

**ALLEGATO C****QUALIFICAZIONE ESEMPLIFICATIVA DEGLI INTERVENTI EDILIZI E  
TITOLO IDONEO PER L'ESECUZIONE**

Allo scopo di fornire un supporto tecnico per la classificazione degli interventi edilizi da effettuare, si riporta di seguito, in estratto, la classificazione dei tipi d'intervento di cui agli art. 5 e 6 del Regolamento Urbanistico e una casistica di opere edilizie da effettuare alle quali viene correlato il tipo d'intervento e il titolo idoneo per la loro realizzazione.

**C1 - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI D'INTERVENTO**

Di seguito si riporta un estratto degli articoli 5 e 6 del Regolamento Urbanistico relativi alla definizione di tipi d'intervento.

**Art. 5.0 – INTERVENTI di MANUTENZIONE****1. Manutenzione ordinaria**

*Gli interventi riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. In particolare consistono in opere per la riparazione, il rinnovo e la sostituzione degli elementi tecnici e di finitura (superfici parietali, elementi decorativi e infissi); degli elementi non strutturali della copertura (manto, gronda, pluviali, canne fumarie e camini, ecc.), per il mantenimento in efficienza degli impianti tecnici esistenti (idraulico, igienico sanitario, elettrico, fognario, termico, di ventilazione), dei sistemi di protezione (isolamento termico, isolamento acustico, impermeabilizzazioni, ecc.) e degli arredi degradati.*

2. *Gli interventi non si applicano agli elementi strutturali degli edifici e non devono comportare la modifica delle caratteristiche architettoniche e dell'aspetto esteriore degli edifici. Inoltre gli interventi di manutenzione ordinaria non possono in ogni caso comportare modificazioni o alterazione dei tipi dei materiali, delle forme esistenti e delle coloriture negli edifici di cui all'Allegato A e non pregiudicare eventuali futuri interventi di restauro e risanamento conservativo.*

**3. Sono interventi di manutenzione ordinaria:**

**a.** *pulitura, tinteggiatura, consolidamento e riparazione degli elementi tecnici e di finitura (superfici parietali esterne, elementi decorativi, infissi, ecc.) eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche. Le opere, di norma, devono riguardare l'intera facciate dell'edificio;*

**b.** *ripristino degli elementi tecnici e di finitura danneggiati (superfici parietali esterne, elementi decorativi, infissi, ecc.) eseguito senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche;*

**c.** *riparazione e rifacimento delle pavimentazioni, degli intonaci e delle tinteggiature interne;*

**d.** *riparazione e sostituzione degli elementi non strutturali della copertura (manto, guaina, isolante, gronda, pluviali, canne fumarie e camini, ecc.) senza modificare materiali e modalità di posa;*

**e.** *riparazione e sostituzione degli impianti tecnici esistenti (idraulico, elettrico, fognario, termico, di ventilazione, ecc.), senza che ciò comporti la creazione di nuovi volumi e superfici o che modifichi elementi e parti significative dell'edificio;*

**f.** *riparazione e sostituzione di materiali e di elementi dei sistemi di protezione (isolamento termico, isolamento acustico, impermeabilizzazioni, ecc.);*

**g.** *realizzazione di recinzioni a maglia sciolta e pali semplicemente infissi al suolo senza realizzazione di nessuna opera in muratura. Sono fatte salve le limitazioni poste dal RU riferiti a determinati ambiti, la disciplina dell'area protetta del Monteferrato ed altri dispositivi normativi.*

4. *Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali, fatta salva la circolare ministeriale 1918/77, sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere sopra indicate.*

**5. Manutenzione straordinaria**

*Gli interventi di manutenzione straordinaria consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati anche strutturali degli edifici, nonché per*

realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e impianti tecnici, sempre che tali opere non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

6. Gli interventi di manutenzione straordinaria non possono comunque comportare modificazioni o alterazioni alle strutture orizzontali e verticali aventi carattere strutturale, né ai caratteri architettonici degli edifici. In particolare sugli edifici appartenenti al patrimonio di interesse storico-architettonico-documentale (Allegato "A" alle presenti NTA) gli interventi dovranno tendere a non modificare i materiali, le partiture e le finiture senza pregiudicare eventuali futuri interventi di restauro.
7. **Sono interventi di manutenzione straordinaria:**
  - a. consolidamento e rifacimento di parti delle strutture di fondazione, delle strutture verticali portanti (continue e puntiformi);
  - b. consolidamento, sostituzione, rifacimento di parti delle strutture orizzontali (solai, balconi, volte) senza modifica di quota, planimetria e tipo;
  - c. consolidamento, sostituzione, rifacimento di parti delle strutture di copertura (a falde inclinate o in piano) senza modifica di forme e quote (d'imposta e colmo);
  - d. consolidamento, sostituzione, rifacimento di parti delle strutture di collegamento verticale (scale, rampe, vani ascensori e vani montacarichi) senza modifica di quota, planimetria e tipo;
  - e. realizzazione di modeste ed episodiche modifiche murarie sui prospetti, coordinate e compatibili con l'impianto preesistente delle facciate e non connesse a trasformazioni distributive e di composizione dell'organismo edilizio;
  - f. realizzazione ed integrazione di servizi ed impianti tecnici (idraulico, igienico sanitario, elettrico, fognario, termico, di ventilazione, ecc.) senza alterare i volumi esistenti, la superficie lorda di pavimento, gli orizzontamenti e l'assetto generale dello spazio aperto;
  - g. rifacimento e sostituzione integrale degli elementi non strutturali della copertura (manto, gronda, pluviali, canne fumarie, camini, ecc.);
  - h. installazione degli impianti tecnici di tipo solare e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e aria calda, come estensione dell'impianto idro-sanitario già in opera, senza alterare i volumi esistenti, la superficie lorda di pavimento, gli orizzontamenti e l'assetto generale dello spazio aperto;
  - i. interventi necessari per adeguare gli edifici esistenti alla norme igienico-sanitarie vigenti, al contenimento energetico, alla fruibilità, accessibilità e sicurezza degli immobili nel rispetto comunque dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici e impiantistici definiti dalle vigenti norme in materia. Gli interventi possono comportare limitate variazioni dell'altezza interna dei vani, lieve innalzamento della copertura, realizzazione di murature a cappotto ed ogni altro intervento che comunque consegua i risultati prima detti;
  - l. realizzazione di sistemi di protezione (isolamento termico, acustico, impermeabilizzazioni, ecc.), volti alla eliminazione dell'umidità; anche con eventuale e finalizzato adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai;
  - m. demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni e strutture verticali interne che non modifichino lo schema distributivo;
  - n. sostituzione degli infissi esterni;
  - o. sostituzione di elementi architettonici di finitura (inferriate, cornici, zoccolature, soglie, gradini, ecc.);
  - p. sostituzione delle sistemazioni esterne (pavimentazioni, cancellate, cancelli, recinzioni, muri di sostegno, ecc.);
  - q. realizzazione di recinzioni diverse da quelle descritte al comma 3 g);
  - r. installazione di targhe, insegne, bacheche, ecc ossia qualsiasi elemento applicato sui fronti degli edifici;
  - s. realizzazione di tettoie passaggi coperti aerei e non. Le dimensioni di tali manufatti sono disciplinate dal RE;
  - t. la realizzazione di coperture di lastrici solari o comunque di superfici già facenti parte di Snr e di Sc che non incidano sui parametri urbanistico-edilizi.
8. Sono, inoltre, considerati interventi di manutenzione straordinaria le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche ai sensi della L. 13/89 che consistono in rampe e ascensori o altri manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio e non incidano sui parametri urbanistici e gli interventi di cui all'art. 5.5, comma 2 e) e 2 f) e comma 4 h e 4 i).

**Art. 5.1 - Interventi di conservazione e tutela: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO****1. Restauro e risanamento conservativo**

*Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi architettonici, tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili.*

*In particolare gli interventi di risanamento conservativo consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato alla conservazione ed al recupero della loro fruibilità col ripristino di sane condizioni igieniche, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume e di superficie coperta, nel rispetto degli elementi tipologici (definiti dai caratteri distributivi dell'edificio), formali (definiti dalla sagoma planivolumetrica e dall'organizzazione dei prospetti) e strutturali.*

**2. Sono interventi di restauro:**

*a.interventi sulle strutture non resistenti interne, sulle aperture e su altre parti esterne, purché nel rispetto degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;*

*b.la modificazione o sostituzione degli elementi della struttura resistente nel caso in cui sia data l'impossibilità di recuperarli, comunque nel rispetto del comportamento statico globale dell'organismo edilizio e supportata da idonea documentazione probante;*

*c.l'eliminazione di superfetazioni e parti che alterino l'organismo edilizio compromettendone stabilità e fruibilità;*

*d.la ricostruzione di parti dell'edificio crollato o demolito, comunque in presenza di adeguata documentazione; conservazione e ripristino di spazi liberi (corti, larghi, chiostrì, orti);*

*e.gli interventi necessari ad assicurare la funzionalità dell'edificio a nuovi usi;*

*f. gli interventi comportanti la modifica delle unità immobiliari purché non vengano alterati l'impianto tipologico e le caratteristiche architettoniche dell'edificio. Il frazionamento è consentito solo se risulta compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento. L'intervento di frazionamento tiene conto della leggibilità delle singole parti e delle eventuali trasformazioni che hanno dato luogo alla conformazione attuale dell'edificio (o degli edifici del complesso immobiliare); delle parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale e del grado di organicità architettonica delle singole parti. Gli interventi non dovranno alterare i vani scala principali e le quote dei solai;*

**3. Sono interventi di risanamento conservativo:**

*a.consolidamento delle strutture di fondazione;*

*b.consolidamento, rifacimento, sostituzione non sistematica delle strutture verticali portanti, orizzontali e di collegamento verticale anche in funzione della normativa antisismica vigente;*

*c.inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, soffittature, scale interne secondarie, soppalchi, ecc.) che comportino solo alterazioni "leggere" del sistema strutturale senza modifiche dei volumi esistenti;*

*d.modifiche distributive interne alle unità immobiliari, con eventuale apertura di porte interne e riaperture di porte esterne e finestre tamponate, senza modifica di forma, dimensione e posizione, con realizzazione di modeste ed episodiche modifiche murarie, coordinate e compatibili con l'impianto della facciata preesistente;*

*e.installazione di servizi e impianti tecnici (idro-sanitari, elettrici, termico, di ventilazione, ecc.) centralizzati e autonomi senza alterazioni della consistenza fisica dell'edificio e modifiche delle superfici e volumi esistenti;*

*f. inserimento di impianti tecnici riguardanti l'intero edificio (ascensori, montacarichi e simili) senza modifiche alla sagoma esistente e senza alterazioni della consistenza fisica dell'edificio e modifiche delle superfici e volumi esistenti;*

*g.al fine di un corretto recupero degli edifici potrà essere modificato il numero delle unità immobiliari (anche in aumento) e potranno essere inserite episodiche nuove aperture sui prospetti per adeguare la funzionalità dell'edificio alle nuove esigenze di utilizzo. Tali interventi sono sottoposti al parere della Commissione Edilizia Trasformazione Urbana ai sensi dell'Art. 2 del Regolamento Edilizio e valgono solamente per gli edifici ai quali il RU attribuisce interventi di risanamento conservativo. Il frazionamento degli edifici in più unità immobiliari è consentito solo se risulta compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio*

- oggetto di intervento. L'intervento di frazionamento tiene conto della leggibilità delle singole parti e delle eventuali trasformazioni che hanno dato luogo alla conformazione attuale dell'edificio (o degli edifici del complesso immobiliare); delle parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale e del grado di organicità architettonica delle singole parti. Gli interventi non dovranno alterare i vani scala principali e le quote dei solai;
- h.** al fine del superamento delle barriere architettoniche potranno essere consentiti inserimenti fuori sagoma dei vani ascensori se compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'edificio, anche in deroga ai parametri urbanistici;
- i.** per ciò che attiene agli interventi pertinenziali il risanamento consente la realizzazione di quelli previsti all'art. 5.5, comma 2 c); 2 d); 2 f). Gli interventi di cui all'art. 5.5 comma 2 d) sono ammessi per gli edifici appartenenti al sistema insediativo, fatto salvo quanto prescritto al Titolo V e VI delle presenti norme e con i criteri di cui al comma 7 punto h) del presente articolo;
4. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno essere supportati da dimostrazione della loro compatibilità con i caratteri storico-architettonici dell'edificio.
5. **Interventi sul patrimonio di interesse storico-architettonico**  
Il RU riconosce gli edifici e complessi edilizi di particolare pregio architettonico-ambientale e/o storico-documentale come evidenziati nella Tavola "Individuazione del patrimonio storico-architettonico" del Quadro Conoscitivo del PS ed elencati nell'Allegato "A" alle presenti NTA.
6. Vengono attribuite le seguenti classi:  
**Classe a** - agli edifici vincolati ai sensi del DLgs. 42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio);  
**Classe b** - agli edifici segnalati di particolare interesse storico-architettonico;  
**Classe c** - agli edifici di interesse storico-architettonico.  
Salvo diversa specifica indicazione:
- a.** per gli edifici di classe a sono consentiti, oltre alla manutenzione ordinaria, esclusivamente interventi di restauro come definiti dall'Art. 5.1 comma 2 delle presenti NTA.
- b.** per gli edifici di classe b sono consentiti, oltre alla manutenzione ordinaria, esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo come definiti dall'Art. 5.1 comma 3 delle presenti NTA. Sono inoltre previsti i seguenti interventi pertinenziali di cui all'art. 5.5, comma 2 c); 2 d); 2 f). Gli interventi di cui all'art. 5.5 comma 2 d) sono ammessi per gli edifici appartenenti al sistema insediativo e fatto salvo quanto prescritto al Titolo V e VI delle presenti norme;
- c.** per gli edifici di classe c sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia (Art. 5.2 - comma 2) così di seguito specificati:  
- comma 2 a1) sono ammessi qualora gli elementi eventualmente sostituiti o modificati non siano di pregio architettonico e/o decorativo e qualora non comportino interventi pesanti sulla struttura "resistente" dell'edificio;  
- comma 2 a2) con esclusione della traslazione dei solai e dello svuotamento dell'edificio. La traslazione dei solai è consentita qualora questi non siano di pregio architettonico e se effettuata in maniera sporadica e non sistematica;  
- comma 2 a3) con i criteri di cui al comma 7, punto d);  
- comma 2 a5)  
- comma 2 b);  
- comma 2 c) con i criteri di cui al comma 7, punto c);  
- comma 2 d) con i criteri di cui al comma 7, punto e);  
- comma 2 e);  
- comma 3) l'intervento può anche essere effettuato su parte dell'edificio.  
Sono inoltre previste le addizioni funzionali di cui all'art. 5.3, comma 4 a) purché subordinate a Piano di Recupero e comma 8);  
Sono inoltre previsti i seguenti interventi pertinenziali di cui all'art. 5.5, comma 2 c); 2 d); 2 f). Gli interventi di cui all'art. 5.5 comma 2 d) sono ammessi per gli edifici appartenenti al sistema insediativo e fatto salvo quanto prescritto al Titolo V e VI delle presenti norme;
- d.** gli edifici di classe a Scuole S. Gaudenzio (n°32) e Villa Dina (n°66) sono assimilati per l'attribuzione della categoria di intervento ad edifici di classe b; l'edificio di classe a ex Scuole di Schignano (n° 51) è assimilato per l'attribuzione della categoria di intervento ad edifici di classe c; per l'edificio di classe a Scuole di Vaiano (n° 62) vale quanto indicato all'Art. 35.9 delle presenti NTA.

*e. per gli edifici produttivi appartenenti al patrimonio di interesse storico-architettonico gli interventi ammessi sono quelli indicati dalle norme specifiche nell'ambito della UTOE di appartenenza. In linea generale gli interventi dovranno tendere a conservare gli elementi strutturali caratterizzanti l'edificio in particolare coperture e scansione compositiva dei prospetti. Particolare riguardo andrà tenuto nei confronti degli elementi tipici dei manufatti produttivi (finestrature in ferro/vetro/cemento, pensiline, travi, pareti, colonne, balaustre, ringhiere, ecc.).*

**7. Tutti gli interventi dovranno comunque osservare, al fine della conservazione dei caratteri architettonici, tipologici, strutturali, decorativi, delle sistemazioni esterne e vegetazionali, i seguenti criteri:**

- a. conservazione delle loro forme, delle membrature architettoniche, dei materiali originari, della loro collocazione attraverso la sostituzione delle sole parti deteriorate;*
- b. sostituzione e rinnovo con forme, materiali, tecniche costruttive tipiche del manufatto;*
- c. salvo diversa specifica indicazione, potrà essere modificato il numero delle unità immobiliari (anche in aumento) e potranno essere inserite episodiche nuove aperture sui prospetti per adeguare la funzionalità dell'edificio alle nuove esigenze di utilizzo. Il frazionamento degli edifici in più unità immobiliari è consentito solo se risulta compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento. L'intervento di frazionamento tiene conto della leggibilità delle singole parti e delle eventuali trasformazioni che hanno dato luogo alla conformazione attuale dell'edificio (o degli edifici del complesso immobiliare); delle parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale e del grado di organicità architettonica delle singole parti. Gli interventi non dovranno alterare i corpi scala principali e le quote dei solai;*
- d. la demolizione con fedele ricostruzione di cui all'Art. 5.2 comma 2 f) delle presenti NTA si intende riferita unicamente agli edifici di valore storico-architettonico e/o documentale che presentino situazioni statiche o di fatiscenza tali da non consentire interventi di risanamento. La ricostruzione dovrà avvenire, sulla base di adeguata documentazione storica, con lo stesso ingombro planivolumetrico, nella stessa collocazione e con gli stessi materiali dell'edificio originario;*
- e. il rialzamento della copertura, per ragioni di adeguamento alle normative antisismiche, non potrà superare l'altezza di cm. 30 e dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto. Le nuove coperture dovranno essere realizzate a falde con inclinazione tradizionale. Il rifacimento del manto dovrà essere effettuato in coppi e tegole;*
- f. le pertinenze esterne dovranno essere mantenute integre e conservate nella destinazione e negli elementi di arredo o decoro originari e/o caratterizzanti. Pertanto in esse è esclusa ogni nuova edificazione. Andranno conservati gli spazi e i manufatti esterni (cortili, aie e altri spazi pavimentati, pavimentazioni di pregio, terrazzamenti, muri di recinzione o di delimitazione di spazi) nonché alberature e specie vegetali tipiche e caratterizzanti. In questa ottica sono altresì da ritenersi compatibili gli interventi di recupero e di ricostruzione di parti alterate dei manufatti e l'eliminazione degli elementi non coerenti all'organismo edilizio;*
- g. per gli edifici colonici o ex colonici nelle aree ricadenti all'interno dei perimetri R1 dovranno essere conservati gli elementi paesisticamente caratterizzanti il territorio agricolo (muri a secco, terrazzamenti, ciglionamenti, assetti colturali);*
- h. eventuale richiesta per la realizzazione di piscine dovrà essere vagliata dall'AC, dovrà essere corredata dagli elaborati grafici necessari all'illustrazione dell'intervento e a valutare l'inserimento paesistico-ambientale secondo le modalità e i criteri dell'art. 24, comma 7 k);*
- i. la demolizione dei volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, nell'ambito del lotto di pertinenza, è ammessa solo nel caso che siano privi di valore storico-architettonico, nel rispetto degli elementi costitutivi e dei caratteri formali e strutturali degli edifici principali;*
- j. i prospetti potranno essere modificati attraverso episodiche modifiche murarie, coordinate e compatibili con l'impianto della facciata preesistente, possono essere riaperte porte esterne e finestre tamponate, senza modifica di forma, dimensione e posizione.*

**8. Manufatti isolati**

*Tabernacoli, piccoli oratori o cappelle, fontanili dovranno essere conservati. Gli interventi dovranno essere eseguiti con i criteri del restauro e comunque garantendo la conservazione dei caratteri originari.*

**Art.5.2 - Interventi di adeguamento e riqualificazione: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

1. **Gli interventi di ristrutturazione edilizia** sono 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. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
2. **Sono interventi di Ristrutturazione Edilizia:**
  - a. **la riorganizzazione funzionale e distributiva degli organismi edilizi**, con aumento di Su e Snr, nell'ambito dell'involucro edilizio esistente, con modifiche agli elementi strutturali e non. Gli interventi potranno prevedere:
    - 1) la riorganizzazione dei collegamenti orizzontali e verticali, dei corpi scala, dei servizi e della distribuzione interna;
    - 2) il consolidamento, la demolizione e ricostruzione delle strutture di fondazione, orizzontali, verticali, di copertura e delle strutture di collegamento verticale, compresa la traslazione dei solai e fino allo svuotamento parziale o totale del fabbricato;
    - 3) la realizzazione sui fronti dell'edificio di nuove aperture e la modifica di quelle esistenti;
    - 4) la realizzazione di terrazze nelle falde della copertura;
    - 5) la realizzazione di soppalchi, di elementi di collegamento verticale interno ed ogni altro elemento che abbia la stessa consistenza strutturale;
    - 6) la realizzazione di balconi e terrazzi anche in aggetto ed ogni altro elemento che abbia la stessa consistenza strutturale;
    - 7) demolizione, rifacimento, consolidamento e realizzazione di elementi di collegamento verticale riguardanti l'intero edificio (scale, rampe, vani montacarichi e vani ascensori);
  - b. **il mutamento della destinazione d'uso** degli immobili, nel rispetto delle specifiche previsioni del RU;
  - c. **la modificazione del numero delle unità immobiliari** con frazionamenti e accorpamenti;
  - d. **interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica;**
  - e. **interventi volti al recupero di superfici non utilizzate a fini abitativi**, anche tramite l'adeguamento delle altezze interne dei vani e la formazione di nuove aperture sui fronti secondari e/o finalizzati al recupero residenziale, o per altra destinazione di volta in volta specificata, di volumi diversamente utilizzati purché compatibili con tali destinazioni;
3. **Rientra negli interventi di ristrutturazione edilizia la demolizione con fedele ricostruzione** degli edifici, con materiali analoghi, nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Solo per oggettivi motivi di interesse pubblico, la ricostruzione potrà essere realizzata in posizione diversa dall'attuale.
4. **Interventi di ristrutturazione edilizia per gli edifici produttivi.** La ristrutturazione edilizia per gli edifici produttivi comporta l'applicazione di quanto illustrato al comma 2 a). La ristrutturazione edilizia per gli edifici produttivi può inoltre comportare:
  - a. **il mutamento della destinazione d'uso** degli immobili, nel rispetto delle specifiche previsioni del RU;
  - b. **la modificazione del numero delle unità immobiliari** con frazionamenti e accorpamenti;
  - c. **interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica;**
  - d. **la realizzazione di scantinati e/o volumi tecnici** interrati o seminterrati sotto la proiezione degli edifici;
  - e. **trasformazione di volumi tecnici** legittimi dismessi in volumetrie effettive, ottenuta mediante interventi comportanti creazione di nuova Slp;
  - f. **modificazione del livello di calpestio esterno** degli edifici e adeguamento dell'altezza esterna degli edifici produttivi al fine di rendere fruibili vani interrati e seminterrati esistenti.
5. **Gli interventi** di cui al comma 2 e 4 sono cumulabili, nel rispetto delle rispettive classi funzionali.
6. **Gli interventi ammessi** per ogni singola classe e sottoclasse di edifici sono esplicitati al Titolo V e Titolo VI delle presenti norme.
7. **Sono considerati interventi ristrutturazione edilizia** gli interventi descritti all'art. 5.3 e la realizzazione di interventi pertinenziali nel caso in cui sia realizzata una volumetria fuori terra o interrata inferiore al 20% del volume (V) dell'edificio principale di riferimento così come stabiliti dall'art. 5.5.
8. **Gli interventi di ristrutturazione edilizia** e le opere ad essi correlate sono comunque subordinati al rispetto delle disposizioni dei Titolo V e VI delle presenti norme, nonché alle specifiche

prescrizioni e/o limitazioni eventualmente contenute negli altri Titoli e nei relativi allegati in caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

#### **Art. 5.3 - Addizioni funzionali**

1. **Le addizioni funzionali** in via generale sono consentite nelle aree nelle quali sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto comunque di quanto prescritto dal Titolo V e dal Titolo VI delle presenti norme.
2. **Le addizioni funzionali** sono finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento dell'unità immobiliare di riferimento, anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità e il raggiungimento degli standard minimi richiesti dalle vigenti norme in materia igienico-sanitaria. Le addizioni funzionali consentono esclusivamente la realizzazione di aggiunte agli organismi edilizi esistenti.
3. **Le addizioni funzionali** nel rispetto di quanto esplicitato ai commi precedenti devono:
  - a. essere collocate in aderenza ovvero in sopraelevazione all'unità immobiliare di riferimento;
  - b. mantenere una relazione funzionale stabile con l'unità immobiliare di riferimento;
  - c. non essere finalizzate alla modifica contestuale della destinazione d'uso dell'unità immobiliare di riferimento;
  - d. non essere finalizzate alla formazione contestuale di nuove unità immobiliari, né risultino per caratteristiche dimensionali e configurazione evidentemente determinanti per tale scopo;
  - e. non essere suscettibili di utilizzo autonomo, né di uso disgiunto ai fini della commerciabilità del bene.
4. **Le addizioni funzionali** si configurano attraverso i seguenti incrementi volumetrici:
  - a. **la demolizione di volumi secondari** facenti parte di un medesimo organismo edilizio e loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
  - b. **la realizzazione di servizi igienici**;
  - c. **il rialzamento del sottotetto**;
  - d. **chiusura di terrazze e logge**.
5. **Sono considerate addizioni funzionali** anche la realizzazione di portici in aderenza all'edificio principale. Per questo specifico intervento non valgono le disposizioni previste dal comma 3 c) e d) del presente articolo.
6. **Le addizioni funzionali** descritte al comma 4) sono cumulabili. Le addizioni funzionali non sono cumulabili con le addizioni volumetriche, sono applicate agli edifici esistenti e sono concesse una sola volta dall'approvazione del Regolamento Urbanistico. Le addizioni funzionali non sono applicabili agli edifici esistenti originati e facenti parte di Piani Attuativi e Progetti Unitari di Massima ancora vigenti. Viene fatto salvo quanto indicato ai Titoli V e VI delle presenti norme.
7. **Le addizioni funzionali** descritte al presente articolo si intendono riferite alle unità edilizie principali esistenti alla data di adozione del RU. Rimane fermo quanto previsto dal Titolo V e VI.
8. **Sono considerati interventi di addizioni funzionali** gli interventi necessari all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili in deroga agli indici urbanistici.

#### **Art. 5.4 - Addizioni volumetriche**

1. **Le addizioni volumetriche** si configurano in aggiunte agli organismi edilizi esistenti senza presentare le caratteristiche specificate all'articolo precedente.
2. **Le addizioni volumetriche** nel rispetto di quanto esplicitato ai commi precedenti devono:
  - a) - essere collocate in aderenza ovvero in sopraelevazione all'unità immobiliare di riferimento;
  - b) - rispettare i limiti e parametri fissati dal Regolamento Urbanistico e dal Regolamento Edilizio.
3. **Le addizioni volumetriche** nel rispetto di quanto esplicitato ai commi precedenti possono:
  - a. comportare l'eventuale modifica della destinazione d'uso della/e unità immobiliari/e di riferimento;
  - b. comportare la formazione di nuove unità immobiliari, all'interno di un progetto che coinvolga la/le unità edilizia/e originaria.
4. **Le addizioni volumetriche** nel rispetto di quanto esplicitato ai commi precedenti devono:
  - a. mantenere necessariamente una relazione funzionale di carattere stabile con l'unità immobiliare di riferimento (ad eccezione del rialzamento del sottotetto);

- b. non costituire esse stesse od unite ad altre quote di addizioni volumetriche, nuove unità immobiliari staccate ed autonome e né essere cumulate al fine di ottenere unità immobiliari a se stanti anche se contigue all'edificio principale (ad eccezione del rialzamento del sottotetto);
5. **Le addizioni volumetriche** sono le seguenti:
  - a. **ampliamento di 30 mq di SIp;**
  - b. **ampliamento una tantum quantificato nelle singole UTOE per le ulteriori articolazioni della classe R3a.**
6. **Si configurano addizioni volumetriche** anche gli incrementi volumetrici di cui all'art. 5.3, comma 4 qualora si verificano le condizioni di cui al precedente comma 3. Rimane comunque fermo quanto prescritto al comma 3 dell'art. 5.3.
7. **Le addizioni volumetriche** descritte al presente articolo e secondo quanto previsto ai Titoli V e VI delle presenti norme, non sono cumulabili con le addizioni funzionali e sono concesse una sola volta dall'approvazione del Regolamento Urbanistico agli edifici esistenti. Le addizioni volumetriche non sono applicabili agli edifici esistenti originati e sottoposti a Piani Attuativi e Progetti Unitari di Massima.
8. **Le addizioni volumetriche** di cui al comma 5 a) si intendono riferite alle unità edilizie principali esistenti alla data di adozione del RU. Le addizioni volumetriche descritte al comma 5 b) sono riferite all'intero edificio. Rimane fermo quanto previsto dal Titolo V e VI delle presenti norme.
9. **Sono considerati interventi di addizione volumetrica** gli interventi descritti all'art. 5.5 qualora comportino la realizzazione di una volumetria fuori terra o interrata superiore al 20% del volume (V) dell'edificio principale di riferimento.

#### **Art. 5.5 - Interventi pertinenziali**

1. **Sono interventi pertinenziali** ai sensi delle vigenti norme in materia urbanistico-edilizio le opere, i manufatti e le consistenze edilizie destinate in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e in genere non suscettibili di utilizzo autonomo. Tali opere, manufatti e consistenze presentano le seguenti caratteristiche:
  - a. sono destinati ad usi accessori;
  - b. accrescono il decoro o determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
  - c. non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto, salvo specifiche eccezioni previste dalla legge.
2. **Interventi pertinenziali**, che comportano la realizzazione di nuova volumetria fuori terra o interrata, e precisamente:
  - a. **autorimesse legate da vincolo pertinenziale** ad unità immobiliari esistenti all'interno del perimetro dei centri abitati di cui alla Tav. 0A "Perimetrazione dei centri abitati" da realizzarsi fuori terra;
  - b. **autorimesse legate da vincolo pertinenziale** ad unità immobiliari esistenti all'esterno del perimetro dei centri abitati di cui alla Tav. 0A "Perimetrazione dei centri abitati" da realizzarsi interrate;
  - c. **parcheggi pertinenziali realizzati all'aperto** senza strutture o elementi di copertura;
  - d. **opere autonome a corredo agli edifici residenziali** (o riferibili ad altri usi come definiti dal RU) quali piscine, campi da tennis e altre attrezzature consimili ad uso privato e i nuovi volumi strettamente legati all'uso;
  - e. **volumi tecnici** da realizzarsi ex novo nel lotto o nell'area di pertinenza dell'edificio principale di riferimento;
  - f. **volumi tecnici e le cantine** da realizzarsi nei terrapieni formati dal dislivello del terreno o interrati al di sotto dell'edificio principale di riferimento e senza debordare da esso;
3. **Nel novero degli interventi pertinenziali** è sempre ammessa la realizzazione di autorimesse legate da vincolo pertinenziale da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 della Legge n° 122/89 e smi all'interno del perimetro dei centri abitati di cui alla Tav. 0A "Perimetrazione dei centri abitati", interrate o in locali esistenti al piano terreno dei fabbricati anche in deroga alle disposizioni del RU e del RE.
4. **Rientrano negli interventi pertinenziali**, anche se trattati negli articoli precedenti, i seguenti interventi:

- a. **piazzali e gli spazi destinati a depositi di merci e materiali all'aperto** di pertinenza ad unità immobiliari a destinazione industriale, artigianale o commerciale;
- b. **muri di cinta e le recinzioni in genere** (sia con fondazioni continue che semplicemente infisse al suolo);
- c. **sistemazioni delle aree di pertinenza** con opere di livellamento, riorganizzazione degli spazi, messa a dimora di nuove piante, pavimentazioni e sistemazioni in genere, arredi e quanto altro della stessa consistenza.

#### **Art. 5.6 – Interventi su edifici e complessi diruti**

1. E' consentita la ricostruzione di edifici di remota origine totalmente o parzialmente distrutti a condizione che sia prodotta dall'avente titolo documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario. La consistenza planivolumetrica deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa sia per il riferimento dimensionale che per la precisa collocazione dell'edificio.
2. La ricostruzione avverrà attraverso la ricomposizione della sagoma dedotta dalla documentazione delle parti mancanti. Tale documentazione consisterà nel reperimento di materiali iconografici storici e nell'analisi delle parti residuali che possano suggerire la morfologia di quelle mancanti ovvero, nel caso in cui non si riescano a reperire immagini o simili, o se tali fonti non fossero sufficienti a descrivere il manufatto, nella produzione di una "relazione tipologica" che attesti il tipo di edificio di cui si trattava, le sue funzioni e quant'altro necessario a farne comprendere il passato utilizzo. La relazione dovrà obbligatoriamente contenere uno studio tipologico degli edifici limitrofi o simili, per forme e funzioni, tipici del contesto territoriale di riferimento, a quello in oggetto ed utilizzati allo stesso scopo. Tale analisi mirerà ad individuare i caratteri ricorrenti come consistenza, caratteristiche formali e costruttive dell'edificio e degli elementi caratterizzanti come le aperture e gli altri elementi dei prospetti e degli spazi esterni, distribuzione originaria degli spazi interni, particolari decorativi, materiali e tecniche di finitura.
3. Costituiranno inoltre elemento di valutazione per il recupero degli edifici e complessi diruti la presenza e la condizione dei collegamenti viari, l'effettiva possibilità di reperimento, utilizzo ed ubicazione delle reti di approvvigionamento idrico, elettrico, ecc nonché l'effettiva possibilità di smaltimento dei reflui. Costituiranno inoltre elementi di valutazione la necessità di realizzare porzioni consistenti di nuova viabilità e parcheggi e il numero delle unità edilizie ottenute, al fine di salvaguardare le aree ove i progetti insistono.
4. Sono fatte salve le disposizioni settoriali a tutela degli interessi differenziati sussistenti sul bene e sull'area interessata.
5. Le presenti disposizioni si applicano anche agli edifici di cui all'Allegato A del RU.
6. E' facoltà dell'AC richiedere l'attuazione degli interventi di cui al presente articolo tramite approvazione di piano di recupero ai sensi dell'art. 9 delle presenti norme.

#### **Art.5.7 – Sostituzione e completamento edilizio**

1. **Interventi di sostituzione edilizia**  
Gli interventi di sostituzione edilizia consistono nella demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilati alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione, con esclusione delle infrastrutture a rete interne al lotto di riferimento ed il loro eventuale collegamento con le reti primarie.
2. **Interventi di completamento edilizio**  
Gli interventi consistono nel completamento di lotti inediti all'interno del tessuto edilizio esistente, attraverso nuova edificazione. I parametri urbanistico edilizi sono stabiliti dalle presenti N.T.A. all'interno delle UTOE di appartenenza. L'edificazione di completamento oltre alle specifiche elencate ai Titoli V e VI delle presenti norme dovranno osservare anche le seguenti prescrizioni:
  - a. nel caso in cui si intenda usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria attribuita alle singole aree, le proposte progettuali dovranno comprendere l'utilizzazione completa dell'intero lotto sia per attuare nel tempo la realizzazione degli interventi che per dimostrare la possibilità d'intervento per le porzioni eventualmente residuali;

- b. *nel caso in cui nel lotto vi sia la presenza di edifici di cui si intenda mantenere la consistenza, la capacità edificatoria dell'area andrà decurtata della SIp di detti edifici misurata ai sensi del Regolamento Edilizio;*
  - c. *la capacità attribuita ai singoli interventi, nel caso in cui l'assetto proprietario od altre condizioni lo consentano, può anche essere utilizzata come ampliamento di edifici esistenti confinanti.*
3. **Sono considerati interventi di nuova edificazione** la realizzazione dei manufatti di cui all'art. 5.5, comma 2 d); 4 g) e 4 i) qualora comportino la trasformazione permanente del suolo inedificato.

#### **Art.6 - Interventi di addizione degli insediamenti esistenti e ristrutturazione**

##### **Interventi di nuova edificazione** (addizione agli insediamenti esistenti)

*Gli interventi consistono nella realizzazione di complessi edilizi in aree libere secondo i parametri dimensionali e tipologici e gli strumenti di attuazione stabiliti dalle presenti NTA all'interno delle UTOE di appartenenza.*

##### **Interventi di ristrutturazione urbanistica**

*Gli interventi sono quelli rivolti a ridefinire le regole e le modalità insediative esistenti mediante un insieme sistematico di opere, compresa la demolizione totale o parziale degli edifici esistenti con o senza ricostruzione. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno essere realizzati nel rispetto delle indicazioni tipologiche ed in conformità ai parametri stabiliti dalle presenti NTA all'interno delle UTOE di appartenenza.*

**C2 – QUALIFICAZIONE ESEMPLIFICATIVA DEI SINGOLI INTERVENTI EDILIZI E TITOLO IDONEO ALL'ESECUZIONE****A – ATTIVITÀ EDILIZIA NON SOGGETTA A TITOLO EDILIZIO**1) *Lavori alle facciate*

- Rifacimento della tinteggiatura con e senza cambio di colore;  
**(manutenzione ordinaria)**
- Riparazione o rifacimento degli elementi decorativi con le stesse caratteristiche;  
**(manutenzione ordinaria)**
- Riparazione o rifacimento dell'intonaco;  
**(manutenzione ordinaria)**
- Riparazione o sostituzione degli infissi con le stesse caratteristiche degli esistenti;  
**(manutenzione ordinaria)**
- Riparazione o sostituzione di cancelli, inferriate e ringhiere con le stesse caratteristiche degli elementi esistenti;  
**(manutenzione ordinaria)**
- Riparazione o sostituzione di griglie o botole;  
**(manutenzione ordinaria)**
- Realizzazione di nicchie e sportelli per la protezione di impianti e contatori;  
**(manutenzione ordinaria)**
- Riparazione o sostituzione di canne fumarie con altre di medesime caratteristiche e dimensioni;  
**(manutenzione ordinaria)**
- Riparazione o rifacimento delle pavimentazioni di terrazze e balconi;  
**(manutenzione ordinaria)**
- Riparazione, sostituzione o nuova realizzazione dei sistemi di coibentazione e impermeabilizzazione di coperture piane, terrazze e balconi;  
**(manutenzione ordinaria)**
- Riparazione o rifacimento degli elementi di finitura di terrazze e balconi, compreso la posa in opera di fioriere ornamentali;  
**(manutenzione ordinaria)**
- Riparazione o sostituzione di tende parasole, mantenendo le caratteristiche preesistenti;  
**(manutenzione ordinaria)**
- Installazione di zanzariere.  
**(manutenzione ordinaria)**

2) *Lavori alla copertura*

- Ripassatura del manto di copertura con possibile sostituzione o integrazione degli elementi deteriorati;  
**(manutenzione ordinaria)**
- Rifacimento o nuova realizzazione di sistemi di coibentazione e di impermeabilizzazione per uno spessore complessivo superiore a cm. 8;  
**(manutenzione ordinaria)**
- Sostituzione degli elementi del manto di copertura con nuovi elementi aventi le stesse caratteristiche per forma e materiali;  
**(manutenzione ordinaria)**
- Riparazione o sostituzione di canali di gronda e pluviali con elementi aventi le stesse caratteristiche;  
**(manutenzione ordinaria)**
- Riparazione, rifacimento o nuova realizzazione della cimasa dei parapetti di terrazze e balconi;  
**(manutenzione ordinaria)**
- Riparazione, rifacimento o nuova realizzazione del rivestimento delle strutture di coronamento con elementi in lamiera di rame, lamiera verniciata o similari, aventi uno sviluppo lineare complessivo non superiore a ml. 1,00;  
**(manutenzione ordinaria)**

- Riparazione o rifacimento di comignoli e canne fumarie con nuovi elementi aventi le stesse caratteristiche e dimensioni;  
**(manutenzione ordinaria)**
  - Nuova realizzazione di comignoli fino ad un'altezza massima fuori falda di ml. 1,00 e per un numero massimo di 1 per ogni falda;
  - Riparazione o sostituzione di lucernari con le stesse caratteristiche di quelli esistenti;  
**(manutenzione ordinaria)**
  - Riparazione o sostituzione degli elementi non strutturali di pensiline, pergolati, pensiline a copertura degli impianti di distribuzione carburanti, mantenendo invariate le caratteristiche preesistenti.  
**(manutenzione ordinaria)**
- 3) *Sistemazioni ed opere esterne*
- Riparazione o rifacimento delle pavimentazioni esterne senza modifica al disegno preesistente e alle superfici a verde e permeabili, compreso modesti livellamenti del terreno;  
**(manutenzione ordinaria)**
  - Riparazione o rifacimento di griglie;  
**(manutenzione ordinaria)**
  - Installazione di tende o tendoni su aree per una superficie massima di 20 mq, aventi montanti in struttura leggera, oppure del tipo estensibile senza montanti, non infissi al suolo e senza chiusure laterali;  
**(opere pertinenziali – manutenzione ordinaria)**
  - Installazione di arredi esterni semplicemente appoggiati al suolo;  
**(opere pertinenziali – manutenzione ordinaria)**
  - Installazione di serre stagionali, non collegate all'attività agricola, costituite da materiale plastico trasparente, fino ad una superficie massima di mq. 20;  
**(opere pertinenziali – manutenzione ordinaria)**
  - Riparazione o sostituzione di barriera manuale o automatica per l'accesso carrabile;  
**(manutenzione ordinaria)**
  - Installazione di paletti dissuasori;  
**(manutenzione ordinaria)**
  - Riparazione o sostituzione del muro di cinta o di contenimento, mantenendo invariate le caratteristiche costruttive preesistenti;  
**(manutenzione ordinaria)**
  - Riparazione o sostituzione di elementi costruttivi, non strutturali, e tecnici delle piscine mantenendo le caratteristiche preesistenti;  
**(manutenzione ordinaria)**
  - Esecuzione delle opere necessarie per lo scolo delle acque piovane;  
**(manutenzione ordinaria)**
  - installazione di modesti elementi di natura ornamentale;  
**(manutenzione ordinaria)**
  - Riparazione o rifacimento di strada privata interna sullo stesso tracciato e con le stesse caratteristiche.  
**(manutenzione ordinaria)**
- 4) *Lavori interni*
- Riparazione o sostituzione di pavimenti, rivestimenti, infissi ed ogni altra opera di finitura;  
**(manutenzione ordinaria)**
  - Riparazione, rifacimento o nuova realizzazione di arredi fissi quali: armadi a muro, muretti, controsoffitti e caminetti;  
**(manutenzione ordinaria)**
  - Riparazione o rifacimento di intonaco;  
**(manutenzione ordinaria)**
  - Realizzazione di nicchie per il contenimento di impianti e contatori;  
**(manutenzione ordinaria)**
  - Riparazione o sostituzione degli elementi di finitura, non strutturali, delle parti condominiali del fabbricato;

