**

**D1=D2=D3=NC**

**PdC**





## **Art. 98 - Pergolati, gazebo, pergotende e ombrelloni**

### 2. Prescrizioni comuni per pergolati, gazebo e pergotende :

- l'ingombro e il relativo limite per il rispetto delle distanze, è la proiezione a terra della copertura comprensiva degli sbalzi;
- la distanza minima tra l'ingombro di più manufatti del tipo a) non potrà essere inferiore a ml. 3,00;
- eventuali barriere e/o recinzioni con materiali continui e compatti, dovranno essere poste ad una distanza di almeno ml. 1,50 dall'ingombro massimo;
- il volume è l'ingombro massimo per l'altezza della struttura;
- i manufatti in parola dovranno essere completamente aperti su tutti i lati, ad eventuale eccezione del lato adiacente ad edifici esistenti, scoperti e dovranno essere sostenuti da struttura leggera rimovibile (del tipo "innesto a baionetta" o "piastra imbullonata"), in legno o metallo;
- tali strutture potranno essere appoggiate a terra o poste ai piani superiori degli edifici e non potranno eccedere il numero di una per ogni unità immobiliare o in caso di realizzazione multipla il dimensionamento complessivo non dovrà eccedere il 20% del volume dell'unità immobiliare;
- se coperte dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:  
strutture di cui alla lett. a) e b): obbligatoriamente con copertura non impermeabile anche mobile, idonea a riparare dal sole (ma non dagli agenti atmosferici) quali arelle, rampicanti, tessuto permeabile e simili; in caso di copertura idrorepellente, obbligo di Permesso di Costruire;
- oltre la conformità ai parametri urbanistico/edilizi, da verificarsi come già trattato, quanto sopra dovrà integrarsi con tutte le normative e/o vincoli correlati con la disciplina urbanistica, da rispettarsi secondo il caso specifico;
- in caso di installazione su suolo pubblico, la posizione sarà valutata dall'Ente proprietario/gestore in sede di autorizzazione all'utilizzo del suolo;
- le attività descritte nel presente articolo non necessitano di verifiche rispetto ai parametri dimensionali d'ambito (Uf/Ut).

Sono esclusi gli ombrelloni dalle prescrizioni sopra elencate, ma dovranno essere sostenuti con struttura mono appoggio, richiudibili senza dover effettuare opere di smontaggio, con copertura anche idrorepellente e di superficie ombreggiante fino a mq. 25,00.

3. La collocazione non dovrà in alcun caso arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale e ciclopeditonale, e dovranno essere rispettate le norme a tutela dell'abbattimento delle barriere architettoniche.
4. Le tende presentate nelle modalità previste dal Regolamento per l'Arredo Urbano, espressamente autorizzate entro la data del 31/12/2008, potranno essere mantenute nello stato corrispondente all'elaborato grafico allegato all'istanza presentata. E' ammesso unicamente l'intervento MO. Pergolati e pergotende realizzati prima della data del 15/03/2016, in osservanza del predetto regolamento e nel rispetto delle normative incidenti sull'attività edilizia, possono essere mantenuti in essere se dotati di copertura permeabile ma non idrorepellente.

### **PERGOLE, GAZEBO PERGOTENDE**

#### **PRESCRIZIONI COMUNI**

#### **DIST TRA MANUFATTI 3M**

#### **NO CHIUSURE LATERALI BARRIERE/RECINZIONI A 1,5M DA INGOMBRO**

#### **1 X UNITA' IMMOBILIARE O MAX 20% VOLUME UI**

#### **COPERTURA NON IMPERMEABILE SE IDROREPELLENTE PDC**

### **OMBRELLONI**

#### **EDILIZIA LIBERA – ARREDI**

#### **SUP MAX SING. 25MQ**

#### **MONOAPPOGGIO**

#### **FACILM. RICHIUDIBILI**

### **TENDE ENTRO 31/12/2008 AUTORIZZATE MAX MO**

#### **PERGOLE PERGOTENDE ENTRO 15/03/2016**

#### **NO COPERTURE IDROREPELLENTI**



## Art. 100 - Ulteriori elementi di arredo

1. Costituiscono ulteriori elementi di arredo i seguenti manufatti:

- tende solari a sbalzo obbligatoriamente dotate di struttura autonoma smontabile, dotate di braccio retrattile per l'eventuale porzione di sbalzo superiore a ml. 1,50 ;
- elementi di copertura “a fisarmonica ” a corredo delle aperture di un edificio produttivo o magazzino, per la sola protezione delle operazioni di carico e scarico merci;
- pannello grigliato/reticolato con applicazione nei giardini e sui balconi/terrazze.
- espositori mobili giornalieri di merci all'esterno di esercizi commerciali; bacheche o vetrinette; erogatori automatici di merci, informazioni o servizi;
- fontane, barbecue, panchine, fioriere, edicola votiva, pertinenziali ad edifici e senza creazione di volumetria, ai sensi dell'art. 7 lett. i) della L.R. 15/2013 s.m.i.;
- serre mobili stagionali per colture floro -vivaistiche di cui all'art. 6, comma 1, lett. e) del D .P.R. 380/2001 s.m.i. e art. 7 comma 1 lettera e) della L .R. 15/2013 per un periodo non superiore a 180 gg. per anno solare per attività agricola anche amatoriale .

2. I suddetti elementi sono sempre consentiti negli edifici e nelle loro aree pertinenziali, nel rispetto delle norme di tutela della Carta dei Vincoli e delle Schede allegate, delle norme di sicurezza, delle barriere architettoniche e di normative comunque sovraordinate.

Gli stessi, non costituendo intervento edilizio, fatto salvo il rispetto del Codice Civile, non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo, ma eventualmente ad autorizzazione amministrativa se prevista da specifici regolamenti.

In caso di installazione o di oggetto su suolo pubblico, saranno soggetti ad autorizzazione all'utilizzo del proprietario/gestore .

3. Con esclusione della Città Storica, degli edifici soggetti a tutela, e degli ambiti AVP, AAP, ARP, in relazione al punto 48 del glossario di edilizia libera di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 2 marzo 2018, nel rispetto del compendio normativo previsto dal comma 1 dell'art. 6 del D .P.R. 380/2001 s.m.i., si definiscono accessori di limitate dimensioni , soggetti ad attività di edilizia libera, i manufatti di superficie lorda fino a mq. 8,00 e altezza fino a ml. 2,40 posizionati in corte pertinenziale.

Tali manufatti saranno consentiti solo se accessori ad edifici principali, nella misura di uno per ogni unità immobiliare, a condizione che siano staticamente autonomi, smontabili e non demolibili.

Non dovranno essere computati nel calcolo della SC, ma dovranno essere collocati nel rispetto delle distanze di cui al precedente Capo 6, nonché dell e Tavole dei Vincoli e Schede allegate.

Negli ambiti AVP, AAP, ARP saranno ammessi manufatti aventi tutte le medesime caratteristiche tecnico dimensionali sovra riportate solo per essere adibiti a ricovero animali di affezione non ad uso alimentare, con obbligo di rimozione al cessare di tale utilizzo .

4. Costituisce inoltre elemento di arredo, la realizzazione di delimitazioni di superfici a qualsiasi piano, sottostanti oggetti strutturali o tende a sbalzo, costituiti da elementi mobili o fissati al suolo che dovranno essere posti ad una distanza di almeno ml. 1,50 dalla proiezione a terra delle suddette strutture o tende.

Tali elementi potranno essere realizzati per un'altezza non superiore a 2/3 dell'altezza tra il piano di

**SERRE MOBILI  
STAGIONALI  
FLOROVIVAISTICHE  
(Amatoriali)**

**Comunicazione**

**Art. 7 LR 15/2013**

**180 gg ANNO SOLARE**

**COMMA 3 MANUFATTI  
PERTINENZIALI**

**EDILIZIA LIBERA – ARREDI**

**NO CS E TUTELATI  
SPARSI**

**SUP MAX 8MQ**

**HMAX 2,40 M**

**ZONA RURALE SOLO X  
ANIMALI DA AFFEZIONE**



## Art. 90 - Facciate degli edifici e tinteggiature

1. La tinteggiatura esterna degli edifici dovrà rispettare le tonalità coerenti con l'ambiente nel quale è collocato l'edificio.
2. E' vietata la tinteggiatura parziale di facciate unitarie, fatte salve le case a schiera.
3. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico - artistiche di pregio, o di testimonianza storica quali: esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni e simili.
4. Fatti salvi gli specifici adempimenti di legge se dovuti, ai fini del miglioramento del rendimento energetico degli edifici esistenti (con esclusione di pertinenze e/o accessori autonomi), compatibilmente con i criteri di tutela riconducibili al precedente Capo 9 e/o a normative sovraordinate, è consentita negli interventi conservativi la realizzazione di coibentazione termica alle pareti perimetrali e alla copertura alle seguenti condizioni:
  - rispetto del precedente art. 33 comma 5 in materia di distanze;
  - le pareti in intervento potranno essere oggetto di demolizione nei limiti prescritti dalla RE conservativa di cui all'art. 8 comma 4 bis.

Il suddetto intervento, qualora sia ammissibile sugli edifici tutelati ai sensi dell'art. A -7 e A-9 della L.R. 20/2000 s.m.i., sarà soggetto a valutazione della CQAP .

Nel rispetto delle suddette prescrizioni l'intervento non sarà assoggettato allo specifico parere del competente ufficio comunale se eseguito con spessore massimo fino a cm. 18 e la verifica di rispetto alla normativa di prestazione energetica sarà attestata dalla sola asseverazione del professionista incaricato.

5. Compatibilmente coi criteri di tutela a riconducibili al precedente Capo 9 e/o a normative sovraordinate, è consentito un ispessimento esterno delle murature perimetrali fino ad un massimo di cm. 20, per interventi di placcatura e/o cerchiatura finalizzati al miglioramento e/o adeguamento sismico, di edifici esistenti nelle parti non oggetto di demolizione, secondo quanto disciplinato dal precedente art. 33 comma 6 in materia di distanze.

In caso di realizzazione contestuale alle opere indicate al comma 4, l'ispessimento totale dovrà essere contenuto in cm. 30 e potrà usufruire della deroga alle distanze D1, D2 e D3 .

Il suddetto intervento , qualora sia ammissibile sugli edifici tutelati ai sensi dell'art. A -7 e A-9 della L.R. 20/2000 s.m.i., sarà soggetto a valutazione della CQAP

6. Qualora insistenti su area pubblica, le opere di cui ai commi precedenti saranno subordinate alla preventiva autorizzazione amministrativa dell'Ente competente.
7. Sulle facciate degli edifici è ammissibile l'inserimento di elementi frangisole orientabili con installazione a mensola e privi di continuità in corrispondenza degli aggetti , con ammissibilità di deroghe alle distanze in relazione alla prestazione energetica dell'involucro edilizio ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 102/2014 s.m.i..

### COIBENTAZIONE TERMICA PARETI PERIMETRALI E COPERTURA

NO TUTELATI E CITTA' STORICA  
ART. 48 COMMA 15 (perimetrale  
limiti norma)

### NO ACCESSORI E PERTINENZE PAIR 2020

D.Lgs 102/2014  
DGR 1548/2020  
Parere Ufficio energia  
se sup 18cm

### Max RE conservativa

Comma 6 - Placcature  
sismiche e/o interventi  
sismici perimetrali

Max 20cm  
Deroga D1=D2 e D4

Se con Coibentazione  
max spessore 30cm

Deroga Distanze  
D1=D2=D3



## **Art. 95 - Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici**

1. Gli impianti tecnologici posti all'esterno degli edifici devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione; in base a tale criterio è preferibile, ogni volta che sia possibile, installare gli impianti in posizione tale che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici.
2. Le antenne devono essere collocate sulla copertura degli edifici o su facciate non prospicienti spazi pubblici.
3. I collettori solari, termici o fotovoltaici, potranno essere installati:
  - a) sulla copertura di edifici e/o manufatti legittimi;
  - b) se posti sulle facciate prospicienti strade o spazi pubblici, dovranno essere concepiti come elementi morfologici funzionalmente integrati nella facciata;
  - c) a terra nell'ambito del lotto di pertinenza.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di installazione sulla copertura del fabbricato, compatibilmente alla D.G.R. 28/2010 s.m.i., potrà essere realizzato un impianto fotovoltaico a terra fino a 20Kw con altezza massima dei moduli inferiore a ml. 2,00 da terra, previa presentazione di Procedura Abilitativa Semplificata ( P.A.S.) ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 28/2011 s.m.i. e con D1 e D2 ai sensi dell'art. 33 comma 3.

In alternativa all'impianto a terra, a servizio dell'edificio principale potrà essere realizzata una tettoia fotovoltaica, con struttura autonoma d'appoggio nell'ambito del lotto di pertinenza, a condizione che l'altezza massima non superi ml. 2,50 e con una dimensione massima pari a 36,00 mq, riferita alla proiezione a terra della copertura; tale manufatto edilizio è ammissibile in ogni ambito del territorio comunale, ad esclusione del Centro Storico, compatibilmente con la D.G.R. 28/2010 s.m.i. e sarà soggetto a Permesso di Costruire, in deroga alla SC esistente e/o ammissibile, con D1 e D2 ai sensi dell'art. 33 comma 3 e D3 nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/1968.

Manufatti di dimensioni maggiori potranno essere realizzati previa conformità edilizio-urbanistica dello specifico ambito.

4. Le unità esterne degli impianti di climatizzazione e gli impianti tecnologici, se installati sui fronti prospicienti spazi pubblici, laddove possibile, dovranno essere posizionati in apposite nicchie ricavate o presenti sul prospetto comunque debitamente mitigate con materiali armonizzati nella composizione architettonica dell'edificio. L'installazione in copertura, su balconi o su fronti non prospicienti spazi pubblici, dovrà avvenire con opportune soluzioni di mitigazione visiva.

### **COMMA 3**

### **SOLARE TERMICO O FOTOVOLTAICO**

**Impianti a terra max 20kW  
DGR 28/2010**

**Hmax da terra 2m**

**PAS art. 6 Dlgs 28/2010**

*Oppure*

### **TETTOIA FOTOVOLTAICA**

**In deroga SC tutto territorio**

**Sup max 36MQ**

**HMAX 2,5M**

**D1=D2=art. 33 comma 3**

**Codice Civile**

**D3= ART. 9 DM 1444/68**

**PdC**