

# Comune di Cesenatico

Provincia di Forlì-Cesena

Settore Sviluppo del Territorio



Il Sindaco **Dott. Matteo Gozzoli**

Il Dirigente del Settore **Ing. Simona Savini**

REGOLAMENTO EDILIZIO



Assunto con delibera di G.C. n. 240 del 27/11/2020  
Adottato con delibera di C.C. n. .... del 19/07/2021

RE



# REGOLAMENTO EDILIZIO



## SOMMARIO

<b>TITOLO A1</b>	<b>DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	<b>8</b>
Art. A1.1	Parametri e indici urbanistici	8
a.1	Superficie territoriale (ST)	8
a.2	Superficie fondiaria (SF)	8
a.3	Indice di edificabilità territoriale (IT)	8
a.4	Indice di edificabilità fondiaria (IF)	8
a.5	Ambito	8
a.6	Comparto	8
a.7	Lotto	8
a.8	Superficie minima di intervento (Sm)	9
a.9	Potenzialità edificatoria (Pe)	9
a.10	Carico urbanistico (CU)	9
a.11	Dotazioni territoriali (DT)	9
a.15	Area dell'insediamento all'aperto (Ai)	9
Art. A1.2	Oggetti, parametri e indici edilizi	9
b.1	Area di sedime	9
b.2	Area di pertinenza	9
b.3	Superficie coperta (SC)	9
b.4	Indice di copertura (IC)	10
b.5	Superficie permeabile (SP)	10
b.6	Indice di permeabilità (IPT/IPF)	10
b.7	Invarianza idraulica	10
b.8	Tipo edilizio	10
b.9	Edificio	10
b.10	Edificio unifamiliare	10
b.11	Pertinenza	10
b.12	Unità immobiliare	10
b.13	Alloggio	10
b.14	Unità edilizia (Ue)	11
b.15	Parti comuni / condominiali	11
b.16	Edifici esistenti	11
Art. A1.3	Superfici	11
c.1	Superficie totale (St)	11
c.2	Superficie lorda (Sl)	11
c.3	Superficie utile (Su)	11
c.4	Superficie accessoria (Sa)	11
c.5	Superficie complessiva (Sc)	12
c.6	Superficie calpestabile (Scp)	12
Art. A1.4	Sagome e Volumi	12
d.1	Sagoma	12
d.2	Volume totale o volumetria complessiva (Vt)	12
d.3	Volume tecnico	12
d.4	Scannafosso	12

Art. A1.5	Piani .....	12
e.1	Piano di un edificio	12
e.2	Piano fuori terra	13
e.3	Piano seminterrato	13
e.4	Piano interrato	13
e.5	Sottotetto	13
e.6	Soppalco	13
e.7	Numero dei piani	13
Art. A1.6	Altezze.....	13
f.1	Altezza utile (Hu)	13
f.2	Altezza lorda (Hl)	13
f.3	Altezza del fronte (Hf)	13
f.4	Altezza dell'edificio (H)	14
f.5	Altezza virtuale (o altezza utile media) (Hv)	14
Art. A1.7	Distanze.....	14
g.1	Distanze	14
g.2	Indice di visuale libera (IvI)	14
Art. A1.8	Definizioni di elementi, strutture e sistemi strutturali .....	16
h.1	Portico / porticato	16
h.2	Loggia / Loggiato	16
h.3	Balcone	16
h.4	Ballatoio	16
h.5	Terrazza / lastrico solare	16
h.6	Veranda	16
h.7	Pensilina	16
h.8	Tettoia	16
h.9	Androne	16
h.10	Tetto verde	16
h.11	Recinzione	17
h.12	Piscine	17
Art. A1.9	Strutture temporanee ed elementi di arredo.....	17
i.1	Pergolato	17
i.2	Tenda solare	17
i.3	Insegna di esercizio	17
i.4	Preinsegna	17
i.5	Cartello pubblicitario	17
i.6	Vetrina	17
i.7	Chioschi	17
i.8	Dehors	17
i.9	Altri elementi di arredo	17
Art. A1.10	Impianti tecnici.....	18
l.1	Antenna, palo, traliccio e parabola	18
Art. A1.11	Attività commerciali in sede fissa .....	18
m.1	Tipologie di esercizi	18
m.2	Settori merceologici	18

m.3	Superficie di vendita (Sv)	18
m.4	Centro commerciale	18
m.5	Superficie di vendita di un centro commerciale	19
m.6	Non costituisce centro commerciale	19
m.7	Area commerciale integrata	19
Art. A1.12	Strade .....	19
n.1	Strada	19
n.2	Centro abitato	19
n.3	Classificazione delle strade	20
n.4	Caratteristiche minime delle strade	20
n.5	Articolazione delle strade in base agli usi e alle tipologie dei collegamenti.	21
Art. A1.13	Definizioni per gli interventi negli ambiti di conservazione, consolidati e urbanizzabili .....	21
o.1	Centro Storico	21
o.2	Unità Tipologica storica	21
o.3	Progetto unitario	22
o.4	Rudere	22
o.5	Superfetazione	22
o.6	Unità abitativa	22
o.9	Territorio urbanizzato	22
Art. A1.14	Definizioni per gli interventi nel territorio rurale .....	22
p.1	Superficie Agricola Utilizzata (SAU)	22
p.2	Azienda agricola (forestale, zootecnica)	22
p.3	Coltivatore diretto	23
p.4	Imprenditore agricolo	23
p.5	Imprenditore agricolo professionale	23
p.6	Attività agrituristica	23
p.7	Fattorie didattiche	24
p.8	Allevamento domestico	24
p.9	Allevamento zootecnico non intensivo	24
p.10	Allevamenti intensivi	25
p.11	Serra fissa	25
p.12	Attività agricola non intensiva	25
p.13	Foresterie aziendali	25
p.14	Fabbricati di servizio alla produzione agricola	25
p.15	Compendio unico	25
Art. A1.15	Definizioni per gli interventi nell'ambito dell'Arenile .....	26
q.1	Unità minima di intervento (UMI)	26
q.2	Stabilimento Balneare	26
q.3	Servizi allo Stabilimento Balneare	26
q.4	Manufatto di servizio	26
q.5	Allestimenti temporanei	26
Art. A1.16	Glossario per l'elaborazione della Carta delle potenzialità archeologiche del territorio .....	26
r.1	Deposito archeologico	26
r.2	Profondità di giacitura dei depositi archeologici	26
r.3	Scavi e modificazioni del sottosuolo	26

r.4	Definizioni e note sulle indagini archeologiche	27
r.5	Relazione sulle indagini archeologiche preventive	28
<b>TITOLO B</b>	<b>DEFINIZIONI UNIFORMI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO .....</b>	<b>29</b>
Art. B1	Interventi edilizi .....	29
Art. B1.1	Manutenzione ordinaria a) .....	29
Art. B1.2	Manutenzione straordinaria b).....	29
Art. B1.3	Restauro scientifico c).....	29
Art. B1.4	Restauro e risanamento conservativo d).....	30
Art. B1.5	Ristrutturazione edilizia f).....	30
Art. B1.6	Nuova costruzione g) .....	31
Art. B1.7	Ristrutturazione urbanistica h) .....	31
Art. B1.8	Demolizione i) .....	31
Art. B1.9	Recupero e risanamento delle aree libere l).....	32
Art. B1.10	Significativi movimenti di terra m).....	32
Art. B1.11	Interventi di Rigenerazione Urbana.....	32
Art. B2	Usi .....	32
Art. B2.1	Mutamento di destinazione d'uso e gruppi funzionali.....	32
TITOLO P	Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico e ambientale..	35
Art. C3	Disciplina del tessuto Arenile .....	35
	Pergolato a terra .....	35
	Opere stagionali e temporanee.....	35
	Struttura portante leggera .....	35
	Camminamenti nella zona ad ombreggio.....	35
	Pavimentazioni e camminamenti nella fascia di trasformabilità .....	35
	Piscine .....	36
	Vasca idromassaggio .....	36
	Barriere frangivento .....	36
	Pontili .....	36
	Strutture ludico precarie nello specchio d'acqua /Gonfiabili.....	36
	Insegne .....	37
<b>TITOLO C</b>	<b>RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>38</b>
<b>A</b>	<b>DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI, DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI E DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ</b>	<b>38</b>
<b>B</b>	<b>REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA</b>	<b>40</b>
<b>C</b>	<b>VINCOLI E TUTELE</b>	<b>45</b>
<b>D</b>	<b>NORMATIVA TECNICA</b>	<b>48</b>

<b>E</b>	<b>REQUISITI TECNICI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI</b>	<b>53</b>
<b>TITOLO D</b>	<b>MODULISTICA UNIFICATA EDILIZIA, GLI ELABORATI E LA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA STESSA .....</b>	<b>57</b>
Art. D.1	Modulistica edilizia unificata .....	57
	<b>ELENCO ALLEGATI AL REGOLAMENTO EDILIZIO.....</b>	<b>58</b>
Allegato 1	Linee Guida RIE (Riduzione Impatto Edilizio), foglio di calcolo, schema coefficienti di deflusso. ... .....	58
Allegato 2	Schema Relazione Economico Finanziaria. ....	58
Allegato 3	Arenile: Abaco materiali e soluzioni progettuali.....	58

## PARTE I PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

**TITOLO A1 DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI<sup>1</sup>****Art. A1.1 Parametri e indici urbanistici****a.1 Superficie territoriale<sup>2</sup> (ST)**

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti<sup>3</sup>.

**a.2 Superficie fondiaria<sup>4</sup> (SF)**

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti<sup>5</sup>.

**a.3 Indice di edificabilità territoriale<sup>6</sup> (IT)**

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

**a.4 Indice di edificabilità fondiaria<sup>7</sup> (IF)**

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria comprensiva dell'edificato esistente.

**a.5 Ambito<sup>8</sup>**

Parte di territorio definita dallo strumento urbanistico in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, norme di attuazione.

**a.6 Comparto<sup>9</sup>**

Porzione di territorio in cui si opera, previo accordo operativo o altro strumento attuativo, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.

**a.7 Lotto<sup>10</sup>**

Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.

<sup>1</sup> Le definizioni che seguono provengono da fonti diverse (indicate in nota); sono state riportate esclusivamente al fine di agevolare la lettura delle presenti Norme. Qualora saranno modificate alla fonte, le modifiche potranno essere riportate senza costituire variante alle presenti Norme.

<sup>2</sup> Definizione n. 1, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>3</sup> Nel caso si dimostri, a seguito di rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.

<sup>4</sup> Definizione n. 2, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>5</sup> Nel caso si dimostri, a seguito di rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.

<sup>6</sup> Definizione n. 3, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>7</sup> Definizione n. 4, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>8</sup> Definizione n. 4, Allegato II alla DGR 922/2017.

<sup>9</sup> Definizione n. 5, Allegato II alla DGR 922/2017.

<sup>10</sup> Definizione n. 6, Allegato II alla DGR 922/2017.

**a.8 Superficie minima di intervento<sup>11</sup> (Sm)**

Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.

**a.9 Potenzialità edificatoria (Pe)**

Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici<sup>12</sup>.

**a.10 Carico urbanistico<sup>13</sup> (CU)**

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

**a.11 Dotazioni territoriali<sup>14</sup> (DT)**

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

**a.15 Area dell'insediamento all'aperto<sup>15</sup> (Ai)**

Fermo restando il computo delle superfici edilizie connesse con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente.

La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.

**Art. A1.2 Oggetti, parametri e indici edilizi****b.1 Area di sedime<sup>16</sup>**

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

**b.2 Area di pertinenza**

Superficie libera del lotto sul quale insiste un fabbricato.

**b.3 Superficie coperta<sup>17</sup> (SC)**

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

<sup>11</sup> Definizione n. 8, Allegato II alla DGR 922/2017.

<sup>12</sup> La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.

<sup>13</sup> Definizione n. 5, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>14</sup> Definizione n. 6, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>15</sup> Definizione n. 24, Allegato II alla DGR 922/2017.

<sup>16</sup> Definizione n. 7, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>17</sup> Definizione n. 8, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

**b.4 Indice di copertura<sup>18</sup> (IC)**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (SC/SF).

**b.5 Superficie permeabile<sup>19</sup> (SP)**

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

**b.6 Indice di permeabilità<sup>20</sup> (IPT/IPF)**

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale IPT) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria IPF).

**b.7 Invarianza idraulica<sup>21</sup>**

Per trasformazione del territorio ad invarianza idraulica si intende la trasformazione di un'area che non provochi un aggravio della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa.

**b.8 Tipo edilizio**

Idea o concetto di casa vigente in un determinato periodo storico, rappresenta la sintesi delle esperienze edilizie dell'abitare codificate nella successione delle fasi storiche in una determinata area culturale.

**b.9 Edificio<sup>22</sup>**

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

**b.10 Edificio unifamiliare<sup>23</sup>**

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

**b.11 Pertinenza<sup>24</sup>**

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

**b.12 Unità immobiliare<sup>25</sup>**

Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.

**b.13 Alloggio<sup>26</sup>**

Unità immobiliare destinata ad abitazione.

<sup>18</sup> Definizione n. 11, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>19</sup> Definizione n. 9, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>20</sup> Definizione n. 10, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>21</sup> Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, Piano Stralcio per il rischio idrogeologico, art. 9 comma 1.

<sup>22</sup> Definizione n. 32, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>23</sup> Definizione n. 33, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>24</sup> Definizione n. 34, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>25</sup> Definizione n. 43, Allegato II alla DGR 922/2017.

<sup>26</sup> Definizione n. 44, Allegato II alla DGR 922/2017.

**b.14 Unità edilizia<sup>27</sup> (Ue)**

Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari.

L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.

Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.

**b.15 Parti comuni / condominiali<sup>28</sup>**

Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.

**b.16 Edifici esistenti**

Si considerano edifici esistenti, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, gli edifici:

- costruiti con regolare titolo abilitativo;
- regolarmente condonati ai sensi della legislazione vigente;
- appartenenti al sistema insediativo storico secondo quanto definito dagli strumenti urbanistici comunali;
- realizzati ante 1967, esclusi gli ambiti di conservazione.

**Art. A1.3 Superfici****c.1 Superficie totale<sup>29</sup> (St)**

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

**c.2 Superficie lorda<sup>30</sup> (SI)**

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

**c.3 Superficie utile<sup>31</sup> (Su)**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

**c.4 Superficie accessoria<sup>32</sup> (Sa)**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;

<sup>27</sup> Definizione n. 45, Allegato II alla DGR 922/2017.

<sup>28</sup> Definizione n. 23, Allegato II alla DGR 922/2017.

<sup>29</sup> Definizione n. 12, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>30</sup> Definizione n. 13, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>31</sup> Definizione n. 14, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>32</sup> Definizione n. 15, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

**c.5 Superficie complessiva<sup>33</sup> (Sc)**

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $Sc = Su + 60\% Sa$ ).

**c.6 Superficie calpestabile<sup>34</sup> (Scp)**

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (Su) e delle superfici accessorie (Sa) di pavimento.

**Art. A1.4 Sagome e Volumi**

**d.1 Sagoma<sup>35</sup>**

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

**d.2 Volume totale o volumetria complessiva<sup>36</sup> (Vt)**

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

**d.3 Volume tecnico<sup>37</sup>**

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

**d.4 Scannafosso**

Intercapedine realizzata per isolare i muri perimetrali di un edificio quando questo è posto ad una quota inferiore a quella del terreno circostante. Tale intercapedine non può avere in ogni caso una profondità (intesa come distanza tra il muro dell'edificio e il muro esterno dell'intercapedine stessa) maggiore di m 1,50 per tutta la sua estensione.

**Art. A1.5 Piani**

**e.1 Piano di un edificio<sup>38</sup>**

Spazio delimitato inferiormente dal piano di calpestio (o pavimento) e all'estremità superiore dal soffitto che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.

<sup>33</sup> Definizione n. 16, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>34</sup> Definizione n. 17, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>35</sup> Definizione n. 18, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>36</sup> Definizione n. 19, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>37</sup> Definizione n. 31, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>38</sup> Definizione n. 27, Testo coordinato DALR 279/2010 e 994/2014.

**e.2 Piano fuori terra<sup>39</sup>**

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

**e.3 Piano seminterrato<sup>40</sup>**

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

**e.4 Piano interrato<sup>41</sup>**

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

**e.5 Sottotetto<sup>42</sup>**

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

**e.6 Soppalco<sup>43</sup>**

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

**e.7 Numero dei piani<sup>44</sup>**

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (Sl).

**Art. A1.6 Altezze****f.1 Altezza utile<sup>45</sup> (Hu)**

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata<sup>46</sup>.

**f.2 Altezza lorda<sup>47</sup> (Hl)**

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura<sup>48</sup>.

**f.3 Altezza del fronte<sup>49</sup> (Hf)**

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;

<sup>39</sup> Definizione n. 20, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>40</sup> Definizione n. 21, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>41</sup> Definizione n. 22, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>42</sup> Definizione n. 23, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>43</sup> Definizione n. 24, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>44</sup> Definizione n. 25, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>45</sup> Definizione n. 29, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>46</sup> Ovvero l'altezza virtuale (f.5).

<sup>47</sup> Definizione n. 26, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

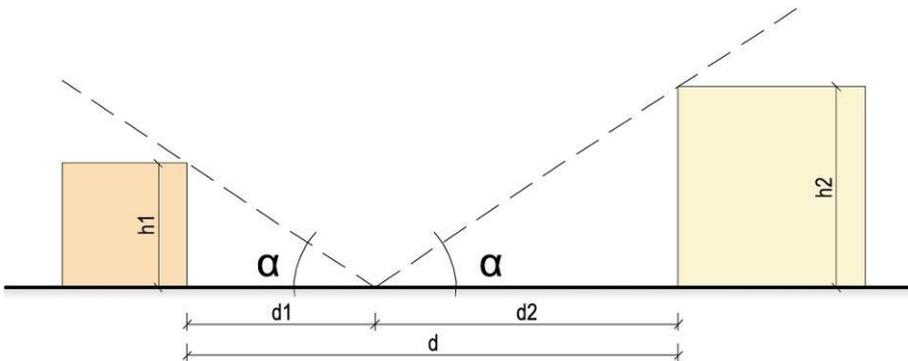
<sup>48</sup> Nell'Allegato II alla DGR 922/2017, definizione 34, è aggiunto: "Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale."

<sup>49</sup> Definizione n. 27, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.



Il profilo di ogni edificio, ricavato dall'intersezione di ogni sua fronte con un piano verticale ad essa ortogonale, deve sempre essere contenuto verso un angolo di visuale libera costante.  
 La distanza fra le fronti dello stesso edificio e di edifici frontistanti risulterà dalla somma dei distacchi definiti dalla IVL e pertinenti le fronti prospicienti. L'indice di Visuale libera non si applica fra le pareti cieche o prive di vedute.

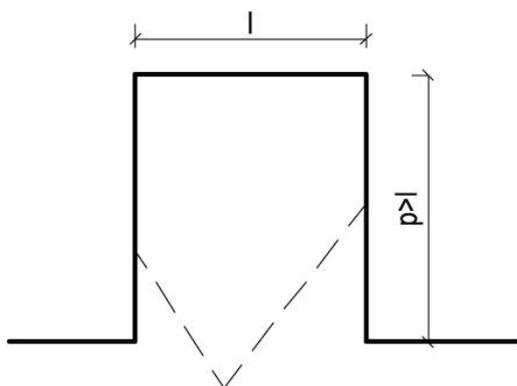
Schema IVL. 2



Distacco fra due fronti prospicienti di due edifici distinti che sorgono sullo stesso lotto o fra due fronti prospicienti lo stesso edificio.

L'indice di visuale libera non si applica fra le pareti cieche o prive di vedute o che abbiano finestre di scala. In corrispondenza degli angoli dei fabbricati le zone di visuale libera relative ai due fronti, non devono sovrapporsi, raccordandosi in linea retta e non in modo radiale.

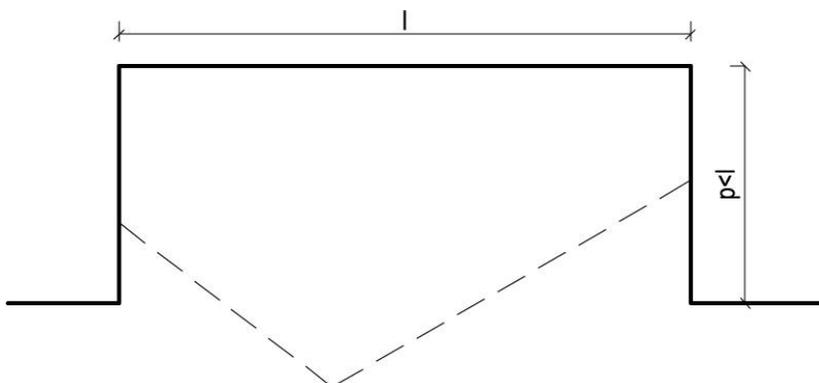
Schema IVL. 3



Si applica l'indice di visuale libera se le pareti sono finestrate, non si applica se hanno finestre di scala o di servizio.

L'indice di visuale libera non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche e/o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore della loro larghezza.

Schema IVL. 4



non si applica l'indice di visuale libera.

## Art. A1.8 Definizioni di elementi, strutture e sistemi strutturali

### h.1 Portico / porticato<sup>54</sup>

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

### h.2 Loggia / Loggiato<sup>55</sup>

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

### h.3 Balcone<sup>56</sup>

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

### h.4 Ballatoio<sup>57</sup>

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

### h.5 Terrazza / lastrico solare<sup>58</sup>

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

### h.6 Veranda<sup>59</sup>

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

### h.7 Pensilina<sup>60</sup>

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

### h.8 Tettoia<sup>61</sup>

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

### h.9 Androne

Sistema distributivo orizzontale interno all'edificio, situato al piano terreno, di collegamento tra il portone d'ingresso e l'area libera di pertinenza e/o la scala.

### h.10 Tetto verde<sup>62</sup>

Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radificano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).

<sup>54</sup> Definizione n. 39, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>55</sup> Definizione n. 37, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>56</sup> Definizione n. 35, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>57</sup> Definizione n. 36, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>58</sup> Definizione n. 40, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>59</sup> Definizione n. 42, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>60</sup> Definizione n. 38, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>61</sup> Definizione n. 41, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

<sup>62</sup> Definizione n. 59, Allegato II alla DGR 922/2017.

### **h.11 Recinzione**

Elementi o strutture che delimitano l'area di pertinenza di un fabbricato o una proprietà.

### **h.12 Piscine**

Impianto realizzato sia fuori che entro terra e munita di sistema per il trattamento delle acque atto a consentire attività di balneazione.

## **Art. A1.9 Strutture temporanee ed elementi di arredo**

### **i.1 Pergolato<sup>63</sup>**

Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.

### **i.2 Tenda solare**

Elemento pensile in tessuto montato su strutture mobili.

### **i.3 Insegna di esercizio**

Scritta in caratteri alfanumerici, completata eventualmente da simboli o da marchi, realizzata e supportata con materiali di qualsiasi natura, installata nella sede dell'attività a cui si riferisce o nelle pertinenze accessorie alla stessa.

### **i.4 Preinsegna**

Scritta in caratteri alfanumerici, completata da freccia di orientamento, ed eventualmente da simboli e marchi, realizzata su manufatto bifacciale/bidimensionale, supportato da idonea struttura di sostegno e finalizzata alla pubblicizzazione direzionale della sede dove si esercita una determinata attività.

### **i.5 Cartello pubblicitario**

Manufatto bidimensionale supportato da idonea struttura di sostegno, con una sola o entrambe le facce finalizzate alla diffusione di messaggi pubblicitari sia direttamente sia tramite sovrapposizione di altri elementi.

### **i.6 Vetrina**

Spazio adibito all'esposizione dei prodotti relativi all'attività, normalmente incluso all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio.

### **i.7 Chioschi**

Strutture temporanee autonome, appoggiate o ancorate al suolo con sistemi amovibili, per la vendita di giornali, fiori, ecc. o per la produzione e la vendita di piadina, bevande e altri prodotti.

### **i.8 Dehors**

Apprestamenti temporanei (mobili, smontabili o facilmente rimovibili) appoggiati o ancorati al suolo, di pertinenza a pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.) e attività economiche destinati esclusivamente alla somministrazione di alimenti e bevande<sup>64</sup>.

### **i.9 Altri elementi di arredo**

Costituiscono inoltre elementi di arredo strutture leggere a carattere temporaneo quali: espositori, barbecue, vere da pozzo, gazebo e voliere.<sup>65</sup>

---

<sup>63</sup> Definizione n. 54, Allegato II alla DGR 922/2017.

<sup>64</sup> LR 14/2003 Disciplina dell'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande Art. 2 comma 2.

<sup>65</sup> "Indicazioni applicative in merito all'art. 6 del DPR n. 380 del 2001 relativo all'attività edilizia liberalizzata" (CIL) Circolare Regione Emilia Romagna del 02.08.2010 PG 2010 n. 0196035.

## Art. A1.10 Impianti tecnici

### I.1 Antenna, palo, traliccio e parabola

Strutture atte alla ricezione e trasmissione dei segnali radio-televisivi, della telefonia mobile e dell'energia. Sono strutture generalmente puntiformi spesso dotate di relativi impianti.

## Art. A1.11 Attività commerciali in sede fissa<sup>66</sup>

### m.1 Tipologie di esercizi

Le tipologie fondamentali di esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali, sono le seguenti<sup>67</sup>:

- a. esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq;
- b. medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie superiore a 250 mq e fino a mq 1.500. Tali strutture sono, a loro volta, articolate in:
  - b.1 medio-piccole strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai 250 mq e fino a 1.500 mq;
  - b.2 medio-grandi strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq. fino a 2.500 mq;
- c. grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 2.500 mq;
- d. grandi strutture di vendita di livello superiore articolate in:
  - d.1. grandi strutture di vendita alimentari di livello superiore di almeno 4.500 mq di superficie di vendita;
  - d.2. grandi strutture di vendita non alimentari di livello superiore di almeno 10.000 mq di superficie di vendita.

### m.2 Settori merceologici

I settori merceologici sono i seguenti:

- a. vendita di prodotti alimentari;
- b. vendita di prodotti non alimentari.

### m.3 Superficie di vendita (Sv)

Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione.

Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 344/2002.

### m.4 Centro commerciale

Media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.). Nell'ambito dei centri commerciali si definiscono:

1. centri commerciali di vicinato quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura;
2. centri commerciali d'attrazione suddivisi in:

<sup>66</sup> Nella disciplina relativa alle attività commerciali in sede fissa, per popolazione residente si intende quella risultante dal dato anagrafico riferito al 31 dicembre dell'anno precedente.

<sup>67</sup> D.lgs 114/1998; DCR 1253/1999, in applicazione della Lr 14/1999.

- 2.1** attrazione di livello superiore se comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore, di cui al punto d.1 e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq. o di grandi strutture non alimentari di livello superiore, di cui al punto d.2, e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq;
- 2.2** attrazione di livello inferiore se comprensivi di medie strutture e/o di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

#### **m.5 Superficie di vendita di un centro commerciale**

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

#### **m.6 Non costituisce centro commerciale**

un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.

Per tali aggregazioni, definibili "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" non si considera la superficie di vendita complessiva: sia le procedure autorizzative, sia gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici di cui ai punti successivi si applicano con riferimento ai singoli esercizi.

#### **m.7 Area commerciale integrata**

E' un'area di norma interessante almeno due ettari di superficie territoriale, specialmente dedicata al commercio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari. L'area commerciale integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni. Essa è configurabile come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotata di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, parchi gioco per ragazzi e simili), ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi.

Il livello dell'area commerciale integrata è definito dalla presenza o meno di singole grandi strutture di livello superiore, o dalla superficie territoriale totale.

### **Art. A1.12 Strade**

#### **n.1 Strada**

Area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

#### **n.2 Centro abitato**

Insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada<sup>68</sup>.

La delimitazione del centro abitato deve essere effettuata in funzione della situazione edificatoria esistente o in costruzione, e non di quella ipotizzata dagli strumenti urbanistici, tenendo presente che il numero di almeno venticinque fabbricati, con accesso veicolare o pedonale diretto sulla strada,

<sup>68</sup> D.lgs 285/1992 Nuovo codice della strada, art. 3 comma 1, punto 8, cfr anche Ministero dei Lavori Pubblici, Circolare 6709/1997, direttiva 1

previsti dall'[art. 3, comma 1, punto 8, del codice della strada](#), è comunque subordinato alla caratteristica principale di «*raggruppamento continuo*». Pertanto detti fabbricati debbono essere in stretta relazione tra di loro e non costituire episodi edilizi isolati; i fabbricati quindi possono essere intervallati solo da: «*strade, piazze, giardini o simili, ed aree di uso pubblico*» con esclusione quindi di terreni agricoli, aree fabbricabili, etc.<sup>69</sup>

### n.3 Classificazione delle strade<sup>70</sup>

In base alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, si distinguono i seguenti tipi di strade:

- A** - Autostrade;
- B** - Strade extraurbane principali;
- C** - Strade extraurbane secondarie;
- D** - Strade urbane di scorrimento;
- E** - Strade urbane di quartiere;
- F** - Strade locali.

### n.4 Caratteristiche minime delle strade

Le strade devono avere le seguenti caratteristiche minime:

- A - **Autostrada**: strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.
- B - **Strada extraurbana principale**: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.
- C - **Strada extraurbana secondaria**: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.
- D - **Strada urbana di scorrimento**: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali esterne alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.
- E - **Strada urbana di quartiere**: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.
- F - **Strada locale**: strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade.

E' denominata "**strada di servizio**" la strada affiancata ad una strada principale (autostrada, strada extraurbana principale, strada urbana di scorrimento) avente la funzione di consentire la sosta ed il raggruppamento degli accessi dalle proprietà laterali alla strada principale e viceversa, nonché, il movimento e le manovre dei veicoli non ammessi sulla strada principale stessa.

<sup>69</sup> Ministero dei Lavori Pubblici, Circolare 6709/1997, direttiva 1

<sup>70</sup> D.lgs 285/1992 Nuovo codice della strada, art. 2

#### n.5 Articolazione delle strade in base agli usi e alle tipologie dei collegamenti.

Per le esigenze di carattere amministrativo e con riferimento all'uso e alle tipologie dei collegamenti svolti, le strade si distinguono in strade "statali", "regionali", "provinciali", "comunali", secondo le indicazioni che seguono. Enti proprietari delle dette strade sono rispettivamente lo Stato, la regione, la provincia, il comune. Per le strade destinate esclusivamente al traffico militare e denominate "strade militari, ente proprietario è considerato il comando della regione militare territoriale.

**Le Strade extraurbane principali, le strade extraurbane secondarie e le Strade locali si distinguono in:**

- A - **Statali**, quando:
  - a) costituiscono le grandi direttrici del traffico nazionale;
  - b) congiungono la rete viabile principale dello Stato con quelle degli Stati limitrofi;
  - c) congiungono tra loro i capoluoghi di regione ovvero i capoluoghi di provincia situati in regioni diverse, ovvero costituiscono diretti ed importanti collegamenti tra strade statali;
  - d) allacciano alla rete delle strade statali i porti marittimi, gli aeroporti, i centri di particolare importanza industriale, turistica e climatica;
  - e) servono traffici interregionali o presentano particolare interesse per l'economia di vaste zone del territorio nazionale.
- B - **Regionali**, quando allacciano i capoluoghi di provincia della stessa regione tra loro o con il capoluogo di regione ovvero allacciano i capoluoghi di provincia o i comuni con la rete statale se ci sia particolarmente rilevante per ragioni di carattere industriale, commerciale, agricolo, turistico e climatico.
- C - **Provinciali**, quando allacciano al capoluogo di provincia capoluoghi dei singoli comuni della rispettiva provincia o più capoluoghi di comuni tra loro ovvero quando allacciano alla rete statale o regionale i capoluoghi di comune, se ciò sia particolarmente rilevante per ragioni di carattere industriale, commerciale, agricolo, turistico e climatico.
- D - **Comunali**, quando congiungono il capoluogo del comune con le sue frazioni o le frazioni fra loro, ovvero congiungono il capoluogo con la stazione ferroviaria, tranviaria o automobilistica, con un aeroporto o porto marittimo, lacuale o fluviale, con interporti o nodi di scambio intermodale o con le località che sono sede di essenziali servizi interessanti la collettività comunale. Ai fini del Codice della Strada, le strade "vicinali" sono assimilate alle strade comunali.

Le Strade urbane di scorrimento, le Strade urbane di quartiere e le Strade locali sono sempre comunali quando siano situate nell'interno dei centri abitati, eccettuati i tratti interni di strade statali, regionali o provinciali che attraversano centri abitati con popolazione non superiore a diecimila abitanti.

### Art. A1.13 Definizioni per gli interventi negli ambiti di conservazione, consolidati e urbanizzabili

#### o.1 Centro Storico

Costituiscono i centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi di formazione. Il Centro Storico è costituito da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico, ambientale e paesaggistica (Lr 24/2017 art. 32).

#### o.2 Unità Tipologica storica

È l'area di intervento individuata con apposito perimetro all'interno dell'insediamento storico. Può comprendere più corpi di fabbrica e spazi liberi.

Nel territorio rurale l'Unità Tipologica è costituita dall'insieme di edifici storici e di spazi comuni che compongono la corte rurale (identificata con ogni singola scheda).

**o.3 Progetto unitario**

E' il progetto d'insieme di tutti gli edifici che compongono una Unità Tipologica storica prima e dopo l'intervento. Tale progetto, redatto in scala non inferiore a 1:200, deve indicare:

- il perimetro dell'intero insediamento con la localizzazione degli edifici e dei rispettivi usi;
- l'area di pertinenza con l'individuazione delle eventuali essenze presenti;
- il tipo di intervento proposto, incluse le eventuali demolizioni e la disposizione di eventuali nuovi edifici qualora ammessi, ecc.;
- la sistemazione dell'area di pertinenza.

Nel caso di intervento parziale, il progetto unitario dovrà verificare la compatibilità delle soluzioni proposte con l'assetto complessivo dell'Unità Tipologica.

**o.4 Rudere**

Si definisce rudere un organismo in massima parte crollato per il quale non risulta possibile, sulle tracce riscontrabili in loco, ricostruire l'impianto e la consistenza originaria.

**o.5 Superfetazione**

E' un corpo edilizio privo di qualsiasi coerenza con l'organismo storicamente consolidato tanto da comprometterne i caratteri tipici.

Sono comunque superfetazioni le strutture precarie quali tettoie, baracche, ecc. (realizzate in lamiera, legno, ondulati, con tamponamenti precari, ecc.).

**o.6 Unità abitativa**

Si intende il minimo architettonico indipendente composto da uno o più ambienti tali da consentire la funzione dell'abitare. L'unità abitativa corrisponde quindi alla singola abitazione, ad esclusione delle autorimesse e non potrà avere superficie totale inferiore a 50 mq.

**o.9 Territorio urbanizzato**

E' costituito dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi.

**Art. A1.14 Definizioni per gli interventi nel territorio rurale****p.1 Superficie Agricola Utilizzata<sup>71</sup> (SAU)**

Costituisce Superficie agricola utilizzata l'insieme dei terreni investiti a seminativi, orti familiari, prati permanenti e pascoli, coltivazioni legnose agrarie e castagneti da frutto. Essa costituisce la superficie investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole, non comprende la superficie investita a funghi in grotte, sotterranei od appositi edifici.

**p.2 Azienda agricola (forestale, zootecnica)**

Per azienda agricola, forestale e zootecnica s'intende<sup>72</sup> l'unità tecnico-economica costituita da terreni, anche in appezzamenti non contigui ed eventualmente da impianti ed attrezzature varie, in cui si attua la produzione agraria, forestale o zootecnica, ad opera di un conduttore e cioè persona fisica, società od ente che ne sopporta il rischio, sia da solo (conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o compartecipanti), sia in associazione ad un mezzadro o colono parziario.

Nel caso di appezzamenti contigui ma situati in Comuni diversi, l'azienda agricola con centro aziendale sito nel territorio comunale, può utilizzare anche gli appezzamenti situati in Comuni diversi, solamente al fine della costruzione del Programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola.

Sono inoltre definite<sup>73</sup> **piccole aziende** quelle che per la normale coltivazione ed allevamento e governo del bestiame richiedono non più di 1500 giornate lavorative annue.

<sup>71</sup> Istat, Censimento dell'Agricoltura 2010.

<sup>72</sup> Istat, Censimento dell'Agricoltura 2010.

<sup>73</sup> L 454/1961 art. 48

**p.3 Coltivatore diretto<sup>74</sup>**

Sono definiti coltivatori diretti coloro che direttamente ed abitualmente si dedicano alla coltivazione dei fondi ed all'allevamento ed al governo del bestiame, sempre che la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per le normali necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento ed il governo del bestiame.

**p.4 Imprenditore agricolo<sup>75</sup>**

E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.

Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine.

Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge.

**p.5 Imprenditore agricolo professionale<sup>76</sup>**

Si definisce imprenditore agricolo professionale (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento (CE) 1257/1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il 50% del proprio reddito globale da lavoro. Per l'imprenditore che operi nelle zone svantaggiate di cui all'articolo 17 del citato regolamento (CE) n. 1257/1999, i requisiti di cui al presente comma sono ridotti al 25%.

Le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in società, associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo, sono escluse dal computo del reddito globale da lavoro.

Le società di persone, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile, sono considerate imprenditori agricoli professionali qualora lo statuto preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile e siano in possesso dei seguenti requisiti:

- a) nel caso di società di persone qualora almeno un socio di maggioranza sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale. Per le società in accomandita la qualifica si riferisce ai soci accomandatari;
- b) nel caso di società cooperative, ivi comprese quelle di conduzione di aziende agricole, qualora almeno un quinto dei soci sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale;
- c) nel caso di società di capitali, quando almeno un amministratore sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.

**p.6 Attività agrituristica**

Per attività agrituristiche, secondo quanto disposto dalla Lr 4/2009 e dalla DGR 1693/2009, si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate in azienda dagli imprenditori

<sup>74</sup> L 454/1961 art. 48

<sup>75</sup> Codice Civile art. 2135, come modificato dal D.lgs 228/ 2001

<sup>76</sup> D.lgs 99/2004

<sup>77</sup> "E' imprenditore agricolo chi esercita una attività diretta alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento del bestiame e alle attività connesse. Si reputano connesse le attività dirette alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura." (Codice Civile, art. 2135).

agricoli di cui all'articolo 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone oppure associati fra loro, in rapporto di connessione con le attività agricole di coltivazione, allevamento e silvicoltura.

Rientrano nell'agriturismo e sono assoggettate alle prescrizioni di cui alla presente legge le seguenti attività, anche se svolte disgiuntamente:

- a) dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati destinati alla sosta;
- b) somministrare pasti e bevande;
- c) organizzare degustazioni di prodotti aziendali trasformati in prodotti enogastronomici ivi inclusa la mescita dei vini;
- d) organizzare attività ricreative, culturali, sociali, didattiche, di pratica sportiva, escursionistiche e di ippoturismo, anche in convenzione con enti pubblici, finalizzate alla valorizzazione del territorio, delle attività e del patrimonio rurale.

Ai fini dell'applicazione della normativa relativa alle attività svolte da cooperative sociali iscritte alla sezione B) dell'Albo regionale istituito ai sensi della Lr 7/1994 (Norme per la promozione e per lo sviluppo della cooperazione sociale, attuazione della L 381/1991, nell'ambito dell'attività agricola rientra anche l'attività agrituristica.

Possono essere addetti all'attività agrituristica l'imprenditore agricolo ed i suoi familiari, ai sensi dell'articolo 230-bis del codice civile, nonché tutti i lavoratori dipendenti regolarmente assunti dall'impresa agricola.

#### **p.7 Fattorie didattiche**

La Regione, nell'ambito delle attività di orientamento dei consumi e di educazione alimentare, così come previsto dalla Lr 29/2002 (Norme per l'orientamento dei consumi e l'educazione alimentare e per la qualificazione dei servizi di ristorazione collettiva), articolo 2, comma 1, lettera d), riconosce come fattorie didattiche le imprese agricole singole o associate, che svolgono oltre alle tradizionali attività agricole, anche attività educative rivolte ai diversi cicli di istruzione scolastica e alle altre tipologie di utenze, finalizzate:

- a) alla conoscenza del territorio rurale, dell'agricoltura e dei suoi prodotti ed in generale del legame esistente fra alimentazione e patrimonio storico-culturale;
- b) all'educazione al consumo consapevole attraverso la comprensione delle relazioni esistenti fra produzione, consumi alimentari ed ambiente, nella prospettiva di uno sviluppo sostenibile;
- c) alla conoscenza dei cicli biologici animali e vegetali e dei processi di produzione, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli locali in relazione alle attività agricole praticate in azienda.

Le fattorie didattiche realizzano, di norma, le loro attività nell'arco di un'unica giornata ed utilizzano metodologie di apprendimento attivo nei locali ove si svolgono le attività produttive, in spazi agricoli aperti nonché in ambienti appositamente allestiti.

#### **p.8 Allevamento domestico**

si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare.

#### **p.9 Allevamento zootecnico non intensivo**

Al fine della definizione degli allevamenti non intensivi sono indicati i seguenti parametri:

- a) l'azienda agricola deve essere nelle condizioni di soddisfare, mediante le proprie produzioni, almeno il 25% del fabbisogno alimentare del bestiame allevato;
- b) il parametro ottimale per l'applicazione del carico animale ammissibile è definito pari a 2 Unità Bovine Adulte (**UBA**) per ettaro di Superficie Agricola Utilizzata per anno. Per gli allevamenti di tipo bovino, ovino-caprino ed equino, tale rapporto dovrà, di preferenza, essere verificato in relazione alla SAU foraggera.
- c) per **UBA** si intende l'Unità Bovina Adulta considerata del peso di kg.500

**Tabella 1 - Le classi o specie di animali da allevamento diversi dall'Unità Bovina Adulta sono rapportate a quest'ultima secondo i valori della seguente tabella. I valori di conversione sono tratti da *Sinab (Sistema d'informazione nazionale sull'agricoltura biologica)*.**

Classe o specie	Valore in UBA	Classe o specie	Valore in UBA
Equini > sei mesi	1,00	Coniglie riproduttrici	0,02
Vitelli da ingrasso	0,40	Pecore	0,15
Altri bovini < 1 anno	0,40	Capre	0,15
Bovini maschi 1-2 anni	0,61	Suinetti	0,03
Bovini femmine 1-2-anni	0,61	Scrofe riproduttrici	0,31
Bovini maschi > 2 anni	1,00	Suini da ingrasso	0,14
Giovenche da allevamento	0,80	Altri suini	0,14
Giovenche da ingrasso	0,80	cinghiali	0,14
Vacche da latte	1,00	Polli da tavola	0,003
Vacche lattifere da riforma	1,00	Galline ovaiole	0,009
Altre vacche	0,80	struzzi	0,185

#### **p.10 Allevamenti intensivi**

Si definiscono allevamenti intensivi quelli che superano i parametri indicati al precedente punto p.9.

#### **p.11 Serra fissa**

si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla produzione di colture specializzate.

#### **p.12 Attività agricola non intensiva**

si definisce attività agricola non intensiva quella a basso impatto ambientale.

#### **p.13 Foresterie aziendali**

Si definiscono foresterie aziendali quegli edifici a tipologia collettiva, o parti di essi, finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo temporaneo per sola manodopera stagionale per l'attività agricola e/o connessa al ciclo agroalimentare.

#### **p.14 Fabbricati di servizio alla produzione agricola**

sono fabbricati di servizio alla produzione agricola:

- depositi macchine e attrezzi,
- strutture di stoccaggio quali fienili e depositi in genere,
- strutture per allevamenti non intensivi,
- fabbricati di servizio all'attività agrituristica,
- impianti agro - alimentari aventi carattere aziendale o interaziendale,
- strutture per la lavorazione - confezionamento e vendita di prodotti agricoli – zootecnici,
- cantine in aziende viticole,
- piccoli invasi e vasche per l'abbeveraggio del bestiame;
- ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti funzionale all'azienda agricola.

#### **p.15 Compendio unico**

Ove non diversamente disposto dalle leggi regionali, per compendio unico si intende l'estensione di terreno necessaria al raggiungimento del livello minimo di redditività determinato dai piani regionali di sviluppo rurale per l'erogazione del sostegno agli investimenti previsti dai Regolamenti (CE) nn. 1257 e 1260/1999, e successive modificazioni.

## Art. A1.15 Definizioni per gli interventi nell'ambito dell'Arenile

### q.1 Unità minima di intervento (UMI)

E' l'area di intervento coincidente con la concessione demaniale marittima (ivi compresa eventuale area privata).

### q.2 Stabilimento Balneare

E' il fabbricato principale posto sulla concessione demaniale marittima o su area privata, adibito ad usi e funzioni di gestione dell'attività balneare, con eventuale connessa attività di somministrazione alimenti e bevande.

### q.3 Servizi allo Stabilimento Balneare

E' l'insieme dei manufatti a supporto dello stabilimento balneare aventi funzioni di servizio (spogliatoi, deposito, servizi igienici, cabine, spazi tecnici ecc.)

### q.4 Manufatto di servizio

E' l'insieme dei manufatti posti nelle aree da riqualificare individuate nel PUG, aventi funzioni esclusivamente di servizio (spogliatoi, deposito, servizi igienici, cabine, spazi tecnici ecc.)

### q.5 Allestimenti temporanei

Gli allestimenti temporanei previsti in tale ambito devono possedere i requisiti della facile smontabilità, essere semplicemente ancorati al suolo (senza opere murarie o di fondazione) ed essere obbligatoriamente rimossi a fine stagione.

Si configurano quali allestimenti temporanei:

- attrezzature sportive che non comportano la formazione di sottofondi, ma siano realizzate direttamente su sabbia, con infissione nel terreno di supporti per reti da gioco, reti di protezione, ecc.
- giochi ed allestimenti per bambini.

## Art. A1.16 Glossario per l'elaborazione della Carta delle potenzialità archeologiche del territorio<sup>78</sup>

### r.1 Deposito archeologico

Complesso delle testimonianze materiali residue di un insediamento umano, comprese le evidenze funerarie, considerate sia a livello di stratigrafica verticale di estensione orizzontale.

### r.2 Profondità di giacitura dei depositi archeologici

Superficiale: quando il deposito archeologico è affiorante in superficie, oppure coperto solamente dallo strato arativo o di humus. La possibilità del suo affioramento si aggira tra il piano di calpestio attuale e i 50 cm di profondità.

Sepolto: il deposito inizia a una profondità superiore a 1 metro dal piano di calpestio attuale ed è coperto da uno strato di notevole potenza che lo ha occultato in modo che nessuna traccia della sua presenza emerga a livello del piano di calpestio attuale, anche quando l'area sia stata oggetto di attività antropiche recenti legate allo sfruttamento agricolo.

### r.3 Scavi e modificazioni del sottosuolo

Ai fini dell'applicazione della normativa di tutela delle potenzialità archeologiche del territorio si definiscono "scavi e/o modificazioni del sottosuolo" gli interventi, da qualunque soggetto effettuati, che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica corrispondente all'arativo (50 cm), compreso attività che non prevedano asportazione di terreno, come l'installazione di pali.

<sup>78</sup> Regione Emilia-Romagna, MiBACT, Linee guida per l'elaborazione della Carta delle potenzialità archeologiche del territorio, Glossario.

#### **r.4 Definizioni e note sulle indagini archeologiche**

Ricognizione di superficie: consiste nel percorrere un'area a piedi, alla ricerca di resti o manufatti visibili in superficie, raccogliendo informazioni utili a riconoscere e definire la distribuzione e l'organizzazione degli insediamenti nel territorio analizzato. Nella ricognizione sistematica (applicabile ai terreni coltivati nel periodo dell'aratura), supportata dalla presenza di un archeologo, i ricognitori, organizzati di solito in squadre, attraversano il campo per linee parallele e a intervalli regolari.

Splateamento dell'arativo: asportazione del terreno arato con escavatore provvisto di benna a lama piatta, onde mettere in luce il terreno non disturbato dalle pratiche agricole, con assistenza di un archeologo che rileverà le eventuali evidenze archeologiche, previa ripulitura manuale delle stesse.

Ripulitura superficiale: interventi di ripulitura superficiale sono eseguiti nei casi in cui il terreno non sia soggetto ad arature (ad esempio in presenza di cotica erbosa o in generale nelle aree pertinenziali degli edifici); la scelta dell'esecuzione manuale o con mezzo meccanico dipende dalle condizioni generali di cantiere, nonché dall'estensione dell'area interessata. Ripulitura superficiale assistita: interventi di ripulitura superficiale con escavatore provvisto di benna a lama piatta, con assistenza di un archeologo che rileverà le eventuali evidenze archeologiche, previa ripulitura manuale delle stesse.

Carotaggio: tecnica per prelevare campioni di terreno dal sottosuolo. Per mezzo della carotatrice è possibile eseguire un carotaggio continuo con prelievo di campione indisturbato (con diametro di circa 8-10 cm) che permette all'archeologo di studiare le sequenze stratigrafiche di natura antropica. Rappresenta uno strumento utile per la verifica di aree a stratificazione complessa e molto consistente (ad esempio nelle aree urbane), nonché per l'individuazione di depositi archeologici sepolti a grandi profondità.

Sondaggio archeologico: trincee o saggi di minore entità (come scavo stratigrafico eseguito su un'area ristretta allo scopo di saggiare la consistenza del deposito), associati o meno ad altre indagini, vanno effettuati allo scopo di delimitare i depositi in senso verticale e di circoscriverne l'estensione, in una percentuale stimabile fra il 15% ed il 30% dell'area complessivamente interessata da operazioni di movimento terra. Attraverso l'utilizzo del sondaggio l'archeologo dovrà pervenire ad una conclusione certa delle aree non interessate da depositi archeologici.

Scavo stratigrafico: metodo di indagine che consiste nella documentazione e successiva asportazione manuale delle unità stratigrafiche individuate nel terreno sulla base delle loro caratteristiche fisiche, quali composizione, consistenza, colore codificato. Il riconoscimento dei rapporti fisici tra le singole US (acronimo che indica l'unità stratigrafica, ossia qualsiasi traccia di un'azione singola e omogenea o di un evento leggibile sul terreno, di origine antropica o naturale, materialmente visibile e constatabile) permette di ricostruire la storia del sito/area/monumento, attraverso un'indagine che segue un ordine inverso rispetto a quello di formazione (dalla più recente alla più antica).

Indagini indirette (prospezioni): indagini non invasive che consistono nella misurazione con apparecchi di alcune proprietà fisiche del terreno (prospezioni geofisiche ed eventuali altre tipologie offerte nel tempo dall'evolversi della metodologia di ricerca) che possono rivelarne la struttura, consentendo di individuare non solo la presenza di depositi archeologici, ma anche, con una certa attendibilità, la loro dimensione e profondità di giacitura. Il ricorso a indagini indirette va attentamente valutato, scegliendo la metodologia più consona alla natura dei terreni e alla consistenza e profondità dei depositi archeologici attesi. Possono rivelarsi utili quando la problematica archeologica dell'area da indagare (tipologia strutturale dei resti e profondità di giacitura) sia già nota nelle linee generali, nonché in aree poco urbanizzate che restituiscono una minore densità di anomalie e, di conseguenza, dati più chiaramente interpretabili. Va tenuto presente che di norma le diverse metodologie devono essere impiegate in modo integrato e che le anomalie individuate necessitano quasi sempre di successivi controlli diretti sul terreno.

Assistenza archeologica: presenza di un archeologo che segue i lavori di movimentazione terra previsti dal cantiere edile a presenze archeologiche che rileverà, previa ripulitura manuale delle stesse, e documenterà attraverso elaborati grafici e fotografie.

**r.5 Relazione sulle indagini archeologiche preventive**

La “Relazione sulle indagini archeologiche preventive”, redatta dall’archeologo responsabile di cantiere a conclusione delle indagini, documenta tutte le attività svolte fornendo uno strumento valido per valutare se il progetto di trasformazione interferisce, interferisce solo in parte o non interferisce affatto con la tutela degli elementi di interesse storico-archeologico. La relazione dovrà contenere la sintesi grafica e descrittiva delle indagini preliminari svolte e dei risultati ottenuti.

## TITOLO B DEFINIZIONI UNIFORMI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO

### Art. B1 Interventi edilizi<sup>79</sup>

#### Art. B1.1 Manutenzione ordinaria<sup>80</sup> a)

1. Interventi di manutenzione ordinaria: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;  
Ai fini di una migliore comprensione degli interventi rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria si rimanda all'elenco non esaustivo delle principali opere allegato al Decreto 2 marzo 2018 "Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222".

#### Art. B1.2 Manutenzione straordinaria<sup>81</sup> b)

1. Interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.  
Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del [Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#).

#### Art. B1.3 Restauro scientifico<sup>82</sup> c)

1. Restauro scientifico: gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
2. Il tipo di intervento prevede:
  - c.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la

<sup>79</sup> Come da delibera di C.U. del 19 dicembre

<sup>80</sup> Art. 3 DPR 380/2001; Lr 15/2013, Allegato

<sup>81</sup> Art. 3 DPR 380/2001; Lr 15/2013, Allegato

<sup>82</sup> Art. 29 D.lgs 42/2004; Lr 15/2013, Allegato

conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

- c.2) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c.3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- c.4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali.

#### Art. B1.4 Restauro e risanamento conservativo<sup>83</sup> d)

1. Restauro e risanamento conservativo: gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

#### Art. B1.5 Ristrutturazione edilizia<sup>84</sup> f)

1. Interventi di ristrutturazione edilizia: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi comprendono:
  - a. il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
  - b. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.
  - c. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.
  - d. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di

<sup>83</sup> Art. 3 DPR 380/2001; Lr 15/2013, Allegato.

<sup>84</sup> Art. 3 DPR 380/2001; Lr 15/2013, Allegato.

particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

#### **Art. B1.6 Nuova costruzione<sup>85</sup> g)**

1. Interventi di nuova costruzione: quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
  - g.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera g.6);
  - g.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - g.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - g.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - g.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti;
  - g.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
  - g.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

#### **Art. B1.7 Ristrutturazione urbanistica<sup>86</sup> h)**

1. Ristrutturazione urbanistica: gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### **Art. B1.8 Demolizione<sup>87</sup> i)**

1. Sono interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde

<sup>85</sup> art. 3 DPR n.380/2001; Lr 15/2013, Allegato.

<sup>86</sup> Art. 3 D DPR 380/2001; Lr 15/2013, Allegato.

<sup>87</sup> Lr 15/2013, Allegato.

privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

#### Art. B1.9 Recupero e risanamento delle aree libere<sup>88</sup> l)

1. Sono interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e l'esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi con attenzione alla loro accessibilità e fruibilità.

#### Art. B1.10 Significativi movimenti di terra<sup>89</sup> m)

1. Sono rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti quando comportano movimenti di terreno superiori a mc 30 e/o scavi di profondità superiori a m 0,5.

#### Art. B1.11 Interventi di Rigenerazione Urbana

1. Ai fini del contenimento di consumo di suolo e per incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, quale obiettivo fondamentale della L.R. 24/2017, si considerano interventi di Rigenerazione Urbana gli interventi di ristrutturazione edilizia attuati tramite demolizione e ricostruzione con la possibilità di ampliamento fino al 20% delle volumetrie esistenti e gli interventi di demolizione e successiva nuova costruzione.

Il solo ampliamento di un edificio esistente non si configura come intervento di Rigenerazione Urbana.

### Art. B2 Usi

#### Art. B2.1 Mutamento di destinazione d'uso e gruppi funzionali

1. Ad ogni uso è inoltre attribuito, in relazione al fabbisogno di dotazioni territoriali, il relativo **carico urbanistico CU** articolato in quattro categorie: **basso (CU B), medio (CU M), alto (CU A), nullo (CU n)**.

#### 2. Gruppi di categorie funzionali e relativo carico urbanistico:

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>	
	<b>a1</b> abitazioni, bed and breakfast	<b>(Cu B)</b>
	<b>a2</b> residenze stagionali, affittacamere;	<b>(Cu B)</b>
	<b>a3</b> collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;	<b>(Cu B)</b>
	<b>a4</b> residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	<b>(Cu M)</b>
	<b>a5</b> impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	<b>(Cu n)</b>
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>	
	<b>b1</b> alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel, condhotel	<b>(Cu A)</b>
	<b>b2</b> spazi congressuali ed espositivi;	<b>(Cu A)</b>
	<b>b3</b> campeggi e villaggi turistici;	<b>(Cu A)</b>
	<b>b4</b> altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie,	<b>(Cu M)</b>

<sup>88</sup> Lr 15/2013, Allegato.

<sup>89</sup> Lr 15/2013, Allegato.

	ecc.)	
	<b>b5</b> strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	<b>(Cu B)</b>
	<b>b6</b> aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;	<b>(Cu n)</b>
	<b>b7</b> strutture per la balneazione e la navigazione;	<b>(Cu M)</b>
	<b>b8</b> impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	<b>(Cu n)</b>
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>	
	<b>c1</b> attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m <sup>2</sup> ;	<b>(Cu B)</b>
	<b>c2</b> artigianato di servizio;	<b>(Cu B)</b>
	<b>c3</b> funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;	<b>(Cu B)</b>
	<b>c4</b> attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;	<b>(Cu B)</b>
	<b>c5</b> attività di deposito a cielo aperto;	<b>(Cu B)</b>
	<b>c6</b> insediamento di tipo agro-industriale;	<b>(Cu B)</b>
	<b>c7</b> attività connesse all'autotrasporto delle merci;	<b>(Cu B)</b>
	<b>c8</b> impianti zootecnici intensivi;	<b>(Cu B)</b>
	<b>c9</b> serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;	<b>(Cu B)</b>
	<b>c10</b> pesca, acquacoltura e relative lavorazioni	<b>(Cu M)</b>
	<b>c11</b> attività di ricerca	<b>(Cu M)</b>
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>	
	<b>d1</b> studi professionali;	<b>(Cu B)</b>
	<b>d2</b> funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;	<b>(Cu A)</b>
	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	
	<b>1</b> con affluenza fino a 100 persone,	<b>(Cu M)</b>
	<b>2</b> con affluenza superiore alle 100 persone;	<b>(Cu A)</b>
	<b>d4</b> autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	<b>(Cu n)</b>
	<b>d5</b> rimessaggio camper;	<b>(Cu n)</b>
	<b>d6</b> rimessaggio barche;	<b>(Cu B)</b>
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>	
	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	<b>(Cu B)</b>
	<b>e2</b> medie strutture di vendita:	
	<b>1</b> medio piccole strutture di vendita;	<b>(Cu M)</b>
	<b>2</b> medio grandi strutture di vendita non alimentari;	<b>(Cu M)</b>
	<b>3</b> medio grandi strutture di vendita alimentari	<b>(Cu A)</b>
	<b>e3</b> grandi strutture di vendita;	<b>(Cu A)</b>
	<b>e4</b> grandi strutture di vendita di livello superiore:	
	<b>1</b> alimentari,	<b>(Cu A)</b>
	<b>2</b> non alimentari;	<b>(Cu A)</b>
	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	<b>(Cu B)</b>
	<b>e6</b> impianti di distribuzione carburanti;	<b>(Cu M)</b>
<b>f</b>	<b>funzioni rurali</b>	<b>(Cu n)</b>
	<b>f1</b> abitazioni agricole;	<b>(Cu n)</b>
	<b>f2</b> impianti e attrezzature per la produzione agricola:	
	<b>1</b> depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;	<b>(Cu n)</b>
	<b>2</b> rimesse per macchine agricole;	<b>(Cu n)</b>
	<b>3</b> allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;	<b>(Cu n)</b>
	<b>4</b> allevamenti aziendali o interaziendali;	<b>(Cu n)</b>

	<b>5</b> serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali;	<b>(Cu n)</b>
	<b>6</b> impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;	<b>(Cu n)</b>
	<b>7</b> ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;	<b>(Cu n)</b>
<b>f3</b>	ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:	
	<b>1</b> laboratori per la ricerca,	<b>(Cu B)</b>
	<b>2</b> foresterie aziendali,	<b>(Cu B)</b>
	<b>3</b> consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,	<b>(Cu B)</b>
	<b>4</b> lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale,	<b>(Cu B)</b>
	<b>5</b> agriturismo;	<b>(Cu B)</b>
	<b>6</b> impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;	<b>(Cu n)</b>
	<b>7</b> fattoria didattica,	<b>(Cu B)</b>
	<b>8</b> cantina vinicola	<b>(Cu B)</b>
<b>f4</b>	colture intensive:	
	<b>1</b> attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;	<b>(Cu n)</b>
	<b>2</b> abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;	<b>(Cu n)</b>
<b>f5</b>	allevamento, ricovero, cura, addestramento animali	<b>(Cu B)</b>
<b>f6</b>	attività connesse all'agricoltura	<b>(Cu B)</b>

3. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.

## TITOLO P Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico e ambientale

### Art. C3 Disciplina del tessuto Arenile

#### Pergolato a terra

Nella fascia di trasformabilità, così come individuata nella tavola St7 del PUG, è ammessa la realizzazione di pergolati per una estensione massima di 50 mq. e un'altezza massima di 3,50 mt., misurata all'estradosso della copertura.

Il posizionamento della struttura, ove possibile, dovrà avvenire sul fronte dello stabilimento principale o nella parte retrostante, lato Giardini a Mare. In caso di impossibilità, ovvero se il manufatto principale coincide con il limite dell'aria di trasformabilità sarà possibile installare il pergolato a lato dello stabilimento balneare. Non sono ammesse chiusure laterali di nessun genere, la copertura dovrà essere realizzata tramite teli permeabili (definizione n. 54 D.G.R. 922/2017), di colori cromatici tenui, in armonia con il contesto paesaggistico.

#### Opere stagionali e temporanee

E' ammessa la possibilità di installare temporaneamente sui pergolati a terra, ai sensi dell'art. 7 comma 1, lett.g), della L.R. 15/2013, coperture con teli impermeabili.

Tale opera dovrà perentoriamente essere installata/smontata entro la stagione balneare così come definita annualmente da ordinanza regionale e comunque per un periodo non superiore a 180 giorni, previa comunicazione di avvio dei lavori.

Il mantenimento dell'installazione temporanea oltre i termini sopraindicati si configura come nuova costruzione, configurando abuso edilizio in quanto incremento di superficie coperta.

Le opere temporanee sono tenute alla piena osservanza delle normative di tutela e all'acquisizione degli atti di assenso delle amministrazioni preposte alla gestione dei vincoli.

#### Struttura portante leggera

Nei casi ammessi dal PUG, è possibile installare sul lastrico solare dello stabilimento balneare, una struttura portante leggera, avente un'altezza max. 2,70 mt., misurata all'estradosso della copertura. È ammessa la copertura costituita esclusivamente da teli.

#### Camminamenti nella zona ad ombreggio

Sono ammesse pavimentazioni nella zona ad ombreggio, per la realizzazione di percorsi di distribuzione in senso monte/mare, per la fruizione agli elementi di ombreggio, alle seguenti condizioni:

- larghezza massima di 2,00 mt., ad eccezione di eventuali allargamenti per adeguamento alla L.13/89;
- i materiali di tali camminamenti dovranno essere posati a secco su sottofondo drenante;
- è ammessa la realizzazione di più percorsi, i quali dovranno distare almeno 30 mt. tra loro.

#### Pavimentazioni e camminamenti nella fascia di trasformabilità

Le pavimentazioni a carattere permanente realizzate nella fascia di trasformabilità devono privilegiare materiali eco-compatibili, con l'esclusione di sottofondi impermeabilizzati.

Per le tipologie di pavimentazioni, in via esemplificativa si rimanda alla sezione "Abaco dei materiali e soluzioni progettuali".

## Piscine

Nella fascia di trasformabilità è ammessa la realizzazione di una piscina (per concessione demaniale), nei casi previsti dal PUG, nella misura massima di 1 mq/ml di fronte mare di concessione con una profondità massima di mt. 1,20.

Nel caso di più concessioni demaniali contigue, intestate allo stesso soggetto, il parametro di cui sopra si applicherà alla sommatoria dei fronti delle concessioni, con la possibilità di realizzare un'unica piscina.

Il posizionamento della piscina dovrà avvenire ad almeno mt. 1,50 dal confine di concessione e dai manufatti.

Nel periodo invernale o di inattività dello stabilimento, dovranno essere previste idonee chiusure di protezione al fine di garantire la sicurezza e la pubblica incolumità delle persone.

Per le tipologie progettuali esemplificative si rimanda alla sezione "Abaco dei materiali e soluzioni progettuali".

## Vasca idromassaggio

Nella fascia di trasformabilità, nei casi previsti dal PUG, è ammessa l'installazione di vasche idromassaggio della misura massima di 10 mq. per concessione demaniale, interrata per una profondità massima di 0,70 mt..

Nel caso la vasca sia appoggiata fuori terra dovrà avere un h max di 1 mt. dal bordo esterno alla base della stessa. La vasca potrà inoltre essere installata sul lastrico solare.

Per le tipologie progettuali esemplificative si rimanda alla sezione "Abaco dei materiali e soluzioni progettuali".

## Barriere frangivento

Le barriere frangivento possono essere installate a delimitazione tra la fascia di trasformabilità e la zona ad ombreggio. Devono essere realizzate in materiali trasparenti, aventi caratteristiche antinfortunistiche, di altezza massima di mt.1,70, la struttura di sostegno (zoccolo) non può superare i 30 cm. da terra.

## Pontili

Non sono ammessi nuovi pontili.

I pontili esistenti sono destinati all'attracco di natanti per le sole operazioni di imbarco e sbarco di passeggeri delle motonavi autorizzate all'attracco, con esclusione di sosta e ricovero imbarcazioni.

Potranno essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In caso di manutenzione straordinaria le strutture dei pontili devono essere di facile rimozione, devono essere realizzati con materiali eco-compatibili, prevalentemente in legno, con integrazione di elementi metallici ove necessario e non possono interrompere la continuità pedonale in prossimità della linea di battigia.

## Strutture ludico precarie nello specchio d'acqua /Gonfiabili

Per strutture ludiche precarie si intendono piattaforme e giochi d'acqua gonfiabili.

Per la loro installazione si rimanda alle relative regole dettate dal PUG.

## **Insegne**

Negli stabilimenti balneari è ammessa l'installazione di due insegne per ogni concessione demaniale, illuminate esclusivamente con luce indiretta, delle dimensioni indicate nell'apposito Regolamento.

---

## **TITOLO C RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

### **A DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI, DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI E DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ**

#### **A.1 Edilizia libera**

---

DECRETO 2 marzo 2018 (Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222)

---

#### **A.2 Edilizia residenziale e produttiva**

---

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)

LEGGE REGIONALE 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia)

---

LEGGE REGIONALE del 21 dicembre 2017 n. 24 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio)

---

LEGGE REGIONALE 21 ottobre 2004, n. 23 (Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del DL 30 settembre 2003, n.269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n.326), in particolare gli articoli 17, 17-bis e 18, comma 2

LEGGE REGIONALE 6 aprile 1998, n. 11 (Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti)

DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA 4 febbraio 2010, n. 279 [Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c), Lr 20/2000 - art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, Lr 31/2002)]. I contenuti degli Allegati A e B, Sezioni 1 e 2, sono superati da nuovi atti di coordinamento, mentre vigono ancora i contenuti dell'Allegato B, Sezione 3 (Definizione dei contenuti di alcuni elaborati)

---

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 27 gennaio 2014, n. 76 [Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 Lr 15/2013 sui criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo (art. 14, comma 5; art. 23, commi 7 e 8) e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate (art. 23, comma 10)]

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n.112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 17 febbraio 2014, n. 193 (Legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia" - Adempimenti di competenza delle aziende USL in ordine al rilascio dei titoli abilitativi) *(per interventi riguardanti attività produttive e di servizio particolarmente impattanti)*

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 marzo 2013, n. 59 (Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad autorizzazione

integrata ambientale, a norma dell'articolo 23 del decreto-legge 9 febbraio 2012, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 aprile 2012, n. 35), come modificato dal decreto legislativo 30.6.2016, n.127

---

### **A.3 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili**

---

DECRETO LEGISLATIVO 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità)

---

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 10 settembre 2010 (Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili)

DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE)

DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE n. 1255 del 28 luglio 2008 (Aspetti della normativa ambientale in relazione agli impianti di biogas di piccola o micro cogenerazione: primi indirizzi agli Enti locali per uniformare i procedimenti)

DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE n. 1793 del 3 novembre 2008 (Direttive in materia di derivazioni d'acqua pubblica ad uso idroelettrico)

DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE n. 1198 del 26 luglio 2010 (Misure di semplificazione relative al procedimento per la costruzione e l'esercizio degli impianti di generazione elettrica alimentati da biogas prodotto da biomasse provenienti da attività agricola)

DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA 6 dicembre 2010, n. 28 (Prima individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo della fonte energetica rinnovabile solare fotovoltaica)

DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA 26 luglio 2011, n. 51 (Individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili eolica, da biogas, da biomasse e idroelettrica)

---

REGOLAMENTO REGIONALE 16 marzo 2012, n. 1 (Regolamento delle procedure autorizzative relative alla costruzione e all'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica di competenza regionale in attuazione dell'articolo 16, comma 1, della legge regionale 23 dicembre 2004, n. 26 (disciplina della programmazione energetica territoriale ed altre disposizioni in materia di energia)

---

### **A.4 Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali**

---

DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 90, comma 9, lettere a), b) e c) e 99

LEGGE REGIONALE 28 ottobre 2016, n.18 (Testo unico per la promozione della legalità e per la valorizzazione della cittadinanza e dell'economia responsabile), in particolare l'art.32.

DECRETO LEGISLATIVO 6 settembre 1989, n. 322 (Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell'art. 24 della legge 23 agosto 1988, n. 400) in particolare l'articolo 7 (circa l'obbligo di fornire dati statistici sui permessi di costruire, DIA, SCIA, e dell'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (art. 7 DPR n. 380/2001), il cui

---

rilevamento è stato stabilito, da ultimo, dal Decreto del Presidente della Repubblica 24 settembre 2015 – “Approvazione del Programma Statistico Nazionale 2014-2016 Aggiornamento 2015-2016)

---

## **B REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

### **B.1 Limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini**

---

DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967).

---

CODICE CIVILE, in particolare gli articoli 873, 905, 906 e 907

D.M. 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), in particolare paragrafo 8.4.1

LEGGE 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), in particolare articolo 41-sexies

LEGGE 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), in particolare articolo 9

DECRETO LEGISLATIVO 4 luglio 2014, n.102 (Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE), in particolare articolo 14.

### **B.2 Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)**

#### **B.2.1 Fasce di rispetto stradali**

---

DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articoli 16, 17 e 18

---

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 26, 27 e 28

DECRETO INTERMINISTERIALE 1° aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967)

---

DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967), in particolare articolo 9 per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare

---

### Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale

1. Nella Tavola Lt7 (1-4) del PUG le infrastrutture viarie sono indicate con riferimento alla funzionalità della singola infrastruttura. Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche sono definite, con riferimento alla tabella seguente.

Nel caso di intersezioni, la fascia va definita ad una scala di dettaglio con riferimento alle disposizioni del Codice della Strada.

TABELLA DELLE DISTANZE DI RISPETTO PER LE NUOVE COSTRUZIONI E RICOSTRUZIONI

	Fuori dai centri abitati m	Entro i Centri abitati m
A- Autostrade	60	30
B - Strade extraurbane principali	40	20
C - Strade extraurbane secondarie	30	10
D - Strade urbane di scorrimento	-	-
E - Strade urbane di quartiere	-	-
F - Strade locali (provinciali)	20	20
F - Strade locali (comunali)	20	20
F - Strade locali (vicinali)	10	10

3. Le fasce di rispetto stradale nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità esistente nonché, eventualmente, al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano. Sono inoltre ammesse:

- Reti tecnologiche e relativi impianti;
- Parcheggi pubblici o di uso pubblico in sede propria;
- Distributori carburanti per uso autotrazione.

Nelle aree destinate a sede stradale sono ammesse sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano, ecc.

4. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati da rispettare nella costruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, qualora non conformati come costruzione ai sensi del Codice Civile, non possono essere inferiori a:

- a) 3 metri per strade di tipo A
- b) 2 metri per le strade di tipo D

5. Le distanze dal confine stradale fuori dai centri abitati da rispettare nella costruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, qualora non conformati come costruzione ai sensi del Codice Civile, non possono essere inferiori a:

- a) 5 metri per strade di tipo A e B
- b) 3 metri per strade di C ed F

6. Le distanze dal confine stradale fuori dai centri abitati da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di assenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a m 6,00. Per l'impianto di siepi e piantagioni, recinzioni in rete metallica, ecc. nelle fasce di rispetto stradale, valgono le disposizioni particolari del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione.

---

### **B.2.2 Rispetti ferroviari (tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia)**

---

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 luglio 1980, n. 753 (Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto) in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60

---

#### **Fasce di rispetto ferroviario**

1. Lungo i tracciati delle linee ferroviarie, Ai sensi dell'art. 49 del Dpr 753/1980, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi tipo, ad eccezione di quelli di competenza dell'esercente il servizio ferroviario, ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 metri lineari misurati dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.
2. Interventi in deroga al precedente comma 1 possono eventualmente essere attuati, previa autorizzazione degli organismi competenti, con le modalità indicate all'art. 60 del Dpr 735/1980. decreto.

### **B.2.3 Fasce di rispetto degli aeroporti e aerodromi**

---

REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articoli 714 e 715

---

### **B.2.4 Rispetto cimiteriale**

---

REGIO DECRETO 27.07.1934 n. 1265 (testo unico leggi sanitarie), in particolare art. 338, come modificato dall'articolo 28 della legge 1° agosto 2002, n. 166

---

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 10 agosto 1990, n. 285 (Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria), in particolare articolo 57

---

LEGGE REGIONALE 29 luglio 2004, n. 19 (Disciplina in materia funeraria e di polizia mortuaria) in particolare articoli 4 e 14

---

### **B.2.5 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (e altre acque pubbliche)**

---

REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie) In particolare articolo 96, comma primo, lettera f)

---

### **B.2.6 Fascia di rispetto acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)**

---

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 94, 134 e 163

---

### **B.2.7 Fascia di rispetto dei depuratori**

---

DELIBERA DEL COMITATO DEI MINISTRI PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento), in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4

---

### B.2.8 Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici

---

LEGGE 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici)

---

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI dell'8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 10 settembre 1998, n.381 (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana) (si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell'Ambiente)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 29 maggio 2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti)

DECRETO LEGISLATIVO 19 novembre 2007 n. 257 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 luglio 2010, n. 978 (Nuove direttive della Regione Emilia-Romagna per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 23 dicembre 2013, n. 2088 (Direttive per l'attuazione dell'art. 2 della L.R. n. 10/1993 e l'aggiornamento delle disposizioni di cui alle deliberazioni n. 1965/1999 e n. 978/2010 in materia di linee ed impianti elettrici fino a 150 mila volt)

LEGGE REGIONALE 25 novembre 2002, n.30 (Norme concernenti la localizzazione di impianti fissi per l'emittenza radio e televisiva e di impianti per la telefonia mobile)

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE AMBIENTE E DIFESA DEL SUOLO E DELLA COSTA 9 dicembre 2002, n. 13481 (Indirizzi per l'applicazione della Lr 25 novembre 2002, n. 30, recante "Norme concernenti la localizzazione di impianti fissi per l'emittenza radio e televisiva e di impianti per la telefonia mobile)

---

LEGGE REGIONALE 31 ottobre 2000 n. 30 (Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico)

---

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 20 febbraio 2001, n. 197 (Direttiva per l'applicazione della L.R. 31/10/2000 n. 30 recante "norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico") come modificata e integrata dalla deliberazione della Giunta regionale 21 luglio 2008, n. 1138

---

LEGGE REGIONALE 22 febbraio 1993, n. 10 (Norme in materia di opere relative a linee ed impianti elettrici fino a 150 mila volt. Delega di funzioni amministrative)

---

### B.2.9 Fascia di rispetto dei metanodotti

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 24 novembre 1984 (Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8) (A decorrere dalla data di entrata in vigore (cioè 4.11.2008) dei DD.M.Svil.Econ. del 16/04/2008 e del 17/04/2008 sono abrogate le seguenti parti: - le prescrizioni di cui alla parte prima e quarta, per quanto inerente agli impianti di trasporto, ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 17/04/2008,- la Sezione 1 (Disposizioni generali), la Sezione 3 (Condotte con pressione massima di esercizio non superiore a 5 bar), la Sezione 4 (Impianti di riduzione della pressione), la Sezione 5 (installazioni interne alle utenze industriali) e le Appendici: «Attraversamento in tubo di protezione» e «Cunicolo di protezione» ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 16/04/2008).

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 16 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8)

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 17 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8)

DECRETO DEL MINISTRO DELL'INTERNO 3 febbraio 2016 - A decorrere dal 12.5.2016 entra in vigore la regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio dei depositi di gas naturale con densità non superiore a 0,8 e dei depositi di biogas, anche se di densità superiore a 0,8.

### B.2.10 Fascia di rispetto del demanio marittimo

REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articolo 55

### B.3 Servitù militari

DECRETO LEGISLATIVO 15 marzo 2010, n. 66 (Codice dell'ordinamento militare), in particolare il Libro II, Titolo VI, articolo 320 e ss. (*Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa*)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 15 marzo 2010, n. 90 (Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246) in particolare il Titolo VI (*Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa*)

DECRETO del Ministro della Difesa 20 aprile 2006 (Applicazione della parte aeronautica del Codice di navigazione, di cui al D.lgs 9 maggio 2005, n. 96, e successive modificazioni.)

### B.4 Accessi stradali

DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articolo 22

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 44, 45 e 46

LEGGE REGIONALE 21 aprile 1999, n. 3 (Riforma del sistema regionale e locale), in particolare articolo 164

DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade)

DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI 19 aprile 2006 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali”

### **B.5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante**

---

DECRETO LEGISLATIVO 26 giugno 2015, n. 105 (Attuazione della direttiva 2012/18/UE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose).

---

DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 9 maggio 2001 (Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante)

---

LEGGE REGIONALE 17 dicembre 2003, n. 26 (Disposizioni in materia di pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose)

---

### **B.6 Siti contaminati**

---

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte Quarta Titolo V “Bonifica di siti contaminati”

---

DECRETO DEL MINISTERO DELL’AMBIENTE 25 ottobre 1999, n.471 (Regolamento recante criteri, procedure e modalità per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell’articolo 17 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n.22, e successive modificazioni e integrazioni)

---

DECRETO DEL MINISTRO DELL’AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 12 febbraio 2015, n. 31 (Regolamento recante criteri semplificati per la caratterizzazione, messa in sicurezza e bonifica dei punti vendita carburanti, ai sensi dell’articolo 252, comma 4, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152)

---

## **C VINCOLI E TUTELE**

### **C.1 Beni culturali (immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico)**

---

DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte II, Titolo I, Capo I

---

### **C.2 Beni paesaggistici**

---

DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte III

---

LEGGE REGIONALE del 21 dicembre 2017 n. 24 (Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio)

---

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall’autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 12 dicembre 2005 (Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell’articolo 146, comma 3, del D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio)

---

DIRETTIVA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 9 febbraio 2011 (Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008)

### C.3 Vincolo idrogeologico

---

REGIO DECRETO LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani)

---

REGIO DECRETO 16 maggio 1926, n. 1126 (Approvazione del regolamento per l'applicazione del RDL 30 dicembre 1923, n. 3267, concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani.)

LEGGE REGIONALE 21 aprile 1999, n. 3 (Riforma del sistema regionale e locale), in particolare articoli 148, comma 3, 149, comma 2, 150 e 151

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 61, comma 1, lettera g), e comma 5

---

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 luglio 2000, n. 1117 (Direttiva regionale concernente le procedure amministrative e le norme tecniche relative alla gestione del vincolo idrogeologico, ai sensi ed in attuazione degli artt. 148, 149, 150 e 151 della Lr 21 aprile 1999, n. 3 "Riforma del sistema regionale e locale")

---

### C.4 Vincolo idraulico

---

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 115

---

REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche) in particolare articolo 98

---

REGIO DECRETO 8 maggio 1904, n. 368 (Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi) in particolare TITOLO VI, Capo I (Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificazione e loro pertinenze)

---

DECRETO LEGISLATIVO 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59), in particolare articolo 89 (Funzioni conferite alle Regioni e agli Enti locali)

LEGGE REGIONALE 21 aprile 1999, n. 3 (Riforma del sistema regionale e locale), in particolare Titoli VI, Capo IV (Risorse idriche, difesa del suolo e miniere), articolo 138 e seguenti

---

LEGGE REGIONALE 30 luglio 2015, n. 13 (Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni sulla Città metropolitana di Bologna, Province, Comuni e loro unioni), in particolare articolo 15, comma 10, che conferisce ai servizi territoriali di area dell'Agenzia regionale per la sicurezza territoriali e la protezione civile le funzioni relative al rilascio del nullaosta idraulico

---

DECRETO LEGISLATIVO 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni), come attuato dai Piani di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) dei tre distretti idrografici operanti sul territorio regionale (Distretto del fiume Po, dell'Appennino Settentrionale e dell'Appennino Centrale), a loro volta recepiti nelle varianti ai PAI vigenti sul medesimo territorio regionale

---

---

## C.5 Aree naturali protette

---

LEGGE 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette)

---

LEGGE REGIONALE 17 febbraio 2005, n. 6 (Disciplina della formazione e della gestione del sistema regionale delle aree naturali protette e dei siti della rete natura 2000)

LEGGE REGIONALE 23 dicembre 2011, n. 24 (Riorganizzazione del sistema regionale delle Aree protette e dei Siti della Rete Natura 2000 e istituzione del Parco regionale dello Stirone e del Piacenziano)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 8 febbraio 2010, n. 343 (Direttiva relativa alle modalità specifiche e agli aspetti procedurali del rilascio del nulla-osta da parte degli enti di gestione delle aree protette (artt. 40 e 49 della Lr 6/2005)).

---

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 settembre 2012 n. 1286 (Linee guida in materia di istituzione pianificazione e gestione dei paesaggi naturali e semi-naturali protetti - Lr 6/2005)

---

## C.6 Siti della Rete Natura 2000

---

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e semi-naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche)

---

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO 3 settembre 2002 (Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000)

LEGGE REGIONALE 14 aprile 2004, n. 7 (Disposizioni in materia ambientale. Modifiche ed integrazioni a leggi regionali)

LEGGE REGIONALE 17 febbraio 2005, n. 6 (Disciplina della formazione e della gestione del sistema regionale delle aree naturali protette e dei siti della rete natura 2000)

LEGGE REGIONALE 23 dicembre 2011, n. 24 (Riorganizzazione del sistema regionale delle Aree protette e dei Siti della Rete Natura 2000 e istituzione del Parco regionale dello Stirone e del Piacenziano)

LEGGE REGIONALE 30 luglio 2015, n. 13 (Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni sulla Città metropolitana di Bologna, Province, Comuni e loro unioni), in particolare articolo 18.

LEGGE REGIONALE 29 dicembre 2015, n. 22 (Disposizioni collegate alla legge regionale di stabilità per il 2016), in particolare articolo 20, modificata da Lr 9/2016, art. 22.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 22 gennaio 2018, n. 79 (Approvazione delle misure generali di conservazione, delle misure specifiche di conservazione e dei piani di gestione dei Siti Natura 2000, nonché della proposta di designazione delle ZPS e delle modifiche alle delibere n.1191/07 e n. 667/09)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 luglio 2007, n. 1191 (Approvazione Direttiva contenente i criteri di indirizzo per l'individuazione la conservazione la gestione ed il monitoraggio dei SIC e delle ZPS nonché le Linee Guida per l'effettuazione della Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L.R. n.7/04), come modificata dalla DGR n.79 del 2018 che ha abrogato la tabella E

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 OTTOBRE 2013, n. 1419 (Misure Generali di Conservazione dei siti Natura 2000 (SIC e ZPS). Recepimento DM n. 184/07 "Criteri minimi uniformi per la definizione di Misure di conservazione relative a Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e a Zone di Protezione Speciale (ZPS), come modificata dalla DGR n.79 del 2018 che ha sostituito gli Allegati 2 e 3

---

## C.7 Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale

---

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) in particolare Parti Prima e Seconda

---

LEGGE REGIONALE 18 maggio 1999, n. 9 (Disciplina della procedura di valutazione dell'impatto ambientale)

---

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 luglio 2010, n. 987 (Direttiva sulle modalità di svolgimento delle procedure di verifica (screening) normate dal Titolo II e delle procedure di Via normate dal Titolo III della Lr n. 9 del 1999)

---

## D NORMATIVA TECNICA

### D.1 Requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro)

---

DECRETO DEL MINISTERO DELLA SANITÀ 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), come modificato dal Decreto del Ministero della Sanità 9 giugno 1999 (Modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione)

---

REGIO DECRETO 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie), in particolare articoli 218 e 344

---

LEGGE REGIONALE 6 aprile 1998, n. 11 (Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti) in particolare articolo 2

---

DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 63, 65, Allegato IV e Allegato XIII

### D.2 Sicurezza statica e normativa antisismica

---

ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20.03.2003 n. 3274 (Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica) in particolare Allegato 1 (*Criteri per l'individuazione delle zone sismiche individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone*) Allegato A (*classificazione sismica dei comuni italiani*) recepito con DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE 21 luglio 2003, n. 1435 (Prime disposizioni di attuazione dell'ordinanza del PCM n. 3274/2003 recante "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica")

---

DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE 17 gennaio 2018 (Aggiornamento delle "Norme tecniche per le costruzioni"). Il DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni) continua a trovare applicazione, in via transitoria, nei casi previsti all'art.2 dello stesso DM 17 gennaio 2018

CIRCOLARE DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 2 febbraio 2009, n. 617 (Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare Parte II, Capo IV, per quanto non diversamente disposto dalla L.R. n. 19 del 2008

LEGGE REGIONALE 30 ottobre 2008, n. 19 (Norme per la riduzione del rischio sismico)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 19 dicembre 2011, n. 1878 (Approvazione dell'atto di indirizzo recante la "Modulistica Unificata Regionale relativa ai procedimenti in materia sismica (MUR))

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 26 settembre 2011, n. 1373 (Atto di indirizzo recante l'individuazione della documentazione attinente alla riduzione del rischio sismico necessaria per il rilascio del permesso di costruire e per gli altri titoli edilizi, alla individuazione degli elaborati costitutivi e dei contenuti del progetto esecutivo riguardante le strutture e alla definizione delle modalità di controllo degli stessi, ai sensi dell'art. 12, comma 1 e dell'art. 4, comma 1 della Lr n. 19 del 2008)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 27 luglio 2011, n. 1126 (Definizione del rimborso forfettario per le spese istruttorie relative alle autorizzazioni sismiche e ai depositi dei progetti strutturali, ai sensi dell'art. 20 della Lr n. 19 del 2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico")

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 dicembre 2016, n. 2272 (Atto di indirizzo recante l'individuazione degli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e delle varianti in corso d'opera, riguardanti parti strutturali, che non rivestono carattere sostanziale, ai sensi dell'articolo 9, comma 4 della L.R. n. 19 del 2008)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 novembre 2009, n. 1661, (Approvazione elenco categorie di edifici di interesse strategico e opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile ed elenco categorie di edifici e opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso)

---

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 19 DICEMBRE 2011, N. 1879 (Approvazione dell'atto di indirizzo in merito alla definizione degli interventi di sopraelevazione, ampliamento e delle strutture compenetranti, ai fini dell'applicazione del paragrafo 8.4.1 delle NTC - 2008 e della L.R. n. 19 del 2008)

DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, comma 4, Legge 28 febbraio 1985 n. 47), come modificato dal Decreto del M. LL. PP. 20 settembre 1985

---

### **D.3 Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica**

---

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare articoli 53, 58, 59, 60, e Parte II, Capo II (articoli da 64 a 76)

---

### **D.4 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico**

---

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare Parte II, Capo III

---

LEGGE 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) in particolare articolo 24

LEGGE 28 febbraio 1986, n. 41 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 1986), in particolare articolo 32, comma 20, secondo periodo

DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche)

---

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 24 luglio 1996, n. 503 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici)

---

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELL'INTERNO 1 marzo 2002, n 4 (Linee guida per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili)

---

#### **D.5 Sicurezza degli impianti e prevenzione delle cadute dall'alto**

---

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici)

---

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 30 aprile 1999, n. 162 (Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio)

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte quinta (Norme in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera), Titolo I (Prevenzione e limitazione delle emissioni in atmosfera di impianti e attività) e Titolo II (Impianti termici civili)

LEGGE REGIONALE 2 marzo 2009, n. 2 (Tutela e sicurezza del lavoro nei cantieri edili e di ingegneria civile), in particolare articolo 6

---

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 15 giugno 2015, n. 699 (Approvazione nuovo "Atto di indirizzo e coordinamento per la prevenzione delle cadute dall'alto nei lavori in quota nei cantieri edili e di ingegneria civile, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 2 marzo 2009, n.2; dell'articolo 16 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20")

---

#### **D.6 Prevenzione degli incendi e degli infortuni**

---

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 1 agosto 2011, n. 151 (Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122)

---

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 7 agosto 2012 (Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151)

DECRETO LEGISLATIVO 8 marzo 2006, n. 139 (Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della legge 29 luglio 2003, n. 229)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 maggio 1987 (Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 10 marzo 1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 22 febbraio 2006 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici).

