

CONSULTA INTERPROFESSIONALE

Ordine degli
Ingegneri di
Firenze

Ordine degli
Architetti
P.P.C. di
Firenze

Ordine dei
Dottori
Agronomi e
Dottori Forestali
di Firenze

Collegio dei
Geometri e dei
Geometri
Laureati di
Firenze

Collegio dei
Periti
Industriali e
dei Periti
Industriali
laureati di
Firenze

Collegio dei Periti
Agrari e dei Periti
Agrari Laureati di
Firenze

Ordine dei
Geologi della
Toscana

Spett.le
Comune di Firenze
Direzione Urbanistica
P.O. Archivio e Protocollo
Isabella Anna Leonesi
Piazza San Martino 2
50100 Firenze

All'Assessore Urbanistica e
Politiche del Territorio
del Comune di Firenze
Dott. Lorenzo Perra

Firenze, 15 dicembre 2015

Prot. 17- 1
Pos. 3352

In data 03.06.2015, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 22 dell'avviso di avvenuta approvazione, è entrato in vigore il Regolamento Urbanistico e la contestuale variante al Piano Strutturale.

In data 14.07.2014 la Consulta Interprofessionale degli Ordini delle professioni tecniche della Provincia di Firenze ha inoltrato al Comune di Firenze un documento conclusivo di una serie di segnalazioni portate al tavolo di confronto con la Pubblica Amministrazione durante la fase di redazione del RU.

A seguito dell'approvazione del RU di Firenze è stato modificato il Regolamento Edilizio, efficace dal 20 luglio 2015, in seguito ad approvazione mediante Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 42/2015.

Prima della sua approvazione, nei mesi di ottobre e novembre del 2014, la Consulta Interprofessionale delle professioni tecniche della Provincia di Firenze ha partecipato ad alcuni incontri al tavolo con gli Uffici della Direzione Urbanistica, alla presenza di Tecnici e Dottori della ASL competente, con l'intento di portare il proprio contributo per un miglioramento del testo.

Al termine dei lavori la Consulta ha elaborato e consegnato all'Amministrazione un testo dettagliato ed analitico, articolo per articolo, nel quale sono state riportate le criticità riscontrate e le relative proposte di modifica del testo vigente, elaborate con il contributo dei professionisti dei vari Ordini e Collegi.

Un successivo documento è stato presentato nel mese di maggio 2015 per sottolineare alcuni aspetti critici ancora presenti nel testo del RE ed emersi durante una sua prima applicazione pratica ritenendo fondamentale risolverli nell'interesse generale e per perseguire gli obiettivi che la P.A. si è prefigurata.

La Consulta Interprofessionale, apprezzando la disponibilità ed il lavoro svolto dalla PA che ha recepito alcune segnalazioni e proposte di modifica dei testi del RU e del RE nella fase della sua redazione, nel mese di ottobre 2015 ha proposto di continuare a collaborare per monitorare i testi approvati.

A tale scopo è stata effettuata una consultazione tra gli iscritti, ai rispettivi Ordini e Collegi, in modo da poter raccogliere eventuali segnalazioni e criticità a seguito dell'applicazione pratica delle nuove disposizioni per evidenziare sia problematiche che aspetti positivi individuati, al fine di poter attuare una pianificazione in coerenza con gli obiettivi prefissati dalla PA, primi tra i quali: il minor consumo di suolo, la riqualificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Il documento che segue, come da accordi intercorsi, ha per oggetto esclusivamente argomenti da chiarire o oggetto di interpretazione sia del R.U. che del R.E.

Per quanto riguarda la segnalazione delle criticità e proposte verrà formulato un distinto documento al momento in lavorazione.

Di seguito, divisi in due paragrafi (uno per il RU ed uno per il RE), si invia una prima serie di richieste di chiarimenti pervenute da parte degli iscritti. In alcuni casi viene riportata in corsivo relativa ipotesi interpretativa sviluppata da parte della Consulta Interprofessionale nel confronto con i propri iscritti.

In altri casi la segnalazione pervenuta viene semplicemente trascritta.

REGOLAMENTO URBANISTICO

art.17 - alloggio minimo

Premessa

1. Definizione. Si definisce “alloggio minimo” l’unità immobiliare (compresi i monocalci) a destinazione residenziale che non può avere SUL inferiore a 50 mq.

2. Applicazione. Non è consentito realizzare nuove unità immobiliari ottenute attraverso cambio di destinazione d’uso, frazionamento o nuova edificazione con SUL inferiore all’alloggio minimo. Fanno eccezione i frazionamenti di alloggi esistenti al di fuori dell’ambito del nucleo storico per i quali è consentito che una sola delle unità derivate abbia SUL inferiore al minimo prescritto.

3. Esclusioni. Non è soggetta al rispetto di questo parametro l’edilizia residenziale pubblica.

Quesito

Preso atto di quanto in premessa si richiedono chiarimenti in merito all’applicazione del requisito di superficie minima degli alloggi fuori dal nucleo storico

Interpretazione della Consulta

Ciò significa (Esempio) che nel caso si disponga di un appartamento di mq. 90 di SUL potrà essere realizzato un frazionamento in due unità : una di mq. 50 e l’altra di mq. 40.

Nel caso invece si disponga di un appartamento di mq. 140 è possibile frazionare in due unità di mq. 50 ed una unità di 40,00.

Art. 22 Ottimizzazioni

Premessa

In merito al Comma 8, visto che dalla stesura “Adottata” a quella “Approvata” è stata cambiata la dizione “incremento della SUL “ adottando la dizione “recupero della SUL esistente”, si ritiene che tale modifica possa indurre a pensare di dover dimostrare da dove viene “Recuperata” la SUL esistente.

Quesito

Si chiede di chiarire l’applicazione del comma 8 dell’art. 22

Interpretazione della Consulta

Trattandosi invece di ampliamenti “una tantum” non si ritiene dover procedere a dimostrazioni di consistenze esistenti se non quelle esplicitamente previste dall’ articolato.

art.68 - ambito dell’insediamento recente (zona B)

Premessa

Per i tessuti specializzati, nel caso di mantenimento della destinazione industriale e artigianale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, è consentito l’ampliamento una tantum di cui all’art.69 comma 3, alle relative condizioni.

Per gli edifici a destinazione diversa dalla residenza ma situati nelle zone B, vale la stessa norma dell’art. 69 comma 3

Quesito :

Nella zona B nel caso di realizzazione di un ampliamento ai sensi dell'art 69 comma 3, vi è il divieto del cambio di destinazione verso la residenza?

Inoltre l'ampliamento ammissibile potrà essere realizzato anche non fisicamente collegato con l'edificio principale, ma posto nel lotto nella posizione funzionale alla attività?

Interpretazione della Consulta

Si ritiene che non vi sia divieto di cambio di destinazione in quanto non vi è alcuna specifica in merito.

Si ritiene che l'ampliamento sia possibile anche non fisicamente collegato.

Articoli Vari

SULLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE 1

Il quesito attiene l'effettiva qualificazione tecnica e giuridica degli interventi di "demolizione e ricostruzione" esplicitamente ammessi dal RUC per lo spazio edificato classificato "edificato recente".

Al fine di agevolare l'esposizione, si illustrano a seguire le valutazioni operate dal sottoscritto e le conclusioni che appaiono più ragionevoli ed aderenti ai vari dettati normativi incidenti sulla fattispecie.

A livello generale la norma risulta essere quella di cui all'art.22, comma 7.2, NTA che vieta interventi di demolizione con ricostruzione salvo che essi non siano esplicitamente ammessi, per quanto qui interessa, dalla specifica disciplina di sub-sistemi ed ambiti di cui alla Parte 4 delle NTA. (1).

La disciplina della Parte 4 ammette esplicitamente l'intervento di demolizione con ricostruzione in più sub-sistemi o ambiti, seppur a determinate condizioni. In particolare, ci si riferisce alle seguenti norme:

- art.64 (sub-sistema dei fiumi Arno, Greve e del torrente Ema), comma 2
- art.68 (sub-sistema della pianura coltivata), comma 2
- art.69 (sub-sistema della collina coltivata), comma 2
- art.70 (sub-sistema del bosco), comma 2

La demolizione con ricostruzione è ammessa esclusivamente per l'edificato recente a condizione che (omissis ...)

- art.73 - ambito del nucleo storico (zona A), comma 4

Per l'edificato recente elementi incongrui ... oltre agli interventi consentiti sull'edificato recente, è ammessa la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione purché (omissis ...)

- art.74 - ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca, comma 3

1/4

(1) NTA, art. 22, comma 7.2:

"Gli interventi consentiti sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia fermo restando che non sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione né ampliamenti di VL e SUL fuori sagoma fatte salve le particolari casistiche disciplinate nella Parte 2, Parte 4 e Parte 5 delle presenti norme"

- art.75 - ambito dei centri storici minori/borghi storici, comma 3 Per l'edificato recente elementi incongrui ... oltre agli interventi consentiti sull'edificato recente, è ammessa la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione purché ... (omissis)

- art.76 - ambito dell'insediamento recente, comma 3

Per l'edificato recente è inoltre ammessa la ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione senza obbligo di mantenimento della sagoma entro i limiti di VL e SUL ...

- art.77 - ambito dell'insediamento recente - i tessuti specializzati, comma 3

È ammessa la ristrutturazione edilizia anche con demolizione ricostruzione senza

obbligo di mantenimento della sagoma entro i limiti di VL e SUL, anche con accorpamento all'interno del lotto.

Le NTA esplicitano dunque le particolari casistiche cui non trova applicazione la disposizione generale di cui all'art. 22, comma 7.2. ed è ammesso procedere con interventi di demolizione ricostruzione.

Purtroppo il RUC, nella formulazione testuale delle norme, non si è conformato alle definizioni dei tipi di intervento introdotti dalla legislazione sovraordinata, ragion per cui sussistono ragionevoli dubbi sull'effettiva qualificazione degli interventi ammessi con la generica dizione "demolizione e ricostruzione". Ciò con particolare riferimento ai casi in cui l'intervento ricada in zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

Come noto, il fondamentale art. 3 del DPR 380/2001 stabilisce che un intervento di demolizione e ricostruzione in aree sottoposte a vincolo paesaggistico è classificabile come di ristrutturazione edilizia solo se conserva la preesistente sagoma dell'edificio.

E' altrettanto noto come la L.R. 65/2014 abbia operato una specifica declinazione delle definizioni dei tipi di intervento fornite dal DPR 380/2001, nel cui contesto (trascurando il caso della ristrutturazione urbanistica, pacificamente estranea alle fattispecie in esame) la generica dizione di "demolizione e ricostruzione" può essere ricondotta:

- agli interventi di ristrutturazione ricostruttiva di cui all'art. 143, comma 1, lett. "h";
- agli interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 143, comma 1, lett. "l";

Orbene, la nozione stessa di "sostituzione edilizia" mai compare nel testo del Regolamento Urbanistico (2), così come quelle di "ristrutturazione conservativa" e "ristrutturazione ricostruttiva", con ciò peccando di allineamento con la legge regionale.

Per altro verso, neppure compare la nozione di "interventi di conservazione" espressamente prevista dall'art. 3bis del PR 380/2001, con ciò peccando di allineamento anche con la norma statale di principio.

Non vi è quindi corrispondenza terminologica tra i tipi di intervento ammessi dal RUC e le prevalenti definizioni di legge (sia statale che regionale), dal che discendono i dubbi che hanno originato la presente richiesta.

A colmare la descritta mancanza, il RUC provvede all'art. 20 NTA, dove, nell'elencare i tipi di intervento, dispone che la loro qualificazione debba avvenire "anche per analogia" alle tipologie previste dalla legislazione sovraordinata, con ciò non vincolandosi alle locuzioni utilizzate nel prosieguo delle norme.

Per la corretta qualificazione degli interventi ammessi pare quindi necessario un piccolo sforzo di coordinamento e **procedere, se necessario, "per analogia"**.

(2) La nozione è invece presente, e ricorre spesso, nel Piano Strutturale.

La questione dirimente per gli interventi di demolizione e ricostruzione in zona sottoposta a vincolo paesaggistico è quella del mantenimento o meno della sagoma dell'edificio.

Ove sia conservata la sagoma preesistente non vi è dubbio che l'intervento debba classificarsi come di "ristrutturazione ricostruttiva" nella particolare fattispecie di cui all'art. 134, comma 1, lettera "h", punto 3.

Ove la sagoma sia invece modificata si apre una questione rilevante, dato che:

- per il DPR 380/2001 l'intervento non è più di ristrutturazione edilizia ma nello stesso art. 3 non si rinvencono indicazioni sulla sua classificazione che, da un lato, non è mai riconducibile alle fattispecie di nuova costruzione di cui alla lettera "e" e neppure, ragionevolmente, a quella di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera "d" (se non altro per la scala ampiamente estranea ai casi ivi contemplati);
- per la L.R. 65/2014 l'intervento è invece espressamente qualificato come di sostituzione edilizia (art. 134, comma 1, lett. "l", ultimo periodo: "“gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui alla lettera h), punto 2, comportanti modifiche alla sagoma preesistente ... ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume”").

Il RUC, dal canto suo, non differenzia i tipi di intervento ammessi in funzione di eventuali tutele sovraordinate, cosicché la disciplina resta del tutto indifferente alla sussistenza o meno del vincolo paesaggistico.

Lo stesso RUC, però, esplicitamente prevede i casi nei quali l'intervento ricostruttivo sia vincolato al mantenimento della sagoma. Si tratta delle norme di cui:

- all'art. 73, comma 4;
- all'art. 74, comma 3, lettera "a";
- all'art. 75, comma 3, lettera "a";
- all'art. 76, comma 3, lettera "a".

Diversamente, non prevedono lo stesso vincolo le norme di cui:

- all'art. 64;
- all'art. 68;
- all'art. 69;
- all'art. 70;
- all'art. 74, comma 3, terzo paragrafo, lettere "b" e "c";
- all'art. 75, comma 3, terzo paragrafo, lettere "b" e "c";
- all'art. 76 (salvo i particolari casi di cui al comma 3, lettera "a");
- all'art. 77.

Tra queste ultime, vi sono alcuni casi in cui espressamente è consentita la modifica della sagoma (ad esempio: artt. 76 e 77) ed altri in cui, semplicemente, non è vietata (ad esempio: artt. 68 e 69).

Vi sono poi casi in cui l'intervento ammesso è identificato genericamente come "demolizione e ricostruzione" (ad esempio: artt. 68 e 69) ed altri in cui è l'intervento ammesso è qualificato puntualmente come "ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione" (ad esempio: artt. 64-75).

E' palese come la prima fattispecie sia più ampia della seconda in quanto l'intervento ricostruttivo consentito non è limitato a quelli di ristrutturazione edilizia. Permane però un ragionevole dubbio sulla sua esatta classificazione che può però essere risolto alla luce dell'art. 134, comma 1, lett. "l", ultimo periodo, della legge regionale e quindi classificandolo come "sostituzione edilizia".

Nella seconda fattispecie, l'espressa qualificazione dell'intervento consentito come "ristrutturazione edilizia" non può che rimandare alla norma statale di principio (su cui non può aver inciso la legge regionale) e quindi l'intervento ricostruttivo, se ricadente in zona vincolata, non potrà comportare modifica della sagoma, nonostante ciò sia, in linea generale, espressamente ammesso (o, almeno, non vietato) dal RUC.

Senza neppure dover procedere "per analogia", ma semplicemente riferendosi alla lettera delle norme in precedenza richiamate, pare che la questione della esatta qualificazione delle fattispecie di demolizione e ricostruzione a parità di volume ammesse dal RUC possa risolversi come segue:

- IN AREA NON SOTTOPOSTA A VINCOLO PAESAGGISTICO

- tutti gli interventi di "demolizione e ricostruzione" consentiti dal RUC e comunque qualificati nelle NTA, rispettino o meno la sagoma preesistente, debbono qualificarsi sempre come "ristrutturazione ricostruttiva" ai sensi della L.R. 65/2014;

- IN AREA SOTTOPOSTA A VINCOLO PAESAGGISTICO

- gli interventi specificamente ammessi come "ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione" quando comportino modifica della sagoma preesistente non sono consentiti poiché, alla luce della definizione stabilita dalla legge statale, eccedono il tipo di intervento ammesso;

- gli interventi di generica "demolizione e ricostruzione" quando comportanti modifica della sagoma preesistente (stanti i limiti posti all'intervento di ristrutturazione edilizia) devono essere qualificati come di "sostituzione edilizia" ai sensi della L.R. 65/2014.

Quanto precede in tutti i casi in cui il RUC consenta la ricostruzione con variazione di sagoma.

Ovviamente, nei casi in cui è invece prescritto il mantenimento della sagoma, ovunque ubicati, la questione neppure si pone ed essi debbono qualificarsi sempre come "ristrutturazione ricostruttiva".

La questione appena illustrata appare di interesse assolutamente generale e sulla medesima si chiede quindi uno specifico parere dell'Ufficio al fine di consentire una corretta ed uniforme applicazione delle norme in precedenza richiamate.

L' ufficio in attesa di uno specifico necessario **URGENTE** adeguamento della norma alla L.R. 65/14 provveda alla precisazione di quanto sopra esposto

SULLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE 2

Art 68 delle NTA – AMBITO DELL'INSEDIAMENTO RECENTE (ZONA B) (Contrasto tra il R.U.C. e il D.P.R. 380/01)

- all'art. 68 comma 3 – Disciplina degli interventi. "..... Per l'edificato recente è inoltre ammessa la ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione senza obbligo di mantenimento della sagoma entro i limiti di VL e SUL." e al 6° capoverso "Per gli edifici interessati dalle prescrizioni derivanti dall'invariante "i tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto" di cui alla tavola "Invarianti" del Piano Strutturale, è ammessa la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione purché configuri un miglioramento dell'inserimento nel contesto, a condizione che l'intervento:

a.

b. *quando interessi edifici interni agli isolati con $SUL < 500$ mq, che configurino condizioni di degrado, sia contenuto entro i limiti di VL e SUL nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

- *rispetto del parametro $Sf > 3Sc$ per la trasformazione*
- *numero massimo di piani fuori terra 3*
- *accessibilità carrabile dalla strada pubblica esistente.*
- *doppio affaccio per i nuovi alloggi. La trasformazione deve garantire ventilazione trasversale.*
- *reperimento di parcheggi pertinenziali di cui all'art. 31*
- *adeguato utilizzo delle reti tecnologiche esistenti.*

Pertanto l'intervento di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione senza obbligo di mantenimento della sagoma entro i limiti di VL e SUL risulta ammesso dalle norme del vigente R.U.C.

L'Ufficio Edilizia Privata, in dissenso con l'Ufficio Urbanistica, ritiene che tale normativa è in contrasto con il Testo Unico (D.P.R. 380/01) per il seguente motivo:

Art. 3 Definizioni degli interventi edilizi

.....

d) "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. 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli 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 vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente; *(lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi dall'art. 30, comma 1, lettera a), legge n. 98 del 2013)* è irrilevante il fatto che

Art. 10 (L) - Interventi subordinati a permesso di costruire

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

.....

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni. *(lettera modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi così modificata dall'art. 30, comma 1, lettera c), legge n. 98 del 2013, poi dall'art. 17, comma 1, lettera d), legge n. 164 del 2014)*

Ci si chiede se si potrà eseguire l'intervento come "nuova costruzione", anche se le norme sul patrimonio edilizio esistente del R.U.C. non prevedono interventi di nuova edificazione se non inserite nelle schede delle trasformazioni.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 34 - Certificazione di abitabilità o agibilità

Premessa

Il D.P.R. 380/2001 prevede le casistiche degli interventi a seguito dei quali è necessario presentare la richiesta di agibilità fra i quali “interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1 (condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati) .

La Legge Regionale 65/2014 reinterpreta tale testo specificando “d) per ogni altro intervento edilizio che introduca modifiche incidenti sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità delle unità immobiliari.

Il R.E. del Comune di Firenze su tale argomento riporta: “interventi sugli edifici esistenti che possano alterare le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e dei relativi impianti quali quelli che riguardano parti strutturali degli edifici ovvero quelli che comportino la realizzazione di opere con cambio di destinazione d'uso”

Quesito

Si richiede se sia corretto che le parole: “possano alterare” vadano lette: **“possano alterare in modo sostanziale”**. Tale interpretazione è stata avvallata informalmente dagli uffici dell'Amministrazione. Si chiede che tale lettura venga, se confermata, divulgata nelle forme adeguate.

Art. 45 – Evacuazione dei prodotti di combustione, fumi e vapori di cottura e di aria trattata (camini e canne fumarie)

Segnalazione

L' art. 45 in fase di approvazione definitiva ha subito modifiche fra le quali la previsione di espulsione in parete per l' aerazione meccanica dei servizi igienici. Occorre conseguentemente adeguare l' art. 61.

Art. 46 – Cortili

Premessa

DISTANZA FRA PARETI

Cortili edifici esistenti: qualora la parete più alta del cortile sia inferiore a 10 mt, la distanza fra le pareti può essere ridotta fino 6. Mt .

Quesito

A quale quota della parete si deve fare riferimento?

Interpretazione della Consulta

E' sottinteso che la verifica della parete più alta del cortile vada riferita alla quota del piano interessato.

Art. 46 - Cortili

POSSIBILITA' OTTENIMENTO DELLA DEROGA ASL PER CORTI NON REGOLAMENTARI CON CARATTERISTICHE TALI DA POTER ESSERE VALUTATE IDONEE ALL' AFFACCIO DI FINESTRATURE DI LOCALI PRIMARI

Premessa

L' art. 46 definisce il dimensionamento delle corti regolamentari ed in grado ad assolvere la funzione di garantire un affaccio di finestre per locali primari con valenza di contributo RAI,.

L' Art 54 definisce gli aspetti circa la SUPERFICIE AEROILLUMINANTE

L' Art. 57 - Campo di applicazione dei REQUISITI SPECIFICI DEI LOCALI PER ABITAZIONE al Comma 3 specifica che i diversi requisiti e parametri di cui al comma 2 dello stesso, compreso le casistiche particolari dettagliate per interventi su edifici esistenti non sono derogabili.

Si ritiene che:

L' ASL competente a seguito delle funzioni conferitegli dalla L.R. 65 all' art. 141 Comma 5 lettera b) punto 1) possa rilasciare deroga qualora dai rilievi e dalle dimostrazioni allegate alla richiesta, dette corti risultino compatibili allo svolgimento di tali funzioni.

Questo in quanto :

A) la norma esprime in modo chiaro ed inequivocabile che l' innovazione nel presente R.E. della "non derogabilità" verte esclusivamente negli articoli dell' abitativo successivi all' art. 57 pertanto non include l' aspetto delle corti (come altri aspetti)

B) corti non regolamentari molto spesso garantiscono una buona luminosità (proporzione tra luce generale e luce presente nell'ambiente aderente alle prescrizioni del D.M. 75 "valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%).

E' importante ricordare qui che, diversamente, tutti gli affacci sulle piccole stradine del centro storico spesso anche di larghezza 3-4 metri, poco luminose ai piani bassi per fronteggiamento di edifici di 4-5 piani, possono garantire (come è normale che sia vista la storia della città) per norma i requisiti RAI.

Risottolineiamo che spesso, ricondurre tutto a freddi numeri non vuol dire sempre garanzia di qualità e di stimolo per l' effettiva attuazione di miglioramenti sul patrimonio edilizio esistente.

Quesito

La non derogabilità delle prescrizioni di cui sopra è da riferirsi esclusivamente agli artt. successivi al 57?

Art. 55 - Locali per servizi igienici

Premessa

Il comma 2 dell'art. 55 recita: "Non è consentito, accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti all'uso di cucina o dagli spazi di cottura nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande; in tali casi l'accesso deve avvenire attraverso un apposito spazio di disimpegno (antibagno) in cui possono essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso wc e dal bidet. Sono fatti salvi i casi di realizzazione di servizi igienici accessibili da disabili a norma di legge su edifici esistenti per documentata carenza di idonei spazi."

Quesito

Si deve prevedere il disimpegno per l' accesso dai servizi igienici anche verso la somministrazione per analogia?

Art. 61 - Aerazione e Illuminazione dei locali di abitazione

Premessa

Il comma 1 dell'art. 61 recita: "Per ogni unità immobiliare del tipo plurivano di nuova realizzazione, anche a seguito di frazionamento o cambio d'uso, deve essere garantita la ventilazione trasversale mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti o su fronti ortogonali (inclinati non meno di 45° l'uno rispetto all'altro)"

Quesito

Si chiede di specificare, a maggior chiarezza, a quale angolo ci si riferisca nel determinare l'inclinazione tra vari fronti.

Interpretazione della Consulta

Si ritiene ci si debba riferire al minore degli angoli determinati dall'incrocio dei segmenti di retta che rappresentano i diversi fronti. L'angolo minore non deve essere inferiore a 45°.

Art. 68 - Aerazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa

Premessa

L'art. 68 recita:

"Locali di servizio

6. L'aerazione dei locali di servizio può essere garantita sia in maniera naturale diretta che meccanizzata.

7. In caso di aerazione naturale la superficie aerante deve essere almeno pari a 1/12 della superficie del locale e può essere collocata a parete o a soffitto.

8. E' sempre ammesso il ricorso alla sola aerazione meccanizzata assicurando un ricambio d'aria non inferiore a:

- 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua;
- 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia ad estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato.”

Quesito

L'obbligo di aerazione in tutti i locali di supporto (disimpegni, servizi igienico-assistenziali, ambulatori aziendali e sale medicazione, magazzini, archivi, spazi di disimpegno e distribuzione verticale ed orizzontale) è una precisa volontà o un errore?

Interpretazione della Consulta

E' ovvio che in caso di non esistenza di ventilazione naturale, attuare una aerazione meccanizzata per tutti gli ambienti disimpegno, ripostiglio, magazzini, archivi e distribuzioni risulta oneroso e non necessario.

FRAZIONAMENTI

Quesito 1

Si richiede interpretazione circa il concetto di visitabilità richiesto per i frazionamenti, chiarendo se tale requisito debba essere soddisfatto per tutte le unità abitative ottenute con il frazionamento o solo per le unità derivate;

Quesito 2

Riguardo al requisito di "visitabilità e comoda fruizione" indicato all'art 50 comma 3, non è chiaro come applicarlo nel caso in cui nei nuovi disimpegni comuni siano presenti i classici gradini che consentivano alle case il rialzamento del piano terreno a fini igienico-sanitari. Le misure indicate nel RE possono essere comprensive di questi gradini ?

Quesito 3

Non è chiaro cosa si intenda per “nuovi disimpegni comuni a più unità immobiliari “ : si intende esclusivamente il nuovo spazio creato a seguito dei lavori di frazionamento, oppure anche gli spazi condominiali che esistevano già sui quali si apriranno dei nuovi accessi?

SERRE SOLARI

Quesito

Si chiede di chiarire come considerare rapporti aero-illuminanti nel caso venga addossata una serra solare ad un vano di categoria primaria.

Interpretazione della Consulta

Riteniamo che la serra solare, così come definita dal DPGR 64/R, abbia caratteristiche tali da non incidere sui RAI.

CAPITOLO XII: NORME DI TUTELA DELL'ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI DI PARTICOLARE INTERESSE E DEL TERRITORIO APERTO

A seguito dell'entrata in vigore del D.M. 26.06.2015 “Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici” è assai probabile che negli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro scattino gli obblighi di adeguamento degli involucri (tetti e facciate)

Le deroghe del D.M. sono limitate ad edifici con vincolo specifico della 42/2004 ed altre tipologie speciali.

Si ritiene necessario attivare un dibattito per un corretto approccio fra gli obblighi del D.M. requisiti minimi, i limiti di fattibilità sul patrimonio storico/storicizzato e sulle emergenze del moderno (sui quali non sono previste deroghe) ed i vincoli di regolamento edilizio

Art. 84 – Coperture

Premessa

L'articolo 84 del RE recita:

(...)

9. *L'inserimento di strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione in sormonto all'impalcato esistente, è ammessa a condizione che sia estesa a tutta la falda, anche quando comune a più edifici, per uno spessore massimo pari a 12 centimetri, elevabili a 20, al di fuori del Nucleo Storico UNESCO e con accorgimenti tali da nasconderli alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda e ai profili delle falde, verificando la condizione di corretto inserimento nel contesto.*

(...)

La normativa nazionali in materia di Energia D.L. 102/2014 (in attuazione delle direttive europee), specifica all' Art. 7. *“Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, e' **permesso derogare**, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 25 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, **nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 30 centimetri**, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.“*

Con tutta evidenza la norma nazionale sopravvenuta consente la deroga agli spessori massimi previsti all'art. 84 comma 9 del R.E.

Occorre considerare che attualmente i limiti di trasmittanza previsti dal 192/05 sono già stati superati dal " decreto dei minimi" pertanto è obbligatorio in fase di intervento ridurre del 10% la trasmittanza citata dal 102/14.

Pertanto in tutti i casi di adeguamento dell' involucro di copertura si potrà derogare dai limiti posti dal R.E. relativamente all' aumento di spessore.

Il rispetto dei requisiti minimi attuali previsti dal R.E, consistenti in un incremento di spessore max 12 cm è raggiungibile solo con l' utilizzo dell'isolanti poliuretanici (prendendo in considerazione materiali accessibili normalmente in commercio), che però valutati nel loro ciclo di vita intero non sono da ritenersi materiale bio compatibile. Ovvero con un ciclo di vita avente emissione di co2 non rinnovabile (energia grigia) pertanto non compatibile con indirizzi di politica di sostenibilità edile né con le nuove direttive materiali dell'UE.

Come Consulta Interprofessionale al fine di costruire in ambito di edilizia bio compatibile (finalità oramai enunciata non solo più dal basso ma da tutte le normative a partire dalla Europea in giù) si ritiene opportuno consentire l' utilizzo di isolanti in materiali bio-compatibili (fibre di legno, sughero, lana di roccia, lana di vetro) ed evitare così i poliuretani, altri prodotti non bio-compatibili ed in generale gli isolanti sintetici che abbiano LCA con valori di emissione di CO2 non rinnovabile elevati (kg di CO2 non rinnovabile emessa su kg di prodotto).

Questo è possibile come sopra ricordato in virtù della deroga concessa dalla normativa nazionali in materia di Energia D.L. 102/2014.

Quesito

Alla luce di quanto sopra esposto si richiede di esplicitare le considerazioni dell'Amministrazione in merito al rapporto tra RE e le sopravvenute disposizioni nazionali in materia di risparmio energetico.

Art. 85 R.E. ABBAINI E LUCERNARI

Premessa

Il RE non definisce chiaramente la quantità di lucernari che si possono realizzare per ciascuna unità immobiliare o falda.

L' articolo 85 del R.E. definisce infatti tutta una serie di aspetti specifici da tener ben presente . In sintesi:

- per locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente si può realizzare un numero di lucernari necessari per garantire i RAI minimi.
- Per i piani sottotetto nel quale non siano presenti locali per abitazione permanente 1 per ogni U.I. per consentire l' agevole accesso in copertura o per ventilazione del piano sottotetto.

Non risulta chiaro il limite dimensionale per l' abbaino . Occorre comunque rispettare le dimensioni minime dell' apertura per l' accesso in sicurezza previste dalle normative vigenti (attualmente Reg. Attuazione D.P.G.R. 18.12.2013 n. 75/R art. 9 comma 2 lett. a) passaggio libero cm. 70 x 120).

- La realizzazione di tunnel solari (solar tube) non è regolamentata né vietata. Si ritiene che ciò sia dovuto alle sue limitate dimensioni . Infatti il captatore sulla copertura che varia da azienda ad azienda ha dimensioni a partire da circa cm. 40 x 40 ed è di fatto un elemento puntuale poco percettibile.
Si ritiene pertanto che nelle dimensioni minime i tunnel solari siano realizzabili anche in centro storico in quanto riconducibile alle fattispecie descritte nel RU art. 65 comma 5 (...) *“È ammessa l'installazione di altri impianti tecnologici in relazione alle necessità dell'uso purché adeguatamente inseriti al fine di limitarne l'impatto e garantire la tutela dell'immagine urbana. A tale scopo qualora si insedino attività prospettanti sulla via pubblica è obbligatorio:*
 - rimuovere e/o sostituire insegne a bandiera o luminose;
- *rimuovere e/o sostituire corpi illuminanti, tende ed altri apparecchi costituenti elementi di disturbo per l'immagine urbana.*

Quesito

Si richiede di esplicitare la quantità di lucernari/abbaini che si possono realizzare nelle varie casistiche e la possibilità di realizzazione dei tunnel solari

MODULISTICA

1. **Modello dimostrazione stato di fatto**

Sul modello previsto per la nuova procedura dimostrazione stato legittimo non è presente la casistica art 12bis lettera A).

2) Modello fine lavori per la C.I.L.A.

- a. l'Art. 136 comma 5 della L.R.T. 65/14 dispone ... " Riguardo agli interventi di cui al comma 2 , la comunicazione di inizio lavori, laddove integrata con la comunicazione di fine lavori, è valida anche ai fini di cui all'Art. 17, comma 1 lettera b), del Regio Decreto legge 13.04.1939 n. 654 (Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano)..... ed è tempestivamente inoltrata dallo sportello unico ai competenti uffici dell' Agenzia delle Entrate".

Si chiede in che modo la procedura attivata dall' Amministrazione possa ritenersi sostitutiva anche ai fini dell' Art. 17, comma 1 lettera b) del Regio Decreto legge 13.04.1939 n. 654

- b. Sul Modello fine lavori sono riportate dichiarazioni che nel caso di utilizzo per CILA possono fuorviare il professionista.

Si ritiene opportuno : o specificare che dette dichiarazioni non vanno prese a riferimento in caso di CILA o procedere alla redazione di un nuovo Modello esclusivamente per la fine lavori CILA che contenga solamente le dichiarazioni riferibili a tale Atto Amministrativo (non Atto Abilitativo)

3. **Modulo SCIA**

Art 134 comma g) e h) L.R. 65/2014

Art. 134 Trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire

1. Costituiscono trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio:
 - a.
 - g) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente;
 - h) gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva consistenti in:
2. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante SCIA gli interventi di cui al comma 1, lettere g) ed h), ove non ricadenti all'interno delle zone omogenee "A" di cui al d.m. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, restando comunque ferme le sanzioni penali previste dal d.p.r. 380/2001.

Nel modello per la presentazione della S.C.I.A. non sono previsti gli interventi di cui alle lettere g) e h) dell'art. 134.

Per la Consulta Interprofessionale

Il Presidente

dell'Ordine degli Architetti P.P.C. di Firenze

Arch. Egidio Raimondi

