Oggetto: DIRETTIVA INTERNA N.2/2026 – Criteri metodologici per la valutazione dei cambi di destinazione d'uso "in retrocessione" del carico urbanistico in aree classificate PG3 dal PAI.

C_B619 - - 1 - 2026-06-18 - 0024528

1. Premessa

La presente direttiva è adottata quale atto interno di indirizzo metodologico per l'attività istruttoria dello Sportello Unico per l'Edilizia, con particolare riferimento alle pratiche edilizie aventi ad oggetto interventi su immobili esistenti ricadenti in aree classificate dal vigente Piano di Assetto Idrogeologico come **Pericolosità geomorfologica molto elevata – PG3**, connesse alla presenza di cavità sotterranee, prevalentemente di origine antropica.

La direttiva dà attuazione, sul piano operativo interno, agli orientamenti interpretativi condivisi nell'ambito del Tavolo tecnico tra Comune di Canosa di Puglia e Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, con specifico riferimento alla fattispecie degli **interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso "in retrocessione"**, ossia senza incremento del carico urbanistico.

Nel verbale del Tavolo tecnico del 14 maggio 2026 come acquisita in atti al prot. n. 22898 del 08.06.2026 .è stato chiarito che in considerazione agli obiettivi previsti dai Piani di gestione Distrettuali, sempre di competenza dell' Autorità di Bacino Distrettuale, vi sono il perseguono traguardi connessi soprattutto alla mitigazione e gestione del rischio. "*In questo contesto, il cambio di destinazione d'uso con retrocessione del carico urbanistico agisce nella direzione di una migliore gestione, diminuendo il livello di rischio. Non confliggendo, quindi, con gli indirizzi e obiettivi dell'Autorità di Bacino Distrettuale, l'intervento potrebbe in questo caso essere ragionevolmente assimilato ai casi previsti alle lettere d), e) e f) dell' art. 13 delle NTA del PAI. In tale ipotesi e ove il Comune lo specificasse formalmente, la potenziale ammissibilità dell'intervento sarebbe unicamente subordinata alla verifica di compatibilità idrogeologica stabilita dagli stessi articoli delle citate NTA, che in forza di quanto previsto dalla Legge Regionale della Puglia n. 19/2013, resta attribuita per delega alla competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale. La predetta compatibilità idrogeologica dovrà essere valutata sulla base di uno studio specialistico redatto da un professionista geologo abilitato, che dovrà attestare che le eventuali modifiche funzionali alla nuova destinazione d' uso dell'edificio non determinino aumento di pericolosità idrogeologica".*

L'art. 13 delle NTA del PAI, per le aree PG3, consente tra l'altro interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo a condizione che non concorrano a incrementare il carico urbanistico; consente inoltre interventi sugli edifici esistenti finalizzati alla riduzione della vulnerabilità e alla tutela della pubblica incolumità, purché non comportino aumenti di superficie, volume e carico urbanistico. Per gli interventi ricadenti in tali fattispecie è richiesta, in funzione della valutazione del rischio, la redazione dello studio di compatibilità geologica e geotecnica.

La Legge Regionale Puglia n. 19/2013 attribuisce agli uffici tecnici comunali, per alcune fattispecie del PAI, tra cui quelle di cui all'art. 13, comma 1, lettere d), e), f), l'espressione del parere tecnico già previsto dalle NTA, salvo richiesta motivata del Comune alla stessa Autorità di Bacino.

2. Finalità della direttiva

La presente direttiva ha la finalità di:

- ***a)*** definire il concetto di **retrocessione del carico urbanistico** ai fini dell'istruttoria SUE in aree PG3;
- ***b)*** stabilire un criterio interno di lettura gerarchica delle categorie funzionali di cui all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001;
- ***c)*** distinguere i casi di **retrocessione** del carico urbanistico;
- ***d)*** fornire ai responsabili del procedimento un metodo uniforme per la gestione delle pratiche edilizie;
- ***e)*** evitare richieste improprie di parere all'Autorità di Bacino nei casi in cui il parere non sia dovuto o l'intervento sia valutabile dall'Amministrazione comunale nell'ambito delle competenze attribuite;
- ***f)*** precisare che la verifica urbanistico-edilizia non sostituisce la valutazione geologica, geotecnica e idrogeologica, che resta disciplinata dalle NTA del PAI e dalle Raccomandazioni operative dell'Autorità di Bacino.

3. Classificazione del "carico urbanistico" ex art. 23-ter D.P.R. 380/2001

Ai fini dell'istruttoria edilizia e della valutazione dell'impatto sul territorio comunale e sul sistema ipogeo (area PG3), il SUE ordina le macro-categorie autonome stabilite dall'art. 23-ter del Testo Unico Edilizia secondo un criterio di incidenza progressiva, individuando nella destinazione rurale la soglia di carico antropico e infrastrutturale strutturalmente più bassa. In via orientativa, le categorie funzionali possono essere lette secondo la seguente gerarchia presuntiva di potenziale incremento del carico urbanistico [i] :

INCREMENTO

N.	Lettera	Categoria Funzionale ai sensi del d.P.R. 380/2001 (Art. 23-ter)	Classificazione dell'Incidenza Urbanistica Nominale
1	d)	Rurale	CARICO MINIMO / PIÙ BASSO: Funzioni strumentali alla conduzione del fondo, minimo impatto infrastrutturale e antropico sul territorio.
2	a)	Residenziale	Carico abitativo stabile, dotazioni standard fisse per abitante (D.M. 1444/68).
3	a-bis)	Turistico-ricettiva	Carico temporaneo e fluttuante, ricettività alberghiera ed extralberghiera, picchi stagionali.

C_B619 - - 1 - 2026-06-18 - 0024528

INCREMENTO

N.	Lettera	Categoria Funzionale ai sensi del d.P.R. 380/2001 (Art. 23-ter)	Classificazione dell'Incidenza Urbanistica Nominale
4	b)	Produttiva e direzionale	Carico misto/tecnico: attività industriali, artigianali, uffici, servizi e professioni.
5	c)	Commerciale	Carico attrattivo elevato: commercio al dettaglio, strutture di vendita, flussi continui di clientela e rotazione della sosta.

C_B619 - - 1 - 2026-06-18 - 0024528

4. Disciplina istruttoria dei Mutamenti d'uso: Orizzontali e Verticali

4.1. Mutamenti d'uso Orizzontali (Interni alla medesima categoria): Il passaggio tra funzioni interne alla stessa categoria funzionale (es. da ufficio a laboratorio artigianale all'interno della categoria b, ovvero tra diverse tipologie di esercizi commerciali all'interno della categoria c) è sempre qualificato urbanisticamente NEUTRO. Ai fini dell'istruttoria del SUE, è fatto obbligo di presentare la relazione tecnica asseverata e il relativo Computo Analitico (Allegato A) volto a dimostrare la reale invarianza dei parametri statici e dinamici, unitamente allo studio geologico sito-specifico.

4.2. Mutamenti d'uso Verticali (Tra diverse categorie): Il passaggio tra due diverse macro-categorie tra quelle elencate al punto 3 costituisce mutamento urbanisticamente rilevante.

Sono ammissibili nelle Aree PG3 i *Mutamenti d'uso orizzontali e verticali* subordinati al rispetto delle seguenti condizioni vincolanti:

- **1. DECREMENTO/RETROCESSIONE** di una o più categorie funzionali, come riportate nella gerarchia di cui al punto 3 (**condizione iniziale**);
- ***1a.* RIDUZIONE** dei parametri quantitativi reali (statici e dinamici) rispetto alla destinazione legittimata (***solo nel caso di Mutamenti d'uso verticali in decremento/retrocessone***)[1];

- **2. NEUTRALITA'** dei parametri quantitativi reali (statici e dinamici) rispetto alla destinazione legittimata (***solo nel caso di Mutamenti d'uso orizzontali***)[2].

Dunque ogni mutamento verticale è urbanisticamente rilevante ai sensi dell'art. 23-ter, ma non ogni mutamento verticale comporta automaticamente un incremento non compensato del carico urbanistico; quest'ultimo va letto alla luce del contesto, della disciplina regionale/comunale e della concreta domanda di dotazioni territoriali.

[1] Dimostrata analiticamente dal tecnico progettista nell'Allegato A
[2] Dimostrata analiticamente dal tecnico progettista nell'Allegato A

Il concetto di carico urbanistico, nell'ambito della presente direttiva, viene dunque assunto in senso **non meramente tabellare**, ma anche come combinazione tra **carico statico** e **carico dinamico**.

---

5. Carico statico e carico dinamico

Per **carico statico** si intende l'insieme degli effetti permanenti o tendenzialmente stabili connessi alla nuova funzione, quali:

- numero ordinario di persone stabilmente presenti;
- permanenza notturna;
- numero di unità immobiliari o ambienti funzionali;
- dotazioni impiantistiche;
- peso e distribuzione di macchinari, scaffalature, depositi, arredi o attrezzature;
- presenza di materiali stoccati;
- eventuale incremento di vulnerabilità dell'edificio o degli elementi esposti.

Per **carico dinamico** si intende l'insieme degli effetti variabili e ricorrenti prodotti dall'esercizio della funzione, quali:

- flussi di utenti, clienti, visitatori o ospiti;
- accessibilità pubblica o semi-pubblica;
- rotazione giornaliera degli utenti;
- traffico veicolare generato;
- operazioni di carico e scarico;
- presenza di mezzi pesanti;
- frequenza di approvvigionamenti;
- attività aperte al pubblico;
- uso intensivo, occasionale o stagionale dell'immobile.

In area PG3, la retrocessione del carico urbanistico può essere riconosciuta solo quando la nuova destinazione non determini incremento significativo né del carico statico né del carico dinamico e non comporti aggravamento delle condizioni di rischio o di esposizione.

---

6. Criteri di verifica analitica del Carico reale

Qualora si configuri un mutamento verticale, il tecnico deve asseverare l'assenza di aumento del carico reale provando la conformità ai seguenti requisiti legali:

1. **Invarianza dei Parametri Edilizi**: Il saldo della Superficie Utile Lorda (SUL) e della volumetria deve essere nullo o negativo ($\Delta \leq 0$).

2. **Invarianza del Carico Statico**: I pesi permanenti sul suolo e sui solai (macchinari, impianti, stoccaggi) non devono indurre sollecitazioni superiori a quelle della destinazione d'uso originaria, a tutela delle cavità ipogee.

C_B619 - - 1 - 2026-06-18 - 0024528

3. **Invarianza del Carico Dinamico**: Il flusso orario e giornaliero di utenti, addetti o veicoli non deve superare i valori teorici o effettivi della destinazione di partenza. Qualsiasi superamento di detti flussi esclude l'ammissibilità diretta del SUE

---

7. Qualificazione dei procedimenti ed esiti istruttori

- **Cambio d'uso in retrocessione**: Passaggio da una classe superiore a una inferiore della gerarchia di cui al punto 3, o riduzione dei parametri interni comprovata nell'Allegato A.
- **Cambio d'uso neutro**: Interventi che mantengono inalterato il carico preesistente, compresi i mutamenti orizzontali. L'ammissibilità della tesi di neutralità è subordinata alla produzione della relazione tecnica asseverata del progettista, corredata dal quadro comparativo (Allegato A) e dallo studio geologico.
- **Cambio d'uso in progressione**: È considerato cambio d'uso in progressione quello che comporta il passaggio da una macro-categoria a minore incidenza ad una superiore secondo l'ordinamento di cui al punto 3, ovvero quello che determina un incremento effettivo del carico statico o dinamico reale ($\Delta > 0$). Tali interventi non potranno essere trattati come retrocessione del carico urbanistico e non potranno essere assimilati, in via ordinaria, alle fattispecie di cui alle lettere d), e) ed f) dell'art. 13 delle NTA del PAI, salvo specifica e motivata valutazione tecnico-giuridica del caso concreto

---

8. Semplificazione degli elaborati ed efficacia del procedimento

L'onere della prova è interamente a carico del richiedente. L'istruttoria del Responsabile del Procedimento (RdP) del SUE consiste in una verifica tabellare del Computo Analitico (Allegato A) e del visto di validazione integrata apposto dal Geologo abilitato nello Studio di Compatibilità Idrogeologica. Il riscontro della corrispondenza alle categorie del d.P.R. 380/2001 e il rispetto dell'invarianza volumetrica determinano l'immediata conclusione positiva del procedimento edilizio comunale delegato.