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 settembre 2002 (Regola Tecnica prevenzione incendi strutture sanitarie)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 15 settembre 2005 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi)

DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro)

---

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 marzo 2012 (Piano straordinario biennale adottato ai sensi dell'articolo 15, commi 7 e 8, del decreto-legge 29 dicembre 2011, n. 216, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14, concernente l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi delle strutture ricettive turistico alberghiere con oltre venticinque posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro dell'interno 9 aprile 1994, che non abbiano completato l'adeguamento alle suddette disposizioni di prevenzione incendi)

DECRETO MINISTERIALE 27 settembre 1965 - Attività soggette alle visite di prevenzione incendi come modificato dal DECRETO DEL MINISTRO DELL'INTERNO E DEL MINISTRO DELL'INDUSTRIA, DEL COMMERCIO E DELL'ARTIGIANATO 16 febbraio 1982 "Modificazioni del DM. 27 settembre 1965, concernente la determinazione delle attività soggette alle visite di prevenzione incendi"

---

#### **D.7 Demolizione o rimozione dell'amianto**

DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) in particolare articolo 256 (modificato da D.lgs n.106/2009)

---

DECRETO LEGISLATIVO 25 luglio 2006, n. 257 (Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro)

NOTA REGIONALE n.149800 del 20/06/2013 (Indicazioni per la rimozione di materiale contenente amianto disperso in aree agricole a seguito degli eventi calamitosi del 3 maggio 2013) e in particolare l'allegato 1 (Interventi di rimozione di materiali contenenti amianto dispersi in aree agricole: aspetti di sanità pubblica)

---

DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE 19 novembre 2012 n.1696 (Linee di indirizzo regionali per la classificazione dei giacimenti di ofioliti, l'individuazione delle modalità di coltivazione e delle misure tecniche per il contenimento del rischio correlato e per l'utilizzo dei materiali estratti in funzione del loro contenuto di amianto)

---

DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE 29/10/1996 n. 2580, approvata dall'Assemblea Regionale dell'Emilia Romagna l'11 dicembre 1996 (prot. n. 12155/l.2) - (Piano regionale di protezione dell'ambiente, di decontaminazione, di smaltimento e di bonifica ai fini della difesa dai pericoli derivanti dall'amianto.)

---

#### **D.8 Requisiti minimi di prestazione energetica e certificazione energetica degli edifici**

LEGGE REGIONALE 23 dicembre 2004 n. 26 (Disciplina della programmazione energetica territoriale ed altre disposizioni in materia di energia)

DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA 4 marzo 2008, n. 156 (Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici) – Vedi in particolare le disposizioni in materia di requisiti minimi di prestazione energetica, in particolare quelle riportate ai punti 1, 3 e 4 nonché agli allegati 1,2,3,4,5,13, e 15, che continuano a trovare applicazione per le varianti in corso d'opera e per le variazioni essenziali relative a titoli edilizi in corso di validità alla data di entrata in vigore della DGR 967/2015

---

DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE n. 967 del 20 luglio 2015 (Approvazione dell'Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici) come modificata dalla DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE n.1715 del 24 ottobre 2016 (Modifiche all'atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici. (pubblicata sul BUR n. 329/2016)

DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE n. 1275 del 7 settembre 2015 (Approvazione delle disposizioni regionali in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici (certificazione energetica)

---

DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE 7 marzo 2016, n. 304 (Sistema di certificazione energetica degli edifici: determinazione del contributo richiesto ai soggetti certificatori ai sensi del comma 7 dell'art. 25-ter della L.R. n. 26 del 2004 e modifiche agli Allegati della deliberazione di Giunta regionale n. 1275/2015)

---

## **D.9 Isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici**

### **D.9.1 Inquinamento acustico**

---

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 1 marzo 1991 (Limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno)

LEGGE 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 14 novembre 1997 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 19 ottobre 2011, n. 227 (Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.) in particolare l'art. 4

LEGGE REGIONALE 9 maggio 2001, n. 15 (Disposizioni in materia di inquinamento acustico)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 14 aprile 2004, n. 673 (Criteri tecnici per la redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e della valutazione del clima acustico ai sensi della LR 9/05/01, n.15 recante "Disposizioni in materia di inquinamento acustico")

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 gennaio 2002, n. 45 (Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per particolari attività ai sensi dell'articolo 11, comma 1 della LR 9 maggio 2001, n. 15 recante "Disposizioni in materia di inquinamento acustico") in particolare punto 3 della Direttiva, relativa ai "cantieri"

---

### **D.9.2 Requisiti acustici passivi degli edifici**

---

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)

---

## **D.10 Produzione di materiali da scavo**

---

DECRETO-LEGGE 21 giugno 2013, n. 69 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia) convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98., in particolare articoli art. 41 e 41-bis

---

DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006 N. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 184-bis, comma 2-bis, 185, comma 1, lettera c), 186 e 266, comma 7.

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 10 agosto 2012, n. 161 (Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo)

---

#### **D.11 Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici)**

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte terza, Sezione II (Tutela delle acque dall'inquinamento)

---

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 giugno 2003, n. 1053 (Direttiva concernente indirizzi per l'applicazione del D.lgs 11 maggio 1999, n. 152 come modificato dal D.lgs 18 agosto 2000, n. 258 recante disposizioni in materia di tutela delle acque dall'inquinamento)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 14 febbraio 2005, n. 286 (Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne (art. 39, D.lgs 11 maggio 1999, n. 152)

---

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 18 dicembre 2006, n. 1860 (Linee guida di indirizzo per la gestione acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della deliberazione G.R. n. 286 del 14/2/2005)

---

#### **D.12 Prevenzione inquinamento luminoso**

LEGGE REGIONALE 29 settembre 2003, n. 19 (Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico)

DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE n. 1732 del 12 novembre 2015 - "TERZA direttiva per l'applicazione dell'art.2 della Legge Regionale n. 19/2003 recante "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento Luminoso e di risparmio energetico"

---

### **E REQUISITI TECNICI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI**

#### **E.1 Strutture commerciali**

LEGGE REGIONALE 5 luglio 1999 n. 14 (Disciplina del commercio in sede fissa)

---

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 23 settembre 1999, n. 1253, (Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14), come modificata dalle delibere del Consiglio regionale n. 344/2002 e n. 653/2005 e dalla delibera dell'Assemblea legislativa n. 155/2008

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 29 febbraio 2000, n. 1410 (Criteri per regolare obiettivi di presenza e sviluppo delle grandi strutture di vendita)

---

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 ottobre 2000, n. 1705, (Approvazione modulistica), come modificata dalla delibera della Giunta regionale 24 marzo 2003, n. 480 e dalla delibera della Giunta regionale 19 dicembre 2005, n. 2198

---

#### **E.2 Strutture ricettive**

LEGGE REGIONALE 28 luglio 2004, n. 16 (Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità)

---

---

LEGGE REGIONALE 9 aprile 1990, n. 28 (Disciplina del vincolo di destinazione delle aziende ricettive in Emilia-Romagna)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 20 luglio 2009, n.1017 come modificata dalle delibere di Giunta regionale n. 1301/2009 e n. 1565/2013 (Requisiti e standard strutturali per l'esercizio delle strutture ricettive alberghiere e delle relative specificazioni tipologiche aggiuntive)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 giugno 2007, n. 916 come modificata dalla delibera della Giunta regionale n.1515/2012 (Approvazione degli standard strutturali e dei requisiti dell'esercizio per l'autorizzazione e la classificazione delle strutture ricettive alberghiere)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 novembre 2004, n. 2150 come modificata dalla delibera della Giunta regionale n. 803 del 4 giugno 2007 (Approvazione degli standard strutturali e requisiti di esercizio per l'autorizzazione e la classificazione delle strutture ricettive all'aria aperta: aperte al pubblico, non aperte al pubblico e aree di sosta)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 19 dicembre 2005, n. 2186 come modificata dalla Delibera della Giunta regionale n. 802 del 4 giugno 2007 (Approvazione dei requisiti e standard strutturali per l'esercizio delle strutture ricettive extralberghiere e della tipologia ricettiva degli appartamenti ammobiliati per uso turistico)

---

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 novembre 2004, n. 2149 (Approvazione standard strutturali e requisiti di esercizio per l'esercizio dell'attività saltuaria di alloggio e prima colazione)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 22 GENNAIO 2018, N. 13 (Regolamento recante la definizione delle condizioni di esercizio dei condhotel, nonché' dei criteri e delle modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale, ai sensi dell'articolo 31 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164)

---

### **E.3 Strutture per l'agriturismo**

---

LEGGE 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo), in particolare articolo 5

---

LEGGE REGIONALE 31 marzo 2009, n. 4 (Disciplina dell'agriturismo e della multifunzionalità delle aziende agricole)

DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE 11 luglio 2011, n. 987 (Modifiche e approvazione criteri di attuazione del settore agriturismo)

---

### **E.4 Impianti di distribuzione del carburante**

---

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 8 maggio 2002, n. 355 come modificata dalla delibera dell'Assemblea legislativa n. 208/2009 (Norme regionali di indirizzo programmatico per la realizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti).

---

### **E.5 Sale cinematografiche**

---

LEGGE REGIONALE 28 luglio 2006, n. 12 (Disciplina della diffusione dell'esercizio cinematografico)

DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA 28 febbraio 2012, n. 71 (Programma quadriennale 2012-2015 per l'insediamento di attività cinematografiche e atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'art. 4 della L.R. 28 luglio 2006, n. 12 e dell'art. 16 della L.R. 24 marzo 2000, n. 20)

---

## **E.6 Scuole e servizi educativi**

DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 18 dicembre 1975 (Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica)

LEGGE REGIONALE 10 gennaio 2000, n. 1 (Norme in materia di servizi educativi)

DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA 25 luglio 2012, n. 85 (Direttiva in materia di requisiti strutturali ed organizzativi dei servizi educativi per la prima infanzia e relative norme procedurali. Disciplina dei servizi ricreativi e delle iniziative di conciliazione)

CIRCOLARE DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 22 maggio 1967, n. 3150 (Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici)

---

## **E.7 Associazioni di promozione sociale e organizzazioni di volontariato**

LEGGE REGIONALE 9 dicembre 2002, n. 34 (Norme per la valorizzazione delle associazioni di promozione sociale), in particolare articolo 16 (Destinazione d'uso delle sedi e dei locali associativi)

LEGGE REGIONALE 21 febbraio 2005, n. 12 (Norme per la valorizzazione delle organizzazioni di volontariato), ed in particolare l'articolo 11 (Disposizioni in materia di edilizia)

---

## **E.8 Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande**

DECRETO LEGISLATIVO 6 novembre 2007, n. 193 (Attuazione della direttiva 2004/41/CE relativa ai controlli in materia di sicurezza alimentare e applicazione dei regolamenti comunitari nel medesimo settore)

---

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 marzo 1980, n. 327 (Regolamento di esecuzione della legge 30 aprile 1962, n. 283, e successive modificazioni, in materia di disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande), in particolare articoli 28 e 30.

LEGGE REGIONALE 26 luglio 2003, n. 14 (Disciplina dell'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande) in particolare articolo 8. commi 5 e 6.

REGOLAMENTO (CE) N. 852/2004 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 29/04/2004 (sull'igiene dei prodotti alimentari), e successiva rettifica pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione europea 226/3 del 25 giugno 2004

---

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA DELLA REGIONALE 2 LUGLIO 2007, n. 970 (Recepimento "Linee guide applicative del reg. 852/04/ce sull'igiene dei prodotti alimentari" e "Linee guida applicative del reg. 853/04/ce sull'igiene dei prodotti di origine animale" oggetto di accordi sanciti in sede di Conferenza Stato-Regioni)

---

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE DEL SERVIZIO VETERINARIO E IGIENE DEGLI ALIMENTI 26 luglio 2007, n. 9746 (Procedure per la registrazione delle attività e il riconoscimento degli stabilimenti del settore alimentare e dei sottoprodotti di origine animale)

---

## **E.9 Impianti sportivi**

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 marzo 1996 (Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi) come modificato e integrato dal Decreto ministeriale 6 giugno 2005

---

---

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL CONI 25 giugno 2008, n. 1379 (Norme CONI per l'impiantistica sportiva)

DELIBERAZIONE DELLA CONFERENZA STATO REGIONI 16 GENNAIO 2003 N. 1605 (Accordo tra il Ministro della salute, le Regioni e le Province Autonome di Trento e di Bolzano relativo agli aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine a uso natatorio)

---

LEGGE REGIONALE 31 maggio 2017, n. 8 (Norme per la promozione e lo sviluppo delle attività motorie e sportive)

---

#### **E.10 Strutture termali**

---

DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE 14 febbraio 2005, n. 218 (Autorizzazione all'esercizio degli stabilimenti termali dell'Emilia-Romagna. Recepimento con puntualizzazioni dell'accordo Stato-Regioni - 23 settembre 2004)

---

#### **E.10 Strutture sanitarie**

---

DECRETO LEGISLATIVO 30 dicembre 1992, n. 502 (Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421), in particolare l'articolo 8-bis (Autorizzazione, accreditamento e accordi contrattuali) e l'Articolo 8-ter (Autorizzazioni alla realizzazione di strutture e all'esercizio di attività sanitarie e sociosanitarie)

---

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 14 gennaio 1997 (Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano, in materia di requisiti strutturali, tecnici ed organizzativi minimi per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private)

LEGGE REGIONALE 12 ottobre 1998, n. 34 (Norme in materia di autorizzazione e accreditamento delle strutture sanitarie pubbliche e private in attuazione del DPR 14 gennaio 1997) – come modificata dalla Lr 12 marzo 2003 n. 2 e da Lr 19 febbraio 2008 n. 4. – in particolare articolo 8

LEGGE REGIONALE 19 febbraio 2008, n. 4. (Disciplina degli accertamenti della disabilità – ulteriori misure di semplificazione ed altre disposizioni in materia sanitaria e sociale) in particolare Titolo IV - Autorizzazione ed accreditamento delle attività sanitarie) in particolare articolo 18

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 1° marzo 2000, n. 555 (Autorizzazione alla realizzazione di strutture e all'esercizio di attività sanitarie, di cui all'art. 8 ter, D.lgs 502/1992 e successive modificazioni. Primi adempimenti)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 1° marzo 2000, n. 564 (Direttiva regionale per l'autorizzazione al funzionamento delle strutture residenziali e semiresidenziali per minori, portatori di handicap, anziani e malati di aids, in attuazione della L.R. 12/10/1998, n. 34)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 23 febbraio 2004, n. 327 (Applicazione della Lr 34/98 in materia di autorizzazione e di accreditamento istituzionale delle strutture sanitarie e dei professionisti alla luce dell'evoluzione del quadro normativo nazionale. Revoca di precedenti provvedimenti).

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 giugno 2004, n. 1099 (Differimento al 31/12/2004 della data di scadenza delle domande di autorizzazione all'esercizio da parte dei professionisti titolari di studio soggetti a regime di autorizzazione sanitaria e modifica del modello di domanda di cui alla DGR 327/2004)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 6 dicembre 2004, n. 2520 (Autorizzazione all'esercizio degli studi odontoiatrici singoli o associati. Modifiche ed integrazioni alle DGR n.327/04 e n. 1099/04)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 17 gennaio 2005, n. 26 (Applicazione della L.R. 34/98 in materia di autorizzazione e di accreditamento istituzionale delle strutture residenziali e semiresidenziali per persone dipendenti da sostanze d'abuso ulteriori precisazioni)

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO SANITA' DELLA REGIONE 11/10/2005, n. 14526 (Indicazioni operative per l'accertamento del possesso dei requisiti per l'autorizzazione all'esercizio degli studi odontoiatrici)

---

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 luglio 2008, n. 1156 (Definizione delle tipologie di studi e strutture soggetti ad autorizzazione per l'esercizio di attività sanitaria)

---

#### **E.12 Strutture veterinarie**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 ottobre 2005 n. 1584 (Definizione dei requisiti strutturali, tecnologici ed organizzativi minimi richiesti per l'erogazione delle prestazioni veterinarie da parte delle strutture pubbliche e private)

---

#### **E.13 Sale da gioco e sale scommesse**

LEGGE REGIONALE 04 luglio 2013, n. 5 (Norme per il contrasto, la prevenzione, la riduzione del rischio della dipendenza dal gioco d'azzardo patologico), in particolare l'articolo 6 (Apertura ed esercizio dell'attività), commi da 3-bis a 3-quinquies sui titoli abilitativi edilizi occorrenti; vedi anche gli artt. 18 e 48, comma 5, Lr 18/2016 (TU Legalità)

---

LEGGE REGIONALE 28 ottobre 2016, n. 18 (Testo unico per la promozione della legalità e per la valorizzazione della cittadinanza e dell'economia responsabili) vedi in particolare gli articoli 18 e 48, comma 5, che subordina ad una deliberazione di Giunta regionale l'applicazione del comma 2-bis dell'art. 6 Lr 5/2013, sulla distanza di 500 m per le sale da gioco (vedi DGR n. 831/2017)

---

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 giugno 2017, n. 831 (Modalità applicative del divieto alle sale gioco e alle sale scommesse e alla nuova installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito (Lr 5/2013 come modificata dall'art. 48 Lr 18/2016).

---

### **TITOLO D MODULISTICA UNIFICATA EDILIZIA, GLI ELABORATI E LA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA STESSA**

#### **Art. D.1 Modulistica edilizia unificata**

1. Si rinvia all'Allegato IV della DGR 922/2017 con particolare riferimento ai seguenti moduli:
  1. PRESENTAZIONE O RICHIESTA DI TITOLO EDILIZIO O ISTANZA DI CONFERENZA DI SERVIZI PREVENTIVA
  2. RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE DI TITOLO EDILIZIO O ISTANZA
  3. SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ
  4. RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE DELLA SEGNALAZIONE DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ
  5. COMUNICAZIONE FINE LAVORI PER OPERE SOGGETTE A CILA
  6. COMUNICAZIONE OPERE TEMPORANEE O STAGIONALI
  7. COMUNICAZIONE DI ACCATASTAMENTO DA RURALE A URBANOe ai relativi Allegati

**ELENCO ALLEGATI AL REGOLAMENTO EDILIZIO**

**Allegato 1** Linee Guida RIE (Riduzione Impatto Edilizio), foglio di calcolo, schema coefficienti di deflusso.

**Allegato 2** Schema Relazione Economico Finanziaria.

**Allegato 3** Arenile: Abaco materiali e soluzioni progettuali.

## **Allegato 1**

**Linee Guida RIE (Riduzione Impatto Edilizio), foglio di calcolo, schema coefficienti di deflusso**

## Art.1 Premessa

1. Nella consapevolezza dei cambiamenti climatici, al fine di contenerli e mitigarli, anche nella pianificazione territoriale è necessario implementare quegli accorgimenti atti ad aumentare la resilienza del sistema urbano agendo, in particolare, sulle cosiddette “infrastrutture verdi e blu” - il verde e le acque - in grado di fornire servizi ecosistemici integrati, più efficaci rispetto alle soluzioni tradizionali e con un ritorno significativo anche in altri campi, in termini di aumento della qualità urbana, della vivibilità e della socialità.
2. Relativamente la progettazione del verde, è necessario passare dall’attuale approccio quantitativo (rispetto degli standard, degli indici di permeabilità, delle superfici a verde e delle superfici arboree) ad un approccio di tipo funzionale, configurando superfici verdi e piantumazioni in modo che svolgano efficacemente compiti di regolazione del microclima urbano.
3. Per quanto riguarda la regimazione delle acque, saranno incentivate le sistemazioni delle superfici a verde profondo e a verde pensile, l’utilizzo di pavimentazioni drenanti, la realizzazione di “giardini d’acqua” a lato delle viabilità.
4. Per una migliore progettazione integrata in chiave microclimatica, negli interventi disciplinati dal PUG si introduce l’indice di Riduzione dell’Impatto Edilizio (RIE), ideato e applicato da anni dalla città di Bolzano. L’indice di Riduzione dell’Impatto Edilizio (R.I.E.), è un indice numerico di qualità ambientale applicato al lotto edificabile al fine di certificare la qualità dell’intervento edilizio rispetto alla permeabilità del suolo ed al verde.
5. E’ calcolato sulla base dei coefficienti di deflusso delle superfici e della quantità e grandezza delle alberature, l’indice RIE è fortemente indicativo dell’efficacia dell’intervento in termini di regimazione delle acque e influenza del microclima locale ed è raggiungibile tramite un gran numero di possibili soluzioni alternative, consentendo quindi un’ampia scelta progettuale.

## Art.2 Calcolo del RIE

1. L’indice di Riduzione dell’impatto Edilizio (RIE) si calcola attraverso la seguente formula:

$$\text{RIE} = \frac{\sum_{i=1}^n S_{Vi} \frac{1}{\Psi_i} + (Sea)}{\sum_{i=1}^n S_{Vi} + \sum_{j=1}^m S_{ij} \Psi_j}$$

Dove:

$S_{Vi}$  = i-esima superficie trattata a verde

$S_{ij}$  = j-esima superficie non trattata a verde

$\Psi_i$  = i-esimo coefficiente di deflusso di superficie trattata a verde

$\Psi_j$  = j-esimo coefficiente di deflusso di superficie non trattata a verde

Sea = Superficie equivalente delle alberature

2. Le superfici da considerare sono quelle che intercettano la pioggia (nel caso di un edificio con copertura e balconi sporgenti rispetto al filo esterno delle pareti, la copertura deve essere conteggiata per intero, i balconi al livello più alto devono essere conteggiati solo per le parti non coperte dallo sporto di gronda, le superfici a terra solo per le parti non coperte dallo sporto di gronda e/o dai balconi) misurate in proiezione orizzontale e suddivise tra superfici trattate a verde e superfici non trattate a verde. Si considerano come superfici trattate a verde (Svi) le superfici incolte ma vegetate e quelle coltivate, inerbite o piantumate con essenze arbustive, sia a verde profondo che a verde pensile (es. prati, aiuole, orti, tetti verdi e coperture verdi di interrati, fioriere qualora siano fisse, pavimentazioni in autobloccanti inerbiti). Si considerano come superfici non trattate a verde (Sij) quelle realizzate esclusivamente con materiali inerti (es. pavimentazioni impermeabili, pavimentazioni drenanti ma non inerbite quali il macadam, pavimentazioni in autobloccanti non inerbiti).
3. Per la determinazione dei coefficienti di deflusso  $\psi$  si rimanda alla tabelle di calcolo, e in alternativa al documento allegato, riferito alle specifiche stratigrafie di progetto. Qualora si adottino stratigrafie di tipo diverso, dovrà essere prodotta adeguata documentazione a supporto del coefficiente di deflusso proposto, che potrà in ogni caso essere rivisto in modo cautelativo dall'Ufficio preposto.
4. Per la determinazione della Superficie equivalente delle alberature (Sea) si considerano solo gli alberi che a maturità presentano un'altezza superiore ai 4 metri, che devono essere suddivisi nelle seguenti categorie, in base alle quali a ciascun albero viene assegnata una superficie equivalente:
  - alberi di 1a categoria (altezza a maturità superiore a 18 metri) → Sea = 115
  - alberi di 2a categoria (altezza a maturità tra 12 e 18 metri) → Sea = 65
  - alberi di 3a categoria (altezza a maturità tra 4 e 12 metri) → Sea = 20

### **Art.3 Campo di applicazione del RIE**

1. L'indice di Riduzione dell'impatto edilizio (RIE) si applica negli interventi, ad esclusione della manutenzione ordinaria, in tutti gli ambiti definiti dal PUG e relativamente alle funzioni **a** abitative, **b** turistico-ricettive, **c** produttive, **d** direzionali ed **e** commerciali.
2. Per verificare i valori minimi di RIE da rispettare negli interventi edilizi, si rimanda alle disposizioni contenute nelle norme del PUG alla Parte VI Titolo I, e più precisamente agli artt. 6.2.4 e 6.3 e successivi.

### **Art.4 Procedure di verifica e certificazione**

1. In sede di presentazione dei titoli edilizi, dovrà essere prodotta idonea documentazione a dimostrazione del RIE.
2. Per il calcolo del RIE deve essere utilizzato il foglio di calcolo disponibile sul sito web del Comune.
3. Il rilascio dei titoli edilizi o l'efficacia della SCIA sono subordinati all'esito positivo della verifica del RIE.
4. In fase di esecuzione dei lavori, gli Uffici preposti hanno facoltà di effettuare controlli in cantiere e/o richiedere la produzione di documentazione fotografica che attesti la rispondenza di quanto realizzato al progetto.

5. La certificazione finale del RIE è obbligatoria per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità. Alla domanda per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità il direttore dei lavori deve allegare, oltre alla documentazione prevista ai sensi della LR 15/2013, anche apposita dichiarazione attestante la conformità RIE del progetto approvato.
6. Ogni successiva modifica alle superfici che concorrono alla determinazione del RIE è assoggettata a verifica RIE con comunicazione.

Si allega schema dei valori dei coefficienti di deflusso (fonte Comune di Bolzano).

**INDICE DI RIDUZIONE DELL'IMPATTO EDILIZIO - R.I.E.**

Scheda di dettaglio dE 8.4

N.B: Inserire i dati solo nelle celle evidenziate in giallo; i campi in grigio sono campi calcolati (con formule sottostanti)

**N.B: Non occorre la verifica di questo requisito negli Ambiti storici e negli interventi di ristrutturazione il cui rapporto tra superficie coperta e la superficie del lotto sia maggiore di 0,50 , diversamente occorre la verifica del presente requisito:**

1) Inserire nella tabella "Superficie equivalente delle alberature" il numero delle alberature presenti o di progetto se la verifica è sullo stato di fatto o sul progetto

 2) Inserire nella tabella "Superfici trattate a verde" i valori esatti di  $\Psi_1$  relativi alla superficie corrispondente .

 3) Inserire nella tabella "Superfici NON trattate a verde" i valori esatti di  $\Psi_2$  relativi alla superficie corrispondente .

**Se Superficie equivalente delle alberature**

Tab. 1

Il valore di Se si determina stabilendo il numero e l'altezza delle alberature dello Stato di progetto, suddivise nelle tre Categorie seguenti:

Categoria	Descrizione Superficie	Se (m <sup>2</sup> )	N° alberature	Totale Se (valore calcolato)
3	Sviluppo in altezza a maturità tra 4 e 12 m	20		
2	Sviluppo in altezza a maturità tra 12 e 18 m	65		
1	Sviluppo in altezza a maturità maggiore di 18 m.	115		

0,00

Se (calcolato)

**Sv<sub>i</sub> Superfici trattate a verde:**
**Numeratore**

Num. rif.	Descrizione Superficie	$\Psi_1$	Riportare il valore di $\Psi_1$	Riportare il valore in mq della superficie esterna trattata a verde	Rapporto Sv <sub>i,1</sub> / $\Psi$ (valore calcolato)
N 1	Giardini, aree verdi, prati, orti, superfici boscate ed agricole	0,10			
N 2	Corsi d'acqua in alveo naturale	0,10			
N 3	Specchi d'acqua, stagni o bacini di accumulo e infiltrazione con fondo naturale	0,10			
N 4	Incolto	0,20			
N 5	Pavimentazione in lastre posate a opera incerta con fuga inerbata	0,00 - 1,00			
N 6	Area di impianto sportivo con sistemi drenanti e superficie a prato	0,30 - 1,00			
N 7	Pavimentazione in prefabbricati in cls o materiale sintetico, riempiti di substrato e inerbati posati su apposita stratificazione di supporto (Grigliati garden)	0,40 - 1,00			
N 8	Copertura a verde pensile con spessore totale medio cm 8 (da estradosso impermeabilizzazione a estradosso substrato) Inclinazione max 15°(26,8%)	0,70 - 1,00			
N 9	Copertura a verde pensile con spessore totale medio 8 < s < 10 cm (da estradosso impermeab. a estradosso substrato) Inclinazione max 15°(26,8%)	0,50 - 1,00			
N 10	Copertura a verde pensile con spessore totale medio 10 < s < 15 cm (da estradosso impermeab. a estradosso substrato) Inclinazione max 15°(26,8%)	0,40 - 1,00			
N 11	Copertura a verde pensile con spessore totale medio 15 < s < 25 cm (da estradosso impermeab. a estradosso substrato) Inclinazione max 15°(26,8%)	0,30 - 1,00			
N 12	Copertura a verde pensile con spessore totale medio 25 < s < 50 cm (da estradosso impermeab. a estradosso substrato) Inclinazione max 15°(26,8%)	0,20 - 1,00			
N 13	Copertura a verde pensile con spessore totale medio > 50 cm (da estradosso impermeab. a estradosso substrato) Inclinazione max 15°(26,8%)	0,10 - 1,00			
N 14	Copertura a verde pensile su falda inclinata con spes totale medio 6 < s < 10 cm (da estradosso impermeab. a estradosso substrato) Ind. > 15°(26,8%)	0,60 - 1,00			
N 15	Copertura a verde pensile su falda inclinata con spes totale medio 10 < s < 15 cm (da estradosso impermeab. a estradosso substrato) Ind. > 15°(26,8%)	0,50			

N.B: Nel computo si considera l'intera superficie del lotto e non solo la porzione interessata dall'intervento.

0,00

0,00

 $\Sigma Sv_i$  (calcolato) in mq

 $\Sigma Sv_i \times 1 / \Psi$  (calcolato)

$S_i$ Superfici NON trattate a verde:		Denominatore			
Num. rif.	Descrizione Superficie	$\psi_2$	Riportare il valore di $\psi_2$	Riportare il valore in mq della superficie esterna NON trattata a verde	Rapporto $S_i \times \psi$ (valore calcolato)
D 1	Coperture metalliche con inclinazione > 3°	0,95			
D 2	Coperture metalliche con inclinazione < 3°	0,90			
D 3	Coperture continue con zavoratura in ghiaia	0,70			
D 4	Coperture continue con pavimentazione galleggiante	0,80			
D 5	Coperture continue con finiture in materiali sigillanti (terrazze, lastrici solari, superfici poste sopra a volumi interrati) con inclinazione > 3°	0,90			
D 6	Coperture continue con finiture in materiali sigillanti (terrazze, lastrici solari, superfici poste sopra a volumi interrati) con inclinazione < 3°	0,85			
D 7	Coperture discontinue (tegole in laterizio o simile)	0,90			
D 8	Pavimento in asfalto o cls	0,90			
D 9	Asfalto drenante	da det.			
D 10	Pavimentazioni in elementi drenanti su sabbia	da det.			
D 11	Pavimentazioni in lastre a costa verticale a spacco (Smollerli)	0,70			
D 12	Pavimentazioni i, cubetti, pietre a lastre a fuga sigillata	0,80			
D 13	Pavimentazioni in cubetti o pietre a fuga non sigillata su sabbia	0,70			
D 14	Pavimentazioni in lastre di pietra di grande taglio, senza sigillatura dei giunti, su sabbia	0,70			
D 15	Pavimentazioni in ciottoli su sabbia	0,40			
D 16	Pavimentazioni in macadam, strade, cortili, piazzali	0,35			
D 17	Superfici in ghiaia sciolta	0,30			
D 18	Sedime ferroviario	0,20			
D 19	Aree di impianti sportivi con sistemi drenanti e con fondo in terra, piste in terra battuta o simile.	0,40 - 1,00			
D 20	Aree di impianti sportivi con sistemi drenanti e con fondo in materiale sintetico, tappeto verde sintetico	0,60 - 1,00			
D 21	Corsi d'acqua in alveo impermeabile	1,00			
D 22	Vasche, specchi d'acqua, stagni e bacini di accumulo con fondo artificiale impermeabile	1,00			
D 23	vasche, specchi d'acqua, stagni e bacini di accumulo con fondo permeabile	da det.			
D 24	Superfici di manufatti diversi in cls o altri materiali impermeabili o impermeabilizzati esposti alla pioggia, e non attribuibili alle altre categorie, come muretti, plinti, gradinate, scale, ecc	0,95			
D 25	Superfici esposte alla pioggia di caditoie, griglie di aerazione di locali interrati, canalette di scolo a fondo impermeabile e manufatti analoghi	0,95			

N.B: Nel computo si considera l'intera superficie del lotto e non solo la porzione interessata dall'intervento.

0,00	0,00
$\Sigma S_i$ (calcolato) in mq	$\Sigma S_i \times \psi$ (calcolato)

#### Coefficienti di albedo ( $\alpha$ )

Categoria	Descrizione Superficie	$\alpha$	Valore convenzionale
3	Albedo compreso tra 0,7 e 0,9	0,60	1,00
2	Albedo compreso tra 0,4 e 0,7	0,80	
1	Albedo < 0,4	1,00	

#### $\alpha$ Tabella coefficienti di riflessione (Norme UNI 8477)

Superficie	Indice
Suolo (creta, marne)	0,14
Strade sterrate	0,04
Bosco di conifere d'inverno	0,07
Bosco in autunno/campi con raccolti maturi e piante	0,26
Asfalto invecchiato	0,10
Calcestruzzo invecchiato	0,22
Fogli morte	0,30
Erba secca	0,20
Erba verde	0,26
Pietrisco	0,20

N.B: Si considera come valore di riflessione un coeff. < di 0,4, quindi valore coeff. di albedo = **1,00**

**CALCOLO FINALE**

$Sv_i$ = i-esima superficie esterna trattata a verde;	mq	0,00	$Sv_i$
$Si_j$ = j-esima superficie esterna non trattata a verde;	mq	0,00	$Si_j$
$Se$ = N° alberature * superficie tabellare	mq	0,00	$Se$
Rapporto $Sv_i \times 1 / \Psi$		0,00	$Sv_i \times 1 / \Psi$
Rapporto $Si_j \times \Psi$		0,00	$Si_j \times \Psi$
$\alpha$ = coefficiente di albedo (valore tabulato convenzionale 1,00)		1,00	$\alpha$

N.B: Nel computo si considera l'intera superficie del lotto e non solo la porzione interessata dall'intervento.

*Esempio*

USO DI PROGETTO

(inserire solo il numero dell'uso: ad es. 1 o 2)

RIE

#DN/0!

>= di

LIVELLO DA GARANTIRE

minimo	<b>4,00</b>
migliorativo	<b>5,00</b>
eccellenza	<b>6,00</b>

Numerazione rif.	Descrizione superficie	Sup. m <sup>2</sup>	$\Psi$
N1	Superficie a giardino	697.60	0.10
N3	bacino di infiltrazione a fondo naturale	30.00	0.1
D3	Copertura piana con zavoratura in ghiaia	27.00	0.7
D7	Copertura discontinua con tegole marsigliesi	162.00	0.90
D12	Pavimentazione in cubetti di porfido a fuga sigillata	16.20	0.80
D13	Pavimentazione in piastre di cls con fuga in sabbia	30.80	0.7
D26	Copertura con zavoratura in ghiaia collegata a un bacino di infiltrazione a fondo naturale con sistema di recupero e riutilizzo dell'acqua per scopi irrigui	36.40	0.19
<b>Area totale superficie considerata</b>		1.000 m <sup>2</sup>	
A	Alberi di prima categoria, come da lista allegata	1	

**Livelli del "RIE" da garantire in relazione agli usi**

**Livelli del "RIE" minimo da garantire**

Us0 1-3-5-7-8	>=	4,00
Us0 2-4	>=	1,50

**Livello del "RIE" migliorativo**

Us0 1-3-5-7-8	>=	5,00
Us0 2-4	>=	2,00

**Livello del "RIE" di eccellenza**

Us0 1-3-5-7-8	>=	6,00
Us0 2-4	>=	2,50

I valori dei coefficienti di deflusso  $\psi$  applicati sono tratti dalla letteratura, in particolare: Norme DIN, FLL, A.T.V., scala Frühling, UNI 11235.

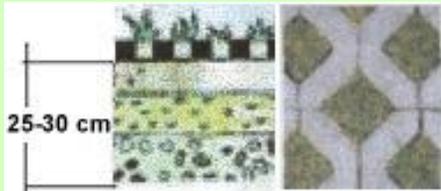
**Categorie di superfici da inserire al numeratore: superfici permeabili, impermeabili o sigillate trattate a verde**

N.rif.	Categoria di superficie	Sezione indicativa o immagine tipo	Specifiche o varianti	Norme di riferimento, valori limite o indicazioni	$\psi$
N1	Superfici a verde su suolo profondo, prati, orti, superfici boscate ed agricole				0,10
N2	Corsi d'acqua in alveo naturale				0,10
N3	Specchi d'acqua, stagni o bacini di accumulo e infiltrazione con fondo naturale				0,10

N4	Incolto, sterrato, superfici naturali degradate				0,20
----	---	--	--	--	------

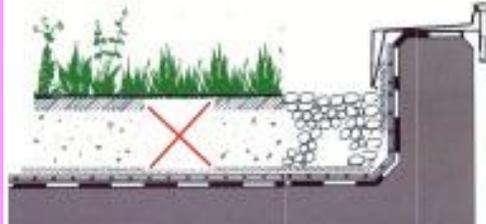
N5	Pavimentazione in lastre posate a opera incerta con fuga inerbita		Percentuale di superficie inerbita >40% del totale	Con coefficiente di permeabilità del sottofondo kf in m/s $10^0 - 10^{-5}$	0,40
				Qualsiasi tipologia	Con coefficiente di permeabilità del sottofondo kf in m/s $< 10^{-5}$

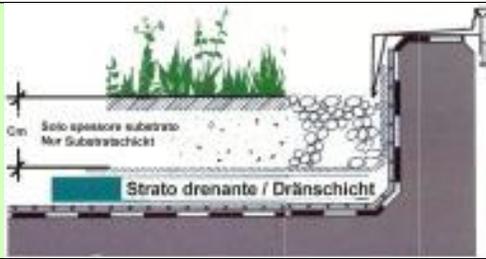
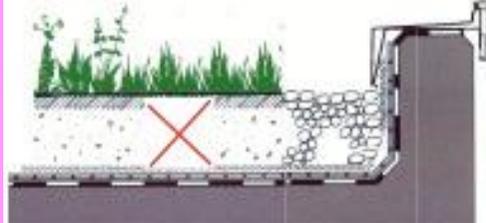
N6	Area di impianto sportivo con sistemi drenanti e superficie a prato			Con coefficiente di permeabilità del sistema kf in m/s $10^0 - 10^{-5}$	0,30
				Con coefficiente di permeabilità del sistema kf in m/s $< 10^{-5}$	1,00

N7	Pavimentazione in prefabbricati in cls o materiale sintetico, riempiti di substrato e inerbiti posati su apposita stratificazione di supporto (Grigliati garden)		Percentuale di superficie inerbita >40% del totale	Con coefficiente di permeabilità del sottofondo kf in m/s $10^0 - 10^{-5}$	0,40	
				Percentuale di superficie inerbita < 40% del totale	Con coefficiente di permeabilità del sottofondo kf in m/s $10^0 - 10^{-5}$	Valore da determinare analiticamente e documentare
				Qualsiasi tipologia	Con coefficiente di permeabilità del sottofondo kf in m/s $< 10^{-5}$	1,00

N8	<p>Copertura a verde pensile con spessore totale <b>del substrato medio</b> <math>8 \leq s \leq 15 \text{ cm}</math></p> <p>Fino ad un'inclinazione di <math>12^\circ</math></p>		Sistema a tre strati	<p>Realizzato secondo normativa di riferimento: <b>UNI 11235:2007 "Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde"</b></p> <p>Realizzato in difformità alle norme sopra indicate oppure quando le superfici, in conformità alle norme sopra indicate, siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane</p>	<p><b>0,45</b></p> <p>Valore da determinare analiticamente e documentare</p>
			Sistema monostrato	<p>Non idoneo. Coefficiente <math>\psi</math> applicato pari a 1,0</p>	<b>1,00</b>

N9	<p>Copertura a verde pensile con spessore totale <b>del substrato medio</b> <math>15 &lt; s \leq 25 \text{ cm}</math></p> <p>Fino ad un'inclinazione di <math>12^\circ</math></p>		Sistema a tre strati	<p>Realizzato secondo normativa di riferimento: <b>UNI 11235:2007 "Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde"</b></p> <p>Realizzato in difformità alle norme sopra indicate oppure quando le superfici, in conformità alle norme sopra indicate, siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane</p>	<p><b>0,35</b></p> <p>Valore da determinare analiticamente e documentare</p>
			Sistema monostrato	<p>Non idoneo. Coefficiente <math>\psi</math> applicato pari a 1,0</p>	<b>1,00</b>

N10	Copertura a verde pensile con spessore totale <b>del substrato medio</b> $25 < s \leq 35 \text{ cm}$  Fino ad un'inclinazione di $12^\circ$		Sistema a tre strati	Realizzato secondo normativa di riferimento:  <b>UNI 11235:2007 "Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde"</b>	<b>0,25</b>
			Sistema monostrato	Non idoneo. Coefficiente $\psi$ applicato pari a 1,0	Realizzato in difformità alle norme sopra indicate oppure quando le superfici, in conformità alle norme sopra indicate, siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane

N11	Copertura a verde pensile con spessore totale <b>del substrato medio</b> $35 < s \leq 50 \text{ cm}$  Fino ad un'inclinazione di $12^\circ$		Sistema a tre strati	Realizzato secondo normativa di riferimento:  <b>UNI 11235:2007 "Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde"</b>	<b>0,20</b>
			Sistema monostrato	Non idoneo. Coefficiente $\psi$ applicato pari a 1,0	Realizzato in difformità alle norme sopra indicate oppure quando le superfici, in conformità alle norme sopra indicate, siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane

N12	<p>Copertura a verde pensile con spessore totale <b>del substrato o terreno naturale (solo su volumi interrati) medio &gt; 50 cm</b></p> <p>Fino ad un'inclinazione di 12°</p>		Sistema a tre strati	<p>Realizzato con substrato o terreno naturale con caratteristiche completamente rispondenti a quanto previsto nella normativa di riferimento UNI 11235:2007 "Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde"</p> <p>Realizzato in difformità alle norme sopra indicate oppure quando le superfici, in conformità alle norme sopra indicate, siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane</p>	<p><b>0,10</b></p> <p>Valore da determinare analiticamente e documentare</p>
			Sistema monostrato	Non idoneo. Coefficiente $\psi$ applicato pari a 1,0	<b>1,00</b>

N13

Copertura a verde pensile di volumi interrati con uso di **terreno naturale** spessore medio **s > 50 cm** (con strato filtrante e strato drenante a norma UNI 11235)



Sistema a tre strati

Realizzato con terreno naturale con caratteristiche NON rispondenti a quanto previsto nella normativa UNI 11235, ma con la certificazione delle seguenti prestazioni.

A) Permeabilità a carico costante  $\geq 0,3$  mm/min.

Misurazione:

- Velocità di infiltrazione con metodo DIN 18035  
oppure
- Conducibilità idraulica a carico costante ASTM F 1815 06

B) Contenuto in particelle di diametro inferiore a 0,05 mm < 60%

Misurazione:

- Granulometria per setacciatura ad umido e sedimentazione (pipetta) – DM 13/09/1999 metodo II.5  
oppure
- Metodo UNI EN 15428 – 2008 (setacciatura)

C) Contenuto in sostanza organica (C organico \* 1,724) > 1,5 %

Misurazione:

- Carbonio organico totale con analizzatore elementare, metodo VII.1 – DM 13/09/99  
oppure
- Carbonio organico (TOC) metodo VII.2 - DM 13/09/99  
oppure
- Carbonio organico metodo VII.3 - DM 13/09/99

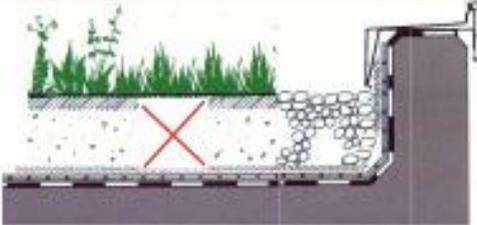
D) valore pH compreso tra 5,5 e 8,5.

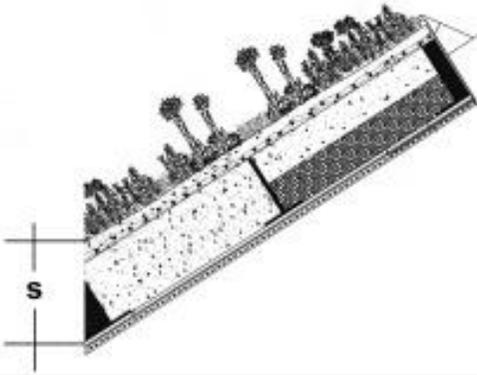
Misurazione:

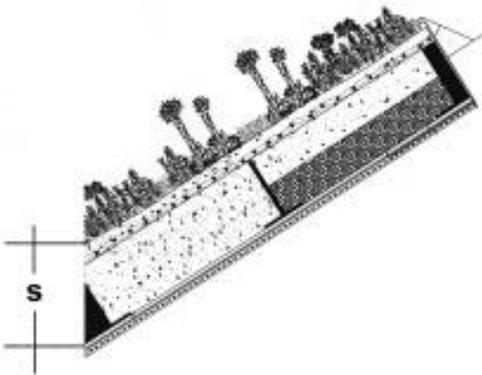
Con metodo per matrici terrose (DM 13/09/199 metodo III.1)

0,30

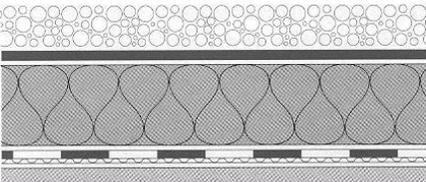
			Sistema a tre strati ma con caratteristiche del terreno difformi a quanto sopra previsto	Non idoneo. Coefficiente $\psi$ applicato pari a 1,0	<b>1,00</b>
--	--	--	--	--	-------------

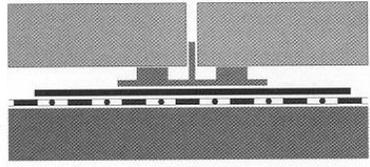
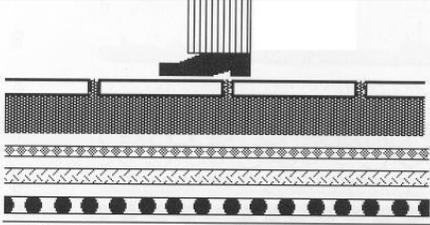
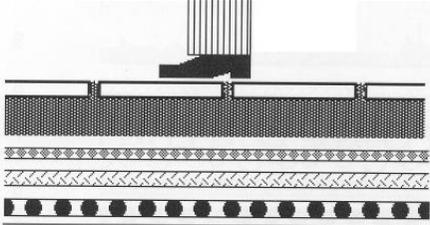
			Sistema monostrato	Non idoneo. Coefficiente $\psi$ applicato pari a 1,0	<b>1,00</b>
--	--	--	--------------------	--	-------------

<b>N14</b>	Copertura a verde pensile su falda inclinata con spessore totale <b>del substrato medio <math>8 \leq s \leq 10</math> cm</b>  con inclinazione $> 12^\circ$		Con applicazione di soluzioni specifiche per le coperture inclinate	Realizzato secondo normativa di riferimento:  <b>UNI 11235:2007 "Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde" con esclusione dell'applicazione dell'elemento "strato filtrante", non obbligatorio.</b>	<b>0,55</b>
				Realizzato in difformità alle norme sopra indicate oppure quando le superfici, in conformità alle norme sopra indicate, siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane	<b>Valore da determinare analiticamente e documentare</b>
		<b>Con spessori del substrato <math>&lt; 8</math> cm</b>	Tutte le soluzioni	Non idoneo. Coefficiente $\psi$ applicato pari a 1,0	<b>1,00</b>

N15	<p>Copertura a verde pensile su falda inclinata con spessore totale del <b>substrato medio</b> <math>s</math> <math>10 &lt; s \leq 15</math> cm</p> <p>con inclinazione <math>&gt; 12^\circ</math></p>		<p>Con applicazione di soluzioni specifiche per le coperture inclinate</p>	<p>Realizzato secondo normativa di riferimento:</p> <p><b>UNI 11235:2007</b> "Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde" con esclusione dell'applicazione dell'elemento "strato filtrante", non obbligatorio.</p>	0,50
		<p><b>Con spessori <math>&gt; 15</math> cm</b></p>	<p>Con applicazione di soluzioni specifiche per le coperture inclinate</p>	<p>Realizzato in difformità alle norme sopra indicate oppure quando le superfici, in conformità alle norme sopra indicate, siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane</p>	<p>Valore da determinare analiticamente e documentare</p>

## Categorie di superfici da inserire al denominatore: superfici permeabili, impermeabili o sigillate non trattate a verde

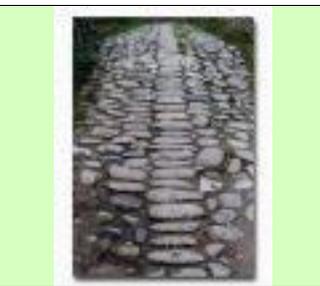
N.rif.	Categoria di superficie	Sezione indicativa o immagine tipo	Specifiche o varianti	Norme di riferimento, valori limite o indicazioni	$\Psi$
D1	Coperture metalliche con inclinazione > 3°			<p>Quando le superfici siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane</p>	<p><b>0,95</b></p> <p>Valore da determinare analiticamente e documentare</p>
D2	Coperture metalliche con inclinazione < 3°			<p>Quando le superfici siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane</p>	<p><b>0,90</b></p> <p>Valore da determinare analiticamente e documentare</p>
D3	Coperture continue con zavorrata in ghiaia			<p>Quando le superfici siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane</p>	<p><b>0,70</b></p> <p>Valore da determinare analiticamente e documentare</p>

D4	Coperture continue con pavimentazione galleggiante			Quando le superfici siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane	<b>0,80</b> Valore da determinare analiticamente e documentare
D5	Coperture continue con finitura in materiali sigillati (terrazze, lastrici solari, superfici poste sopra a volumi interrati ) Con inclinazione > 3°			Quando le superfici siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane	<b>0,90</b> Valore da determinare analiticamente e documentare
D6	Coperture continue con finitura in materiali sigillati (terrazze, lastrici solari, superfici poste sopra a volumi interrati) Con inclinazione < 3°			Quando le superfici siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane	<b>0,85</b> Valore da determinare analiticamente e documentare
D7	Coperture discontinue (tegole in laterizio o sim.)			Quando le superfici siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane	<b>0,90</b> Valore da determinare analiticamente e documentare

D8	Pavimentazioni in asfalto o cls				0,90
					Quando le superfici siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane

D10	Pavimentazioni in elementi drenanti su sabbia			Pavimentazioni posate su materiali sciolti appartenenti alle classi A1, A2 e A3. (Art. 11 Capitolato xxxxx Provincia di Balzano e Manuale dell'Ingegnere xxxx	0,50
				Pavimentazioni posate su materiali appartenenti alle classi A4, A5, A6, A7, e A8. . (Art. 11 Capitolato xxxxx Provincia di Bolzano e Manuale dell'Ingegnere xxxx	1,00

D11	Pavimentazioni in lastre a costa verticale a spacco (Smolleri)			Pavimentazioni posate su materiali sciolti appartenenti alle classi A1, A2 e A3. (Art. 11 Capitolato xxxxx Provincia di Balzano e Manuale dell'Ingegnere xxxx	0,70
				Pavimentazioni posate su materiali appartenenti alle classi A4, A5, A6, A7, e A8. . (Art. 11 Capitolato xxxxx Provincia di Bolzano e Manuale dell'Ingegnere xxxx	1,00

D12	Pavimentazioni in cubetti, pietre o lastre a fuga sigillata			<b>0,80</b>
D13	Pavimentazioni in cubetti o pietre a fuga non sigillata su sabbia		Pavimentazioni posate su materiali sciolti appartenenti alle classi A1, A2 e A3. (Art. 11 Capitolato xxxxx Provincia di Bolzano e Manuale dell'Ingegnere xxxx	<b>0,70</b>
			Pavimentazioni posate su materiali appartenenti alle classi A4, A5, A6, A7, e A8. . (Art. 11 Capitolato xxxxx Provincia di Bolzano e Manuale dell'Ingegnere xxxx	<b>1,00</b>
D14	Pavimentazioni in lastre di pietra di grande taglio, senza sigillatura dei giunti, su sabbia		Pavimentazioni posate su materiali sciolti appartenenti alle classi A1, A2 e A3. (Art. 11 Capitolato xxxxx Provincia di Bolzano e Manuale dell'Ingegnere xxxx	<b>0,70</b>
			Pavimentazioni posate su materiali appartenenti alle classi A4, A5, A6, A7, e A8. . (Art. 11 Capitolato xxxxx Provincia di Bolzano e Manuale dell'Ingegnere xxxx	<b>1,00</b>
D15	Pavimentazione in ciottoli su sabbia		Pavimentazioni posate su materiali sciolti appartenenti alle classi A1, A2 e A3. (Art. 11 Capitolato xxxxx Provincia di Bolzano e Manuale dell'Ingegnere xxxx	<b>0,40</b>
			Pavimentazioni posate su materiali appartenenti alle classi A4, A5, A6, A7, e A8. . (Art. 11 Capitolato xxxxx Provincia di Bolzano e Manuale dell'Ingegnere xxxx	<b>1,00</b>

D16	Pavimentazioni in macadam, strade, cortili, piazzali			Pavimentazioni posate su materiali sciolti appartenenti alle classi A1, A2 e A3. (Art. 11 Capitolato xxxxx Provincia di Balzano e Manuale dell'Ingegnere xxxx)	<b>0,35</b>
				Altre tipologie di sottofondo	Valore da determinare analiticamente e documentare
D17	Superfici in ghiaia sciolta			Pavimentazioni posate su materiali sciolti appartenenti alle classi A1, A2 e A3. (Art. 11 Capitolato xxxxx Provincia di Balzano e Manuale dell'Ingegnere xxxx)	<b>0,30</b>
				Altre tipologie di sottofondo	Valore da determinare analiticamente e documentare
D18	Sedime ferroviario				<b>0,20</b>
D19	Aree di impianti sportivi con sistemi drenanti e con fondo in terra, piste in terra battuta o sim.			Con coefficiente di permeabilità del sottofondo $k_f$ in m/s $10^0 - 10^{-5}$	<b>0,40</b>
				Con coefficiente di permeabilità del sottofondo $k_f$ in m/s $< 10^{-5}$	<b>1,00</b>

D20	Aree di impianti sportivi con sistemi drenanti e con fondo in materiale sintetico, tappeto verde sintetico.			Con coefficiente di permeabilità del sottofondo $k_f$ in m/s $10^0 - 10^{-5}$	0,60
				Con coefficiente di permeabilità del sottofondo $k_f$ in m/s $< 10^{-5}$	1,00
D21	Corsi d'acqua in alveo impermeabile				1,00
D22	Vasche, specchi d'acqua, stagni o bacini di accumulo con fondo artificiale impermeabile				1,00
				Quando le superfici siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane	Valore da determinare analiticamente e documentare
D23	Vasche, specchi d'acqua, stagni o bacini di accumulo con fondo permeabile				0,10
				In funzione della permeabilità del sottofondo e quando le superfici siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane	Valore da determinare analiticamente e documentare

D24	Superfici di manufatti diversi in cls o altri materiali impermeabili o impermeabilizzati esposti alla pioggia, e non attribuibili alle altre categorie, come muri, muretti, plinti, gradinate, scale e a.	<b>0.95</b>
-----	---	-------------

D25	Superfici esposte alla pioggia di caditoie, griglie di aerazione di locali interrati, canalette di scolo a fondo impermeabile e manufatti analoghi	Quando le superfici siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane	<b>0,95</b>  Valore da determinare analiticamente e documentare
-----	--	--	---

D26	Pavimentazione galleggiante in legno, con fuga non sigillata, su sottofondo drenante	Quando le superfici siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane	<b>0,50</b>  Valore da determinare analiticamente e documentare
-----	--	--	---

## **Allegato 2**

**Schema Relazione Economico Finanziaria.**

**Schema di relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità (parte II, titolo III, del PUG)**

## Sommario

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	2
CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI .....	2
SINTETICA DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO .....	2
I COSTI DELL'INTERVENTO.....	2
IL VALORE DEL PRODOTTO DELLA TRASFORMAZIONE.....	4
COSTI DI GESTIONE .....	10
IL RAPPORTO TRA I COSTI DELL'INTERVENTO PRIVATO E QUELLO PUBBLICO .....	10
BENEFICI .....	10
CONCLUSIONI.....	11

La relazione economico-finanziaria deve essere redatta seguendo lo schema ed i contenuti riportati di seguito.

### **IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto dell'accordo operativo o del permesso di costruire devono essere identificati sia attraverso i dati catastali sia, ove presenti, attraverso i dati toponomastici.

Devono essere riportate in questo paragrafo, foto dei luoghi e degli immobili oggetto dell'intervento che consentano di individuarne l'ubicazione (con immagini aeree recenti) e la conformazione.

### **CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

Vanno indicate sia la consistenza catastale degli immobili oggetto di intervento (sia dei terreni che dei fabbricati eventualmente presenti) che la consistenza reale nel caso sia significativamente diversa da quella catastale calcolata ai sensi del DPR 138/1998.

Per i terreni, vanno inoltre distintamente indicate la ST e la SF.

Per le costruzioni da realizzare, vanno indicate SL, SU, SA, SC.

### **SINTETICA DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

La descrizione richiesta è una sintesi del progetto urbano redatto per l'accordo operativo, da cui sia possibile evincere le componenti del progetto di cui verranno calcolati i costi, i ricavi e i benefici con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione delle opere.

Dovranno essere chiaramente distinguibili le opere e gli interventi di interesse pubblico da quelli privati.

2

### **I COSTI DELL'INTERVENTO**

Le principali voci che concorrono al costo dell'intervento sono indicate nell'elenco (non esaustivo) che segue, fermo restando che, a seconda del tipo di intervento, alcune voci possono essere accorpate (esempio, valore area, spese notarili, imposte e tasse ) o omesse se non presenti (esempio, demolizioni):

- acquisto area: in questa voce verrà indicato il prezzo sostenuto per l'acquisto dell'area o il valore di mercato l'area medesima, se l'area è già di proprietà; in questo ultimo caso, la determinazione del valore dell'area deve essere oggetto di un apposito paragrafo;
- spese notarili, tasse e imposte relative all'acquisto dell'area;
- costo di intermediazione per l'acquisto dell'area;
- eventuali costi per la bonifica dell'area;
- costo delle demolizioni (se sono presenti fabbricati da demolire);
- costo per la realizzazione dei fabbricati oggetto dell'intervento;
- oneri urbanistici e contributo sul costo di costruzione;
- contributo straordinario;
- costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione strettamente correlate all'intervento;
- valore della cessione degli standard o eventuale monetizzazione degli stessi;

- eventuali spese per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibri ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali nonché di altre opere o interventi definiti in convenzione urbanistica
- allacciamento a rete e servizi;
- spese tecniche, inclusi collaudi;
- imposte sulla proprietà (IMU,...)
- imprevisti;
- oneri finanziari;
- utile del promotore;
- spese di intermediazione per la vendita del prodotto finito

Per la valutazione dei vari fattori che concorrono al costo complessivo dell'intervento, alcune delle voci di costo sopraelencate sono note o ricavabili da tabelle (es, costo dell'area se acquisita recentemente, oneri di urbanizzazione da calcolare con le tabelle comunali) o sono già definite nella convenzione urbanistica.

Le altre valutazioni devono essere redatte con prezziari uniformi.

Per motivi di omogeneità con la DAL 186/2018 della Regione Emilia-Romagna, si confermano le disposizioni ivi contenute relativamente a prezziari di riferimento, calcolo degli oneri finanziari, percentuali di costi ed utili sul costo dell'opera:

- per il costo delle demolizioni e il costo tecnico di costruzione del fabbricato, se non è disponibile un computo metrico estimativo, si può utilizzare un metodo parametrico, utilizzando i valori al metro quadrato dell'edificio desumibili dal Prezzario del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano (DEI - ultima edizione disponibile al momento della stima), con riferimento alla specifica tipologia e destinazione d'uso;
- per la realizzazione delle dotazioni territoriali, si deve utilizzare un computo metrico estimativo, asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile;
- il contributo di costruzione, se dovuto, è costituito dalla somma di U1 e U2, D, S e QCC, calcolati in base ai valori stabiliti dal Consiglio comunale, eventualmente scomputato in tutto o in parte delle spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali da realizzare;
- il costo delle bonifiche dei suoli inquinati, calcolati al netto di eventuali contributi pubblici e delle quote recuperate dal responsabile dell'inquinamento;
- le spese tecniche di progettazione possono essere calcolate forfaitariamente pari 10% delle voci dei costi di costruzione dei fabbricati e delle dotazioni territoriali;
- gli oneri finanziari, che rappresentano il costo del capitale impegnato nell'investimento, vanno calcolati sul 75% del capitale a debito per un orizzonte temporale di 5 anni, salvo diversa motivata indicazione in relazione alla dimensione dell'intervento; il costo del capitale di debito ovvero il tasso d'interesse da applicare è pari a quello dell'EurIRS/Euribor + Spread al 2% per una durata del mutuo finale di quindici anni;
- gli oneri per la commercializzazione vengono calcolati pari al 2,5% del valore di mercato del prodotto edilizio vendibile;
- il profitto del soggetto attuatore viene valutato pari al 15% del valore di mercato del prodotto edilizio vendibile ottenibile dalla trasformazione.

## IL VALORE DELL'AREA

Qualora il valore dell'area non sia desumibile da atti di compravendita recenti (dell'ultimo triennio, secondo la prassi dell'Agenzia delle Entrate) o non sia nella disponibilità del soggetto attuatore, si deve procedere alla sua valutazione.

Data la scarsa presenza sul mercato di terreni edificabili, l'approccio di mercato (Market comparison approach) è quasi sempre inutilizzabile.

Per la valutazione è necessario quindi utilizzare procedimenti di stima che si basano sulla trasformazione e che possono essere utilizzati o con riferimento ad un unico periodo (procedimento mono periodale) o a più periodi (procedimento pluri periodale).

Nel procedimento mono periodale i valori di vendita del bene realizzabile ed i suoi costi di realizzazione sono assunti in un unico periodo senza considerare il tempo necessario per la effettiva realizzazione e vendita del bene. Il procedimento quindi si basa sulla differenza fra il prezzo ottenibile dalla vendita del bene e la somma di tutti i costi di realizzazione del bene.

Tale procedimento non è molto preciso in quanto non tiene conto del fattore "tempo", per cui è utilizzabile per interventi di modesta entità e permessi di costruire in deroga, in cui il fattore "tempo" non influisce molto sul risultato.

Per accordi operativi complessi si deve utilizzare un procedimento pluri periodale, quale ad esempio il criterio finanziario basato sulla stima dei flussi di cassa - sia negativi che positivi- generati nel tempo dall'intervento. Questa modalità ha il vantaggio di potere già qualificare correttamente la fattibilità dell'intervento e la sua sostenibilità.

Il prezzo ottenibile dalla vendita del bene (cfr. *infra*) viene valutato in base al valore di mercato.

Può essere utilizzata una metodologia economico finanziaria nel caso si tratti di un immobile commerciale destinato alla locazione, o di un progetto di costruzione e gestione di un'opera.

Tutti i procedimenti di stima previsti in dottrina sono utilizzabili, anche se quello ancora più utilizzato il "valore di trasformazione" classico, suggerito dall'Agenzia del Demanio per gli acquisti di terreni edificabili da parte degli enti pubblici soggetti al Visto di Congruità dell'Agenzia del Demanio.

La formula utilizzata è:

$$V_{\text{area}} = \frac{I_t - C_t}{q^n}$$

Dove:

$V_{\text{area}}$  = valore di mercato del terreno oggetto di stima (con le potenzialità urbanistiche previste dall'accordo operativo)

$I_t$  = Incasso totale dalla vendita del bene trasformato

$C_t$  = costi di trasformazione di cui al paragrafo precedente

$q^n = (1+r)^n$ , fattore di sconto all'attualità, o di allineamento cronologico, per tenere conto che l'incasso avverrà dopo n anni dalla valutazione

r = saggio di sconto (in genere assumibile pari al WACC, vedi oltre)

n = numero di anni per il completamento della trasformazione e la vendita.

## IL VALORE DEL PRODOTTO DELLA TRASFORMAZIONE

Tradizionalmente, esistono tre approcci alla valutazione degli immobili, così sintetizzati dal RICS:

- l'approccio basato sul mercato- market comparison approach: è basato sulla comparazione del bene in oggetto con attività (o passività) identiche o simili per le quali siano disponibili informazioni sui prezzi, ad esempio una comparazione con operazioni di mercato relative a un

tipo di attività (o passività) identico, o sostanzialmente identico, entro un appropriato orizzonte temporale;

- l'approccio basato sul reddito: income approach è basato sulla capitalizzazione o sulla conversione di redditi (flussi finanziari) presenti o futuri, che può assumere diverse forme, in modo da pervenire a un unico valore attuale. Tra le forme assunte, possono essere considerate appropriate sia la capitalizzazione tradizionale del reddito basata sul mercato, sia l'attualizzazione di una specifica proiezione di reddito, in base al tipo di bene e al fatto che tale approccio possa essere adottato dagli operatori di mercato;
- l'approccio basato sul costo è basato sul principio economico secondo il quale, per un bene, un acquirente non è disposto a pagare più del costo che dovrebbe sostenere per ottenerne un bene di pari utilità, mediante il suo acquisto o la sua costruzione.

Nel caso di accordi operativi per la stima dei fabbricati "non particolari" (categoria catastali dei gruppi A, C e D, e cioè abitazioni e assimilabili, locali commerciali e assimilabili, alberghi, capannoni) l'approccio normalmente più corretto è quello basato sul mercato.

Esistono numerose società che forniscono atti di compravendita recenti di immobili comparabili. La ricerca si può fare anche direttamente, accedendo alla Conservatoria dei registri immobiliari e chiedendo tutte le formalità ipotecarie presenti nel foglio catastale di interesse, selezionando quelle relative a trascrizioni, e scegliendo tra queste solo quelle relative ad atti di compravendita (ignorando le iscrizioni di ipoteche, le successioni, le donazioni, , .....), e scaricando infine il pdf dell'atto di compravendita, che è legato alla nota di trascrizione.

Per l'indagine di mercato, si possono utilizzare sia i valori desunti da atti di compravendita, che le offerte di mercato e cioè i cosiddetti "asking price". L'uso degli asking price è previsto dalla norma UNI 11612:2015 sulla "Stima del valore di mercato degli immobili", secondo la quale i prezzi di offerta, sia pure sotto condizioni restrittive e "in via residuale", possono essere utilizzati nella stima del valore di mercato per comparazione.

Occorre considerare che il prezzo reale di compravendita, per effetto della trattativa sul prezzo richiesto, si attesterà su un prezzo inferiore a quello indicato nell'offerta (alea di contrattazione) e che le superfici indicate nelle offerte e definite "commerciali" sono scarsamente precise e non verificabili.

Per l'alea di contrattazione, nel caso del comparabile costituito da offerta in vendita si può fare riferimento ai dati riportati nel Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia pubblicato trimestralmente da Bankitalia, che per il secondo trimestre 2020 indica uno sconto medio del 10%.

Poi occorre elaborare i dati che si sono trovati (atti di compravendita ed asking prices), normalmente in tre fasi successive:

1. costituzione del campione e test di ammissibilità;
2. compilazione delle tabelle dei dati e dei prezzi marginali;
3. compilazione della tabella di valutazione e sintesi valutativa con verifica dei risultati.

Si procede con una prima tabella dei dati, in cui si valutano le caratteristiche con dei punteggi (es, caratteristiche architettoniche, localizzazione, stato manutentivo, panoramicità, ..... ) o numeriche (consistenza). Per esempio, per lo stato conservativo si possono utilizzare i cinque livelli già utilizzati nella metodologia per la determinazione delle quantità edificatorie (pessimo, scadevole, discreto, buono, ottimo).

Da questa tabella si ricava la tabella dei prezzi marginali (in pratica, quanto una singola caratteristica influisce sul prezzo), con dei coefficienti desunti dal mercato locale (o, se si hanno dati sufficienti, con tecniche di regressione lineare), poi per ogni comparabile si fanno le seguenti operazioni:

1. calcolo della differenza tra la quantità (o il punteggio) della caratteristica dell'immobile da valutare e la corrispondente quantità della caratteristica del comparabile;
2. calcolo della correzione del prezzo, rappresentata dal prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica e la differenza sopra calcolata;
3. somma algebrica delle correzioni del prezzo, che sommata a sua volta al prezzo iniziale del comparabile, individua il prezzo corretto e quindi anche il prezzo unitario che assumerebbe il comparabile stesso, qualora avesse le stesse caratteristiche del subject.
4. determinazione del valore unitario dell'unità "tipo" (subject), quale media aritmetica dei prezzi corretti dei comparables.
5. Verifica dell'accettabilità del valore trovato accertando che, rispetto a esso, nessun prezzo corretto si discosti per più del 10%. Tale percentuale è coerente con l'alea estimale ordinariamente accettata.

Per la valutazione con questo approccio sono utilizzabili programmi di calcolo commerciali che utilizzano modelli di regressione con cui valutano l'influenza delle varie caratteristiche sul valore (prezzi marginali).

Più semplicemente, si possono utilizzare tabelle in cui per ogni comparabile si attribuiscono diversi coefficienti di omogeneizzazione in relazione alla differenza con il soggetto da stimare, ad esempio si possono considerare:

Data/Epoca riferimento del valore/prezzo del comparabile

Valore unitario (offerto per asking price, contrattualizzato per atto di CV)

Aggiornamento temporale

Alea di contrattazione (per asking prices)

Ubicazione

Consistenza

Livello finiture

Stato conservativo/ manutentivo

Livello dotazione impiantistica

Rispondenza alla norma della dotazione impiantistica

.....

Infine, il metodo più semplice per ricavare il valore della trasformazione può anche fare riferimento a comparabili "indiretti" e cioè all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ovviamente limitatamente agli immobili di cui esiste la quotazione sull'OMI.

### **VALUTAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA DELL'INTERVENTO – DISCOUNTED CASH FLOW ANALYSIS (DCFA)**

Identificati sia i costi che l'incasso prevedibile della trasformazione, si può procedere a valutare la convenienza economica dell'operazione d'investimento, che deve essere valutata preliminarmente relativamente alla fattibilità del progetto. Ove il progetto sia fattibile, si verificherà anche il livello di redditività conseguibile dai finanziatori. In tal caso, il valore attualizzato netto del progetto (VAN) ed il tasso di rendimento interno (TIR) andranno calcolati sui flussi di cassa di spettanza degli azionisti e il tasso di attualizzazione impiegato esprimerà il solo costo opportunità del capitale di rischio.

La valutazione economico finanziaria del progetto viene quindi svolta tenendo conto dei flussi di cassa generati dalla trasformazione dell'immobile, e cioè dai costi di demolizione, dai costi di realizzazione, dai costi di gestione e dai ricavi derivanti dalla vendita dei nuovi immobili realizzati. Particolare importanza assumono la stima dei tempi necessari alla realizzazione ed alla vendita (per interventi mediamente complessi si ipotizzano cinque anni, con l'inizio dei flussi di cassa positivi da vendite al terzo anno).

Pure molto importante è individuazione del saggio di attualizzazione (sconto all'attualità) che riporti tutti i flussi di cassa (futuri) alla data attuale.

I flussi di cassa determinati saranno quindi attualizzati ad un tasso di attualizzazione in linea con il profilo di rischio insito nell'investimento immobiliare. Si fa riferimento (come spesso si usa per studi di fattibilità del settore "costruzioni") al WACC (weighted average cost of capital, costo medio ponderato dei capitali di rischio e dei capitali di debito) tipico del settore "real estate development": alla data di stesura della presente linea guida, utilizzando il foglio di calcolo della New York University Stern (prof. A. Damadoran), aggiornato al gennaio 2020, con inflazione attesa al 1,5%, rendimento dei titoli di Stato a 10 anni 1,5 % e premio al rischio per il capitale proprio del 4%, il WACC è pari al 5% in cifra tonda.

La condizione di fondo per l'applicabilità di tale criterio è che il bene immobiliare possa essere considerato come un bene di investimento duraturo nel tempo, permettendo così di riferirsi nella valutazione ai principi di razionalità economica e di anticipazione dei benefici attesi. Si tratta in pratica di un piano di trasformazione industriale, in cui vengono ricavati i due "indicatori finanziari" VAN (Valore Attualizzato Netto) dei flussi di cassa e TIR (tasso di rendimento interno).

Le Linee Guida n. 9 di attuazione del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, (codice dei contratti) nello stabilire la necessità di definire i presupposti e le condizioni di base del piano economico-finanziario, per verificare la sussistenza del relativo equilibrio, fa esplicito "riferimento ad indicatori di redditività", quali il VAN ed il TIR. Tali indicatori saranno fortemente influenzati dalla dinamica e dalla scansione cronologica dei flussi di cassa del progetto, attesa l'importanza della variabile temporale in ambito finanziario, in base alla quale, per confrontare grandezze che si manifestano in momenti diversi, è necessario renderle omogenee tra loro attraverso un opportuno processo di attualizzazione.

Tale logica è alla base della costruzione di uno dei principali indicatori di performance da utilizzare nell'ambito di una valutazione economico-finanziaria di un progetto, ossia il Valore Attuale Netto (VAN), il quale rappresenta la somma algebrica attualizzata dei flussi di cassa in entrata ed in uscita generati dal progetto. Esso si calcola sottraendo il valore attuale dell'investimento iniziale dai cash flow prodotti successivamente alla sua entrata a regime.

Il VAN di progetto è un indicatore finanziario che fornisce un'indicazione, in termini monetari, del valore creato o distrutto dal progetto all'istante della valutazione. Analiticamente è determinato dalla somma algebrica dei flussi di cassa del progetto attualizzati al tasso corrispondente al costo medio ponderato del capitale (Weighed Avarage Cost of Capital - WACC). La proposta di accettazione o di rifiuto di un progetto di investimento, in base a tale indicatore, consiste nell'accettare tutte le proposte il cui VAN sia superiore a zero, e nel rifiutare le proposte con VAN negativo. Se il valore del VAN è positivo, significa che si prevede un rendimento superiore al tasso minimo richiesto (WACC) è quindi l'investimento è in grado di generare ritorni (i.e. flussi monetari) superiori alle risorse impiegate nel progetto (i.e. capitale investito) e viceversa.

Il VAN, in definitiva, esprime l'incremento (o decremento) di ricchezza, valutata in termini finanziari, generato dall'investimento in questione, come se fosse immediatamente disponibile: un progetto sarà fattibile nel momento in cui mostra un valore attuale netto positivo o comunque non negativo, che testimonia la capacità di generare flussi monetari sufficienti a ripagare l'esborso iniziale, remunerare i capitali impiegati nell'operazione e lasciare eventualmente risorse disponibili per altre ulteriori destinazioni.

Il secondo indicatore utilizzato per valutare la sostenibilità di un investimento è costituito dal Tasso Interno di Rendimento (TIR) di progetto; esso definisce il valore che, utilizzato nella precedente formula del VAN come coefficiente di attualizzazione, renderebbe il valore attuale netto dei flussi di cassa pari a zero, annullando quindi il risultato economico dell'operazione.

Il Tasso interno di rendimento (TIR) di progetto è il tasso che rende nullo il valore attuale netto dei flussi di cassa di un progetto, esprimendo, pertanto, il tasso di rendimento specifico di quel progetto. Il TIR di progetto è, quindi, il tasso di attualizzazione che rende nulla la somma algebrica dei flussi di cassa in un dato periodo ed eguaglia il valore attuale dei flussi di cassa attesi nel tempo al valore delle attività che li genera. Il TIR esprime, in termini percentuali, la redditività di un investimento sulla base di una serie di esborsi iniziali e di successivi flussi positivi.

**Valutando un investimento attraverso l'analisi del TIR, si riterrà sostenibile solo nel caso in cui il suo valore sia superiore al costo stimato del capitale investito: in questa evenienza, infatti, anche il VAN risulterà positivo, dimostrando che il progetto risulta fattibile e sostenibile.**

L'utilizzo di questo metodo è corretto quando è possibile definire, su un idoneo arco temporale, i benefici economici attesi in termini di flussi di cassa e la rischiosità associata agli stessi. Si costruisce quindi un foglio di calcolo con i dati di ingresso certi o stimati con buona approssimazione, si valutano i possibili tempi di realizzazione e l'orizzonte temporale dell'investimento, si considerano i tempi necessari per la progettazione esecutiva, l'ottenimento dei permessi, la realizzazione delle opere, e sia i costi che i ricavi si ripartiscono nei vari anni, imputandoli a ciascun anno per le quote di competenza.

Da notare che il VAN del progetto è indipendente dal modo in cui il progetto viene finanziato, mentre il VAN del promotore dipende dal modo in cui il progetto è finanziato.

Si riporta un esempio di studio di fattibilità molto semplice eseguito con il DCF/A.

STUDIO FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA CON DCF								
	Superfici mq/ Volu ri mc	Valore unitario	Valoretotale	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Schema dei ricavi</b>								
Superficie vendibile	1.000	3.700	3.700.000					
Ripartizione ricavi						0,2	0,4	0,4
			<b>3.700.000</b>			740.000	1.480.000	1.480.000
<b>Costi di demolizione (a metro cubo)</b>								
Volume complessivo circa 2.500 mc	2.500	50	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>				
<b>Costi di costruzione</b>								
Superficie commerciale	1.000	1.300	<b>1.300.000</b>					
Ripartizione costi				0,2	0,4	0,4		
Totale costi di costruzione			<b>1.300.000</b>	<b>260.000</b>	<b>520.000</b>	<b>520.000</b>		
superfici a verde privato	1.000	150				<b>150.000</b>		
<b>Standard primari e secondari di progetto</b>								
verde pubblico								
parcheggi pubblici	0	100	<b>0</b>		<b>0</b>			
Viabilità uso pubblico	0	100	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		
Totale costi standard			<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>Costi indiretti</b>								
Contributo cc , si ipotizza pari al 15% del CC	15,0%			<b>195.000</b>				
Spese tecniche e generali, 10% di CC+		10%	<b>130.000</b>					
Spese di commercializzazione/marketing		2%	<b>74.000</b>					
Ripartizione costi				0%	0%	20%	40%	40%
totale costi indiretti			<b>204.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40.800</b>	<b>81.600</b>	<b>81.600</b>
Utile del promotore	15,0%		<b>555.000</b>					
ripartizione utile				10%	10%	10%	40%	30%
				<b>55.500</b>	<b>55.500</b>	<b>55.500</b>	<b>222.000</b>	<b>166.500</b>
Totale costi della trasformazione + profitto			<b>2.059.000</b>					
flussi di cassa, incluso VALORE AREA 300000 €			<b>-300.000</b>	<b>-635.500</b>	<b>-575.500</b>	<b>-26.300</b>	1.176.400	1.231.900
saggio di attualizzazione = 5%	5,0%							
flussi di cassa attualizzati				<b>-605.238</b>	<b>-521.995</b>	<b>-22.719</b>	967.827	965.226
saldi flussi di cassa attualizzati				<b>-605.238</b>	<b>-1.127.234</b>	<b>-1.149.952</b>	<b>-182.125</b>	783.101
Periodi				1	2	3	4	5
<b>valore attualizzato netto</b>			<b>460.096</b>					
<b>TASSO DI RENDIMENTO INTERNO DEL PROGETTO</b>			<b>14%</b>					

## **COSTI DI GESTIONE**

Nell'esempio di verifica di fattibilità sopra riportato, per non complicare la tabella di valutazione non si sono considerati costi di gestione dopo il completamento dell'opera, in quanto si è ipotizzato che tutto il prodotto sia destinato alla vendita, per cui la manutenzione ordinaria e la manutenzione programmata per la "conservazione" saranno a carico agli acquirenti.

I costi di gestione dell'operazione sono ovviamente molto diversi a seconda del progetto e degli impegni in esso contenuti, ed influiscono sulla redditività (e quindi sulla fattibilità) dell'opera.

La valutazione di tali costi e impegni, qualora non valutati nei costi complessivi (cfr, ad esempio, l'impegno alla manutenzione delle dotazioni ecologiche e ambientali nonché di altre opere o interventi definiti in convenzione urbanistica, a carico del promotore) va ovviamente inserita nello studio di fattibilità.

Il servizio del debito (che non è stato considerato nello studio di fattibilità, in quanto il VAN ed il TIR del progetto non sono interessati dalle modalità di finanziamento del progetto, ma solo da costi e ricavi) può essere ipotizzato tutto a carico del promotore, tenendo presente che verrà "trasferito" agli acquirenti.

## **IL RAPPORTO TRA I COSTI DELL'INTERVENTO PRIVATO E QUELLO PUBBLICO**

Nel caso che nell'accordo operativo sia previsto anche un intervento pubblico, dovrà essere valutato con i criteri indicati in precedenza, valutandone anche i costi di gestione. Dovrà essere studiata la complementarità tra l'intervento privato e l'intervento pubblico, ricordando che due beni hanno utilità complementare, quando dall'uso contemporaneo di due o più di essi si trae un'utilità complessiva superiore alla somma delle utilità dei singoli beni. (es: un centro congressi "collegato" ad un albergo: ogni bene trae vantaggio dall'altro).

## **BENEFICI**

Nella valutazione vanno anche inseriti i benefici derivanti dall'attuazione dell'accordo operativo. A differenza dell'analisi costi-ricavi, che valuta i costi ed i benefici (diretti ed economico-finanziari) del privato che realizza (e/o finanzia) il progetto, l'analisi costi-benefici valuta i costi iniziali e futuri, nonché i benefici che ne scaturiscono, stimandoli dal punto di vista della collettività.

L'analisi costi benefici utilizza il concetto di utilità collettiva, diverso da quello di utilità individuale. I costi e i benefici riguardano la totalità degli effetti economici per la collettività.

Si tratta di "monetizzare" un effetto sociale o ambientale o paesaggistico di un progetto, cercando la quantificazione finanziaria dell'uso di una risorsa o del vantaggio di cui gode la comunità, o la quantificazione finanziaria dello svantaggio o la privazione della risorsa che subisce la comunità, in seguito alla realizzazione di un progetto. Sono attività complesse e riservate a specialisti, da fare con valutazioni "di contingenza" o più in generale con valutazioni di beni intangibili.

Va anche considerato che la valutazione costi-benefici non è equitativa. I benefici potrebbero essere distribuiti in una parte della comunità e i costi in un'altra, del tutto distinta dalla prima, determinando uno squilibrio non accettabile, anche quando la valutazione individua un bilancio globale positivo (esempio, centro commerciale che svaluta i negozi di prossimità).

Si richiede che nella valutazione economico finanziaria sia riportata una valutazione solo qualitativa dei benefici e dei costi, in cui l'articolazione delle voci da considerare è la seguente:

- costi primari: valore delle risorse per la realizzazione, la manutenzione e l'uso delle opere; sono di fatto i costi derivanti direttamente dalla realizzazione del progetto;

- costi secondari: valore delle risorse distolte da altri fini;
- costi indiretti: valore di beni e servizi impiegati per altre attività divenute necessarie a seguito della realizzazione del progetto (e., necessità di mitigazione dell'impatto paesaggistico);
- benefici primari: incremento di valore aggiunto del bene, riduzione di costi diretti derivanti dalla realizzazione e valore delle nuove attività.
- benefici secondari: incremento di valore aggiunto e riduzione di costi collegati alle attività avviate a seguito della realizzazione dell'intervento;
- benefici indiretti: incrementi di entrate finanziarie e/o risparmi di risorse sociali e ambientali dovuto a effetti moltiplicativi generati dalla realizzazione del progetto;
- benefici e costi sostenuti relativi ai produttori e agli utenti diretti. Si tratta di gestori e utenti delle attività economiche insediate nella costruzione, proprietari, etc, che usufruiscono direttamente dell'intervento;
- benefici e costi sostenuti relativi agli utenti indiretti (coloro che usufruiscono dei servizi, delle attività valorizzate o svalutate dall'intervento);
- benefici e costi sostenuti relativi agli utenti potenziali e futuri (coloro che usufruiscono del valore di opzione e di esistenza relativo al bene e al contesto urbano-ambientale interessato dall'intervento).

## **CONCLUSIONI**

Dovranno essere riportati in sintesi i risultati dell'analisi, il VAN ed il TIR del progetto, il rapporto tra i costi dell'intervento privato e dell'intervento pubblico, i principali benefici.

## Allegato 3

Arenile: Abaco materiali e soluzioni progettuali.



RIVESTIMENTO IN LASTRE DI FIBROCEMENTO



RIVESTIMENTO A QUADROTTI DI FIBROCEMENTO



RIVESTIMENTO A DOGHE IN QUARZO E MARMO



RIVESTIMENTO A DOGHE IN FIBRO CEMENTO



RIVESTIMENTO A DOGHE IN LEGNO



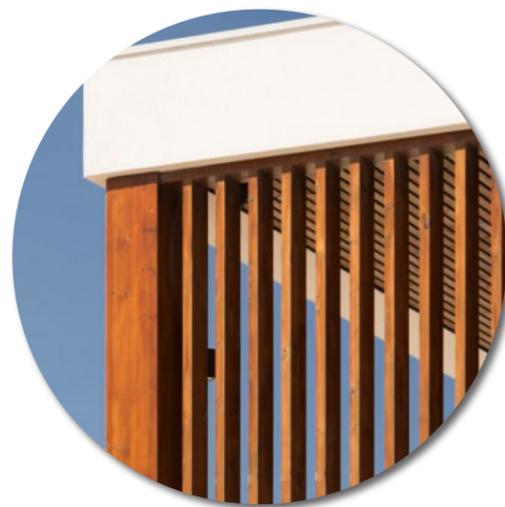
RIVESTIMENTO A DOGHE IN LEGNO SU SOTTOSTRUTTURA



RIVESTIMENTO IN LEGNO A DOGHE VERTICALI



RIVESTIMENTO A DOGHE IN LEGNO RICOMPOSTO



PARTIZIONI IN LEGNO



PERGOLATO IN LEGNO E ARELLE DI CANNICCIO



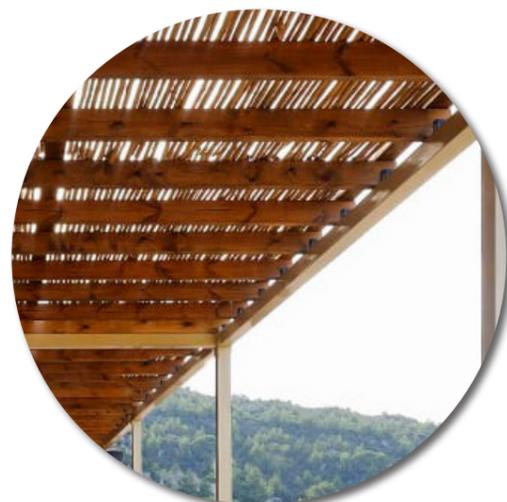
PERGOLATO IN LEGNO A MAGLIA STRETTA



PERGOLATO IN LEGNO



PERGOLATO IN LEGNO E TENDAGGIO



PERGOLATO IN METALLO E ARELLE DI CANNICCIO



PERGOLATO IN METALLO E TENDAGGIO



PERGOLATO IN METALLO



PAVIMENTAZIONE IN LASTRE DI CERAMICA A SECCO



PAVIMENTAZIONE IN LASTRE DI PIETRA A SECCO



PAVIMENTAZIONE IN QUADROTTI DI CERAMICA A SECCO



PAVIMENTAZIONE A DOGHE DI LEGNO



PAVIMENTAZIONE IN WPC



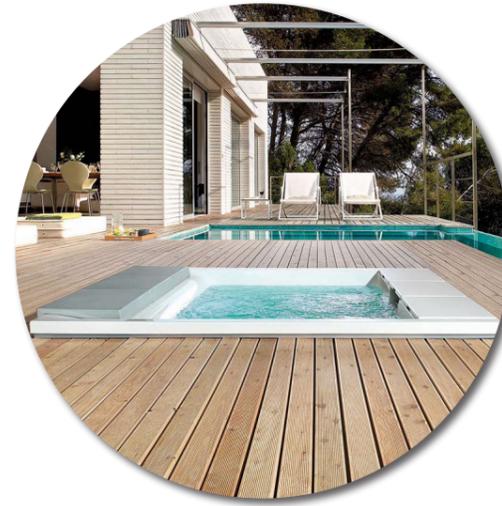
PAVIMENTAZIONE A DOGHE IN QUARZO E MARMO



PISCINA A CONFORMAZIONE NATURALE  
CON SPONDE A PENDENZA CONTENUTA



PISCINA A CONFORMAZIONE NATURALE  
CON PAVIMENTAZIONE

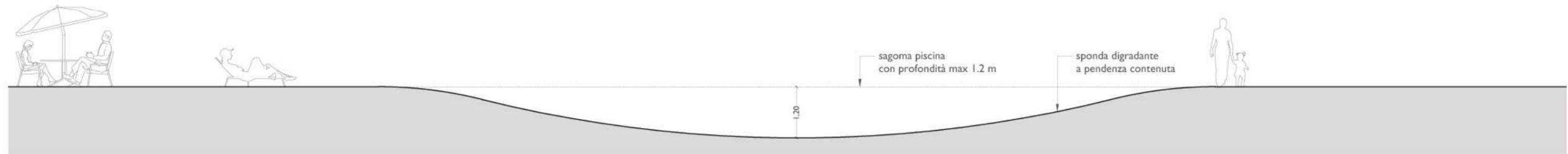


VASCA IDROMASSAGGIO INTERRATA



VASCA IDROMASSAGGIO A LIBERA  
INSTALLAZIONE

## SEZIONE PISCINA



## SEZIONE VASCA IDROMASSAGGIO