**(manutenzione ordinaria)**

- Posa in opera di pareti mobili e di pavimenti galleggianti.

**(manutenzione ordinaria)**5) *Impianti*

- Riparazione o sostituzione degli apparecchi igienico – sanitari;  
**(manutenzione ordinaria)**
- Riparazione o sostituzione degli impianti e delle apparecchiature tecniche;  
**(manutenzione ordinaria)**
- Riparazione o sostituzione dell'impianto di smaltimento liquami, compreso la fossa biologica tricamerale ed ogni altro accessorio relativo, fino al limite della proprietà privata;  
**(manutenzione ordinaria)**
- Riparazione o sostituzione dell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche, fino al limite della proprietà privata;  
**(manutenzione ordinaria)**
- Riparazione, sostituzione o nuova installazione di antenna ricevente radio – TV;  
**(manutenzione ordinaria)**
- Posa in opera di cavi elettrici interrati o sotto traccia nell'area privata, a servizio di impianti esistenti;  
**(manutenzione ordinaria)**
- Installazione di pompa di calore, intesa come estensione dell'impianto termico esistente, sulle facciate non visibili da spazi pubblici (\*);  
**(manutenzione ordinaria)**
- Installazione di impianti di condizionamento sulle facciate non visibili da spazi pubblici (\*);
- Estensioni degli impianti esistenti all'interno dell'edificio.  
**(manutenzione ordinaria)**

6) *Varie*

- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato;
- eliminazione delle condizioni di pericolo per la pubblica incolumità con opere provvisorie, come disposto all'art. 11;
- rimozione materiali di discarica.

**B – ATTIVITÀ EDILIZIA SOGGETTA A DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ**1) *Lavori alle facciate*

- Le opere indicate nell'Elenco A, escluse dall'attività libera per gli specifici vincoli indicati;
- Rifacimento o nuova realizzazione di elementi decorativi che modificano l'aspetto esteriore dell'immobile;  
**(manutenzione ordinaria)**
- Modifica o spostamento delle aperture;  
**(manutenzione straordinaria – risanamento conservativo – ristrutturazione edilizia)**
- Realizzazione di nuove aperture;  
**(manutenzione straordinaria – risanamento conservativo – ristrutturazione edilizia)**
- Vettrine e bacheche che modificano la sagoma del fabbricato;  
**(manutenzione straordinaria)**
- Posa in opera di controfinestre;  
**(manutenzione straordinaria)**
- Realizzazione di manufatti per la protezione di impianti e contatori, qualora di superficie superiore a mq. 0,50;  
**(manutenzione straordinaria)**
- Nuova realizzazione di griglie o botole;  
**(manutenzione straordinaria)**
- Nuove aperture per presa d'aria aventi superficie superiore a cmq. 400;  
**(manutenzione straordinaria)**
- Realizzazione di balconi e pensiline anche costituenti aumento di superficie coperta;  
**(risanamento conservativo – ristrutturazione edilizia)**
- Riparazione, rifacimento o nuova realizzazione dei sistemi di coibentazione e di impermeabilizzazione (cappotto) fino ad uno spessore massimo di cm. 10;  
**(manutenzione straordinaria)**
- Riparazione o sostituzione di cancelli, inferriate e ringhiere con caratteristiche diverse da quelle preesistenti;  
**(manutenzione straordinaria)**
- Realizzazione di nuove canne fumarie o sostituzione di quelle esistenti con caratteristiche e dimensioni diverse;  
**(manutenzione straordinaria)**
- riparazione o rifacimento delle parti strutturali di terrazze, balconi, gronde, pilastri, ecc.;  
**(manutenzione straordinaria)**
- Realizzazione di nuove scale e scale di sicurezza che non costituiscano addizione volumetrica;  
**(risanamento conservativo – ristrutturazione edilizia)**
- Opere per l'adeguamento dell'immobile alle normative sulla sicurezza e prevenzione incendi;  
**(manutenzione straordinaria – risanamento conservativo)**
- Realizzazione di nuovo intonaco ove mancante perché non preesistente.  
**(manutenzione straordinaria)**

2) *Lavori alla copertura*

- Le opere indicate nell'elenco A ma escluse dall'attività libera per gli specifici vincoli indicati;
- Nuova realizzazione di lucernari e passi d'uomo nella misura massima di 1 per ogni falda e della superficie massima di mq. 0,50;  
**(manutenzione straordinaria)**
- Riparazione o rifacimento delle parti strutturali della copertura;  
**(manutenzione straordinaria)**
- Realizzazione di nuovi lucernari e abbaini, ovvero nuovi lucernari e passi d'uomo in misura maggiore a 1 per falda o di superficie superiore a mq. 0,50 ciascuno;  
**(manutenzione straordinaria – risanamento conservativo)**
- Realizzazione di nuovi comignoli che ritengano un'altezza fuori falda superiore a ml. 1,00 o siano in numero superiore a 1 per ogni falda;

- Realizzazione di nuove canne fumarie o sostituzione delle preesistenti con caratteristiche diverse;  
**(manutenzione straordinaria)**
- Realizzazione di nuovo rivestimento delle strutture di coronamento con elementi in lamiera di rame, lamiera verniciata o similari, aventi uno sviluppo lineare complessivo superiore a ml. 1,00;  
**(manutenzione straordinaria)**
- Riparazione o sostituzione degli elementi strutturali di pensiline, tettoie, pensiline a copertura degli impianti distribuzione carburanti, variando anche le caratteristiche preesistenti.  
**(manutenzione straordinaria)**

### 3) Sistemazioni ed opere esterne

- Le opere indicate nell'elenco A ma escluse dall'attività libera per gli specifici vincoli indicati;
- Riparazione o rifacimento delle pavimentazioni con modifiche al disegno preesistente e alle superfici a verde e permeabili, compreso modesti livellamenti del terreno;  
**(manutenzione straordinaria)**
- Nuova realizzazione di pavimentazioni o di nuove sistemazioni in genere;  
**(manutenzione straordinaria)**
- Nuova realizzazione di griglie e botole;  
**(manutenzione straordinaria)**
- Nuova costruzione di barbecue o forni di piccole dimensioni infissi al suolo;  
**(opere pertinenziali – manutenzione straordinaria)**
- Realizzazione di nuovi scannafossi, intercapedini e vespai, ovvero modifiche alle caratteristiche e dimensioni di quelli preesistenti;  
**(manutenzione straordinaria)**
- Installazione di pergolati e gazebi con struttura leggera in legno, privi di copertura solida impermeabile, fino ad una superficie massima di mq. 20. Escluso l'ambito di applicazione dell'art. 10 del presente regolamento;  
**(opere pertinenziali – manutenzione straordinaria)**
- Installazione di arredi esterni ancorati al suolo;  
**(opere pertinenziali – manutenzione straordinaria)**
- Installazione di pergolati e gazebi con struttura leggera in legno, aventi superficie superiore a mq. 20;  
**(opere pertinenziali – manutenzione straordinaria)**
- Installazione di serre stagionali, non collegate all'attività agricola, costituite da materiale plastico trasparente e aventi superficie superiore a mq. 20;  
**(opere pertinenziali – manutenzione straordinaria)**
- Riparazione o sostituzione del muro di cinta o di contenimento, con modifiche alle caratteristiche costruttive preesistenti;  
**(manutenzione straordinaria)**
- Nuova costruzione di recinzioni, compreso anche quelle di modeste dimensioni ma con strutture ancorate a terra con malta o conglomerato;  
**(manutenzione straordinaria)**
- Nuova realizzazione di passi carrabili, compreso l'installazione di cancelli o di sbarre di chiusura;  
**(manutenzione straordinaria)**
- Riparazione o sostituzione di elementi costruttivi strutturali delle piscine, modificando anche le caratteristiche preesistenti;  
**(manutenzione straordinaria)**
- Livellamento del terreno non connesso ad altra attività edilizia o agricola;  
**(manutenzione straordinaria)**
- Sistemazione del suolo per la formazione di parcheggi scoperti privati;  
**(opere pertinenziali – manutenzione straordinaria)**
- Serbatoi e cisterne interrati;  
**(manutenzione straordinaria)**
- Rifacimento di strada privata interna con modifiche alle caratteristiche preesistenti;

**(manutenzione straordinaria)**

- Nuova costruzione di strada privata interna.  
**(opere pertinenziali – manutenzione straordinaria – nuova costruzione)**

4) *Lavori interni*

- Le opere indicate nell'elenco A ma escluse dall'attività libera per gli specifici vincoli indicati;
- Riparazione o sostituzione delle parti strutturali dei solai;  
**(manutenzione straordinaria – risanamento conservativo)**
- Riparazione o sostituzione di elementi strutturali verticali e di collegamento;  
**(manutenzione straordinaria – risanamento conservativo – ristrutturazione edilizia)**
- Riparazione o sostituzione delle parti strutturali dei soppalchi;  
**(manutenzione straordinaria – risanamento conservativo)**
- Nuova realizzazione di soppalchi;  
**(risanamento conservativo – ristrutturazione edilizia)**
- Realizzazione di nuove pareti anche con funzioni portanti;  
**(risanamento conservativo – ristrutturazione edilizia)**
- Apertura, spostamento o chiusura di porte;  
**(manutenzione straordinaria – risanamento conservativo)**
- Opere che comportano una diversa distribuzione delle unità immobiliari;  
**(risanamento conservativo – ristrutturazione edilizia)**
- Fusione di unità immobiliari;  
**(manutenzione straordinaria – ristrutturazione edilizia)**
- Frazionamento di unità immobiliari;  
**(ristrutturazione edilizia)**
- Opere per l'adeguamento di immobili alle normative su sicurezza e prevenzione incendi;  
**(manutenzione straordinaria – risanamento conservativo)**
- Realizzazione di nuovi sistemi distributivi interni (scale, ascensori);  
**(risanamento conservativo – ristrutturazione edilizia)**
- Opere che modificano l'aspetto preesistente delle parti condominiali dell'edificio;  
**(manutenzione straordinaria – risanamento conservativo)**
- Aumento della superficie nell'ambito della sagoma esistente, a condizione che non siano necessari spazi a standard pubblici.  
**(ristrutturazione edilizia)**

5) *Impianti*

- Le opere indicate nell'elenco A ma escluse dall'attività libera per gli specifici vincoli indicati;
- Opere di modifica degli impianti tecnologici con variazione delle caratteristiche esterne precedenti;  
**(manutenzione straordinaria)**
- Nuova esecuzione di impianti tecnologici;  
**(manutenzione straordinaria)**
- Nuova esecuzione dell'impianto di smaltimento liquami fino al limite della proprietà privata;  
**(manutenzione straordinaria)**
- Nuova esecuzione dell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche fino al limite della proprietà privata;  
**(manutenzione straordinaria)**
- Nuova installazione di impianti fotovoltaici;  
**(manutenzione straordinaria)**
- Installazione di impianti di condizionamento sulle facciate visibili da spazi pubblici;  
**(manutenzione straordinaria)**
- Serbatoi fuori terra o interrati per deposito G.P.L.;  
**(manutenzione straordinaria)**
- Modifica degli impianti tecnologici esistenti che non possono considerarsi adeguamenti o estensioni dei preesistenti;  
**(manutenzione straordinaria)**

- Impianti tecnologici e volumi tecnici asserviti a reti infrastrutturali esistenti di modeste dimensioni.  
**(manutenzione straordinaria)**
- 6) *Barriere architettoniche*
- Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportano la realizzazione di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, oppure rampe per il superamento di dislivelli non superiori a ml. 1,00.  
**(manutenzione ordinaria)**
  - Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che comportano la realizzazione di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio (es.: ascensori) o rampe per superare dislivelli superiori a ml. 1,00.  
**(manutenzione straordinaria - risanamento conservativo – ristrutturazione edilizia)**
- 7) *Varie e opere pertinenziali*
- Le opere indicate nell'elenco A ma escluse dall'attività libera per gli specifici vincoli indicati;
  - Movimenti di terra o sbancamenti non connessi all'attività agricola;
  - Ampliamento e nuova costruzione di volumi tecnici;  
**(manutenzione straordinaria – risanamento conservativo – ristrutturazione edilizia)**
  - Ampliamento per la costruzione di servizi igienici;  
**(ristrutturazione edilizia)**
  - Demolizione con fedele ricostruzione degli edifici;  
**(ristrutturazione edilizia)**
  - Demolizione di volumi secondari e loro ricostruzione;  
**(risanamento conservativo – ristrutturazione edilizia – sostituzione edilizia)**
  - Sostituzione di verande;  
**(risanamento conservativo – ristrutturazione edilizia)**
  - Nuova costruzione di verande;  
**(ristrutturazione edilizia – nuova costruzione)**
  - Impianti sportivi scoperti;  
**(opere pertinenziali – nuova costruzione)**
  - Opere di consolidamento di edifici o manufatti in genere;
  - Formazione di deposito biciclette o carrozzine all'interno dell'edificio e realizzato con cancellate.

## **C – ATTIVITÀ EDILIZIA SOGGETTA AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

- Tutte le opere non comprese nei punti precedenti che per il loro impatto sull'ambiente in cui si collocano incidono sulle risorse essenziali del territorio;
- Interventi per i quali è necessario reperire spazi per i servizi pubblici;
- Opere indicate ai punti precedenti come nuova costruzione.