---

9. Elaborati obbligatori a supporto dell'istanza

Ai fini dell'istruttoria delle pratiche edilizie aventi ad oggetto interventi su immobili esistenti ricadenti in aree classificate PG3 dal PAI, con cambio di destinazione d'uso qualificato come retrocessione o neutralità del carico urbanistico, l'istanza dovrà essere corredata, oltre che dagli ordinari elaborati progettuali, da specifici elaborati tecnici idonei a consentire la verifica coordinata dei profili urbanistico-edilizi e di compatibilità geologica, geotecnica e idrogeologica.

In particolare, dovrà essere prodotta apposita **asseverazione del tecnico progettista abilitato**, distinta dagli elaborati specialistici di natura geologica, nella quale siano espressamente dichiarate e motivate le condizioni poste dalla presente direttiva (Allegato 1)

Resta fermo che l'asseverazione urbanistico-edilizia del tecnico progettista non sostituisce la valutazione specialistica di compatibilità geologica, geotecnica e idrogeologica. Pertanto, nei casi previsti dall'art. 13 delle NTA del PAI e dalle pertinenti Raccomandazioni operative dell'Autorità di

C_B619 - - 1 - 2026-06-18 - 0024528

Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, l'istanza dovrà essere corredata da apposito **studio geologico, geotecnico e/o di compatibilità idrogeologica**, redatto da professionista geologo abilitato, commisurato alla natura dell'intervento, alla classificazione di pericolosità dell'area e alle condizioni sito-specifiche rilevate. Lo studio geologico, geotecnico e/o di compatibilità idrogeologica, redatto da professionista geologo abilitato nei termini previsti dall'art. 13 delle NTA del PAI, dovrà essere predisposto in coerenza con la nota dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale prot. n. 16306/2026 del 29 aprile 2026 e con le relative Raccomandazioni operative. Esso dovrà verificare, con riferimento allo stato dei luoghi, alla presenza di cavità sotterranee, alle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, geotecniche e idrogeologiche del sito, nonché agli eventuali profili idrologici, idraulici e di interferenza con la risorsa idrica, che il cambio di destinazione d'uso e le eventuali opere connesse non determinino aumento della pericolosità idrogeologica, né aggravamento delle condizioni di rischio, vulnerabilità ed esposizione.

Lo studio dovrà contenere gli elementi essenziali richiesti dalle citate Raccomandazioni operative, commisurati al caso concreto, e concludersi con una valutazione tecnica espressa e motivata sulla compatibilità dell'intervento. La mancanza dell'asseverazione del tecnico progettista o dello studio specialistico, ove richiesto, costituisce carenza documentale essenziale e impedisce al SUE di procedere alla qualificazione dell'intervento come cambio d'uso in retrocessione o neutro e alla conseguente valutazione di compatibilità, salva la richiesta di integrazione documentale.

C_B619 - - 1 - 2026-06-18 - 0024528

---

[i] [i] **A. Fondamento giuridico: le categorie servono proprio a distinguere carichi diversi**

La Corte costituzionale ha chiarito che il mutamento tra categorie funzionali diverse dell'art. 23-ter è urbanisticamente rilevante perché l'uso diverso comporta un mutamento della qualità e quantità dei servizi collegati, incidendo sul carico urbanistico originariamente previsto; al contrario, dentro la stessa categoria si presume un carico analogo.

Anche le linee guida MIT sul Salva Casa collegano i mutamenti orizzontali all'assenza di variazioni significative dei carichi urbanistici, intesi come fabbisogno di dotazioni territoriali: parcheggi, verde, rifiuti, infrastrutture viarie e servizi secondari.

Quindi la gerarchia non nasce dal nulla: l'art. 23-ter presuppone già che le categorie funzionali abbiano pesi urbanistici diversi, anche se non li ordina espressamente.

2. Fondamento normativo-tecnico: il DM 1444/1968 distingue pesi insediativi diversi

Il DM 1444/1968 non costruisce una classifica, ma usa parametri diversi per funzioni diverse. Per il residenziale prevede una dotazione minima inderogabile di 18 mq per abitante di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, verde e parcheggi.

Per gli insediamenti produttivi, invece, stabilisce che nei nuovi insediamenti industriali o assimilabili la superficie per spazi pubblici, verde o parcheggi non sia inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti; per commerciale e direzionale prevede 80 mq di spazi ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, almeno metà a parcheggi.

Questo è un argomento molto forte: il legislatore tecnico del 1968 già differenzia il fabbisogno pubblico in base alla funzione. In particolare, commerciale e direzionale sono trattati come funzioni ad alta domanda di spazi pubblici/parcheggi.

3. Fondamento scientifico: la letteratura su land use e mobilità conferma pesi diversi

La letteratura internazionale sulla trip generation usa proprio la destinazione d'uso come variabile principale per stimare gli spostamenti generati da un insediamento. Il rapporto MassDOT 2023 afferma che la generazione di viaggi è usata per stimare gli impatti dei nuovi sviluppi e che, negli USA, ci si basa tradizionalmente sui tassi ITE per specifici tipi di land use.

Tuttavia, la stessa letteratura avverte che i tassi ITE possono sovrastimare gli impatti nei contesti urbani serviti dal trasporto pubblico, perché molti dati originari derivano da siti suburbani e auto-dipendenti. Questo conferma la cautela: la categoria funzionale è un buon punto di partenza, ma non basta senza contesto.

Gli studi su mixed-use development confermano inoltre che la combinazione di usi, la pedonalità, il trasporto pubblico e l'accessibilità possono ridurre i viaggi veicolari rispetto a insediamenti monofunzionali e auto-dipendenti.

4. Gerarchia avvalorabile, ma per "tipo di pressione"

La scala più corretta non è una linea unica, ma una gerarchia per pressione prevalente:

Livello orientativo	Macro-Categoria Funzionale (Art. 23-ter d.P.R. 380/01)	Tipo di carico prevalente	Avvaloramento
1	**d) Rurale**	Carico minimo / base: Funzioni strumentali alla conduzione del fondo; limitata domanda di servizi urbani e reti tecnologiche.	Valutazione urbanistica generale: Rappresenta la soglia antropica e infrastrutturale strutturalmente più bassa, assunta come livello zero per la retrocessione.
2	**a) Residenziale**	Carico abitativo stabile: Popolazione insediata, servizi di quartiere, edilizia scolastica, verde pubblico e parcheggi pertinenziali.	D.M. 1444/1968: Prevede una dotazione minima inderogabile di aree pubbliche calcolata rigidamente in quota fissa per singolo abitante insediato.
3	**a-bis) Turistico-ricettiva**	Carico temporaneo e fluttuante: Ospiti, ricettività alberghiera ed extralberghiera, picchi stagionali di consumi idrici, rifiuti e pressione sugli spazi pubblici.	Letteratura su trip generation: I manuali internazionali (Institute of Transportation Engineers) distinguono le funzioni di lodging per la natura intermittente dei flussi generati.
4	**b) Produttiva e direzionale**	Carico misto, diurno e tecnico: Addetti, utenti, uffici, servizi, attività industriali o artigianali, movimentazione merci ordinaria e reti tecnologiche dedicate.	D.M. 1444/1968 e tassi ITE: Accorpa funzioni a impatto combinato. La letteratura sul truck trip generation usa il land use industriale per stimare flussi merci e camion rispetto alla SUL.
5	**c) Commerciale**	Carico attrattivo elevato: Clientela esterna, elevata generazione di traffico veicolare, sosta di rotazione continua, operazioni di carico/scarico e rifiuti.	D.M. 1444/1968 e mobilità: Le attività di vendita registrano i parametri più alti per fabbisogno di spazi pubblici e standard di parcheggio rispetto alla superficie lorda.

5. La giurisprudenza conferma la necessità di verifica concreta

La giurisprudenza non ammette una gerarchia automatica. Il Consiglio di Stato definisce il carico urbanistico come nozione relazionale e differenziale: l'incremento va valutato rispetto alla destinazione precedente e agli effetti prodotti sull'area. Gli indici richiamati sono aumento di persone attratte, uso più intenso delle urbanizzazioni, riduzione dei servizi pubblici, sovraffollamento e aumento del traffico.

C_B619 - - 1 - 2026-06-18 - 0024528

MODELLO DI ASSEVERAZIONE DEL TECNICO PROGETTISTA
Cambio di destinazione d'uso in retrocessione o neutralità del carico urbanistico in area PG3 del PAI

Al Comune di Canosa di Puglia
Sportello Unico per l'Edilizia – SUE

OGGETTO: Relazione tecnica asseverata di mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 23-ter del d.P.R. 380/2001. Verifica integrata del carico urbanistico reale (statico e dinamico) in area vincolata PAI (Zona PG3).

Immobile sito in [Via/Piazza], distinto al Catasto Fabbricati al Foglio [Num], Particella [Num], Subalterno [Num].

Il/La sottoscritto/a _____, nato/a a _____ il _____, C.F. _____, con studio professionale in _____, iscritto/a all'Ordine/Collegio _____ della Provincia di _____ al n. _____, in qualità di tecnico progettista incaricato da _____,

con riferimento all'immobile sito in Canosa di Puglia, alla via/località _____, identificato catastalmente al foglio _____, particella/e _____, sub _____, ricadente in area classificata dal vigente PAI come Pericolosità geomorfologica molto elevata – PG3,

PREMESSO CHE

- L'immobile oggetto di intervento ricade all'interno della zona PG3 (Pericolosità geomorfologica molto elevata) del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) regionale, area soggetta a specifica tutela per la presenza di cavità sotterranee di origine prevalentemente antropica;
- In base alla vigente Direttiva Interna SUE, la valutazione dell'impatto sul territorio è ricondotta all'applicazione letterale delle macro-categorie funzionali tassative ex art. 23-ter del d.P.R. 380/2001, ordinate secondo un criterio di incidenza progressiva crescente in cui la destinazione rurale rappresenta la soglia di carico minimo e la destinazione commerciale la soglia massima;
- Ai sensi della Legge Regionale Puglia n. 19/2013 e in conformità ai chiarimenti del Tavolo Tecnico congiunto del 14 maggio 2026 (prot. n. 22898 del 08.06.2026), l'ammissibilità dell'intervento in via diretta e semplificata da parte dell'ufficio comunale è subordinata al principio del non incremento del carico urbanistico reale, accertato tramite asseverazione tecnica unificata (ivi inclusi i cambi d'uso orizzontali e neutri).

ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 e consapevole delle responsabilità penali previste dall'art. 76 del medesimo decreto in caso di dichiarazioni mendaci,

ASSEVERA SOTTO LA PROPRIA PERSONALE RESPONSABILITÀ

C_B619 - - 1 - 2026-06-18 - 0024528

1. Inquadramento del Mutamento d'Uso:

L'intervento in progetto prevede il passaggio da _____ a _____ e configura un mutamento d'uso:

□ ORIZZONTALE (interno alla medesima macro-categoria funzionale ex art. 23-ter d.P.R. 380/2001). Ai sensi della Direttiva Interna, l'intervento si qualifica urbanisticamente NEUTRO. Se ne assevera la conformità parametrica e l'invarianza del carico reale tramite il Computo Analitico allegato.

□ VERTICALE (tra diverse macro-categorie funzionali ex art. 23-ter d.P.R. 380/2001). Il passaggio determina un bilancio del carico reale nullo o negativo ($\Delta \leq 0$), configurando un'ipotesi di RETROCESSIONE o NEUTRALITÀ REALE ammessa all'istruttoria diretta comunale.

2. Rispetto del Requisito Edilizio (Invarianza Geometrico-Volumetrica):

Si attesta l'assoluta invarianza geometrica del manufatto esistente. Il saldo della Superficie Utile Lorda (SUL), della volumetria urbanistica, della sagoma e dell'area di sedime è pari a zero ($\Delta = 0$). Non sono previsti incrementi di carico edilizio stabili nè il frazionamento dell'immobile in più unità immobiliari autonome.

3. Rispetto del Requisito Strutturale (Invarianza del Carico Statico):

Si attesta che i carichi permanenti gravanti sulle strutture orizzontali e verticali del fabbricato e, di riflesso, sul sistema fondale di interfaccia con il sottosuolo ipogeo, non subiscono incrementi rispetto alla destinazione d'uso legittimata. L'assetto distributivo e i materiali introdotti escludono sovraccarichi o stoccaggi concentrati incompatibili con il regime di stabilità dell'area PG3.

4. Rispetto del Requisito Territoriale (Invarianza del Carico Dinamico):

Si attesta che l'esercizio della nuova funzione non determina un incremento del flusso orario e giornaliero di utenti, addetti, visitatori o clienti, nè genera una maggiore pressione sulla dotazione di parcheggi pubblici e standard urbanistici territoriali.

5. Validazione Specialistica Integrata dello Studio Geologico:

Si attesta che il quadro numerico e parametrico esposto nel presente atto e nel relativo computo analitico (Allegato A) è stato condiviso e validato dal Geologo incaricato della redazione dello Studio di Compatibilità Idrogeologica allegato all'istanza, il quale ne ha certificato l'assoluta compatibilità con le condizioni geomeccaniche dei vuoti sotterranei.

Si allegano:

- *ALLEGATO "A" – QUADRO COMPARATIVO E COMPUTO ANALITICO DEL CARICO URBANISTICO REALE*
- *Studio di compatibilità idrologica ed idraulica*

[Luogo], Lì [Data]

Il Tecnico Abilitato
(Timbro e Firma Digitale)

C_B619 - - 1 - 2026-06-18 - 0024528

ALLEGATO "A" – QUADRO COMPARATIVO E COMPUTO ANALITICO DEL CARICO URBANISTICO REALE

Modello analitico di rilevazione e bilancio quantitativo del carico urbanistico statico e dinamico, redatto in applicazione dogmatica dell'art. 23-ter del d.P.R. n. 380/2001 e della Direttiva Interna SUE del Comune di Canosa di Puglia.

Parametro di Bilancio	Stato Legittimo (ANTE)	Stato di Progetto (POST)	Variazione (Δ)
Macro-Categoria (Art. 23-ter)	[Lettera: d, a, a-bis, b, c]	[Lettera: d, a, a-bis, b, c]	[Orizzontale / Verticale]
Superficie Utile Lorda (SUL)	[Num] mq	[Num] mq	0,00 mq
Volumetria Urbanistica	[Num] mc	[Num] mc	0,00 mc
Unità Immobiliari Autonome	[Num] U.I.	[Num] U.I.	0
Carico Statico: Presenze Stabili	[Num] addetti/residenti	[Num] addetti/residenti	[≤ 0]
Carico Statico: Uso Notturno	[Si / No]	[Si / No]	[Invariato / Ridotto]
Carico Statico: Pesi e Solai	[Es. Arredi ordinari uffici]	[Es. Deposito statico leggero]	[≤ 0]
Carico Dinamico: Flusso Utenti/g	[Num] accessi stimati/g	[Num] accessi stimati/g	[≤ 0]
Carico Dinamico: Logistica Merci	[Es. Furgonati leggeri]	[Es. Furgonati leggeri]	[Conforme / Invariato]

ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ E COERENZA STRUTTURALE:

Il sottoscritto tecnico abilitato attesta e certifica che il computo analitico sopra riportato esprime l'esatto bilancio del carico urbanistico reale conseguente al programmato cambio di destinazione d'uso.

Si dichiara sotto la propria responsabilità che l'intervento non produce incremento alcuno dei carichi statici stabili né delle sollecitazioni dinamico-vibrazionali indotte dall'esercizio della funzione, garantendo la perfetta conservazione delle condizioni di sicurezza statica del fabbricato e del sottosuolo ipogeo.

[Luogo], Lì [Data]

Il Tecnico Abilitato
(Timbro e Firma Digitale)

C_B619 - - 1 - 2026-06-18 - 0024528

Documento firmato da: Mauro Iacoviello In data: 18/06/2026