



# REGOLAMENTO EDILIZIO



COMUNE  
DI FIRENZE





**REGOLAMENTO  
E D I L I Z I O  
COMUNE DI FIRENZE**

Intesa Stato Regioni 20 Ottobre 2016  
Deliberazione G.R.T. 524/2018

Deliberazione C. C. 2019/C/00014 del 11.03.2019  
Deliberazione C. C. 2021/C/00038 del 13.09.2021  
Deliberazione C. C. 2023/C/00018 del 17.04.2023



## INDICE

---

### PARTE PRIMA

<b>PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA</b>	<b>1</b>
Art. 1 - Struttura del Regolamento	1
Art. 2 - Definizioni uniformi e riferimenti disciplinari generali	1

### PARTE SECONDA

<b>DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA</b>	<b>5</b>
Art. 3 - Natura, finalità e ambito di applicazione della parte seconda del Regolamento Edilizio	5
Art. 4 - Contenuto della parte seconda del Regolamento Edilizio	5

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI</b>	<b>7</b>
Art. 5 - Oggetto del Titolo I	7

<b>Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi</b>	<b>7</b>
Art. 6 - Sportello Unico dell'Edilizia (SUE)	7
Art. 7 - Commissione Edilizia Interna	8
Art. 8 - Commissione Comunale per il Paesaggio	8

<b>Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi</b>	<b>9</b>
Art. 9 - Requisiti del progetto edilizio	9
Art. 10 - Elaborati del progetto edilizio (documentazione minima)	9
Art. 11 - Attività edilizia in aree soggette a Piani Attuativi o a Convenzionamento	12
Art. 12 – Sanzioni edilizie, opere non soggette a sanatoria, opere non sanabili	12
Art. 13 - Proroga dei termini di decadenza del Permesso di costruire e della SCIA	14
Art. 14 - Opere da eseguirsi con procedura di urgenza	14
Art. 15 - Demolizioni	14
Art. 16 - Inabitabilità e inagibilità	15
Art. 17 - Incentivi per l'edilizia sostenibile	15
Art. 18 - Strutture e utilizzi temporanei	15

<b>TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI</b>	<b>17</b>
Art. 19 - Contenuto del Titolo II	17

<b>Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori</b>	<b>17</b>
Art. 20 - Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi	17

Art. 21 - Occupazione e manomissione degli spazi pubblici	18
Art. 22 - Comunicazione di ultimazione lavori	18
Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori	18
Art. 23 - Prescrizioni per il cantiere	18

### **TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI** **20**

Art. 24 - Contenuto del Titolo III	20
------------------------------------	----

#### **Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio (Disciplina igienico-sanitaria, di sicurezza e vivibilità degli immobili)** **20**

Art. 25 - Finalità, principi e ambito di applicazione della disciplina igienico-sanitaria	20
Art. 26 - Salubrità	21
Art. 27 - Distanze minime dai confini	21
Art. 28 - Distanze minime tra edifici	22
Art. 29 - Pareti finestrate	23
Art. 30 - Dotazioni impiantistiche	23
Art. 31 - Smaltimento delle acque pluviali e acque reflue	24
Art. 32 - Evacuazione dei prodotti di combustione, fumi e vapori di cotture e di aria trattata (camini e canne fumarie)	27
Art. 33 - Cortili	29
Art. 34 - Chiostrine	30
Art. 35 - Cavedi	30
Art. 36 - Scale	31
Art. 37 - Requisiti relativi alla fruibilità, sicurezza, protezione e riservatezza dell'utenza	33
Art. 38 - Locale	34
Art. 39 - Categorie di locali e superfici	35
Art. 40 - Altezza libera dei locali	35
Art. 41 - Superficie aeroilluminante	35
Art. 42 - Locali per servizi igienici	36
Art. 43 - Soppalchi	37
Art. 44 - Requisiti specifici dei locali di abitazione	38
Art. 45 - Alloggio	38
Art. 46 - Categorie dei locali di abitazione	39
Art. 47 - Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno	40
Art. 48 - Aerazione e Illuminazione dei locali di abitazione	40

Art. 49 - Altezza dei locali a uso abitativo	41
Art. 50 - Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali di abitazione	43
Art. 51 - Requisiti specifici dei locali destinati ad attività diverse da quella abitativa	44
Art. 52 - Categorie dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa	45
Art. 53 - Posizione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa	46
Art. 54 - Illuminazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa	46
Art. 55 - Aerazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa	47
Art. 56 - Dimensioni e altezze minime dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa	48
Art. 57 - Dotazione di servizi igienici e assistenziali degli ambienti destinati a funzioni diverse da quella abitativa	49
<b>Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico</b>	<b>50</b>
Art. 58 - Spazi e servizi pubblici	50
<b>Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente</b>	<b>50</b>
Art. 59 - Verde pubblico	50
Art. 60 - Tutela dell’Ambiente	50
<b>Capo IV – Infrastrutture, servizi e reti tecnologiche</b>	<b>51</b>
Art. 61 - Infrastrutture e reti tecnologiche	51
<b>Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico (Disciplina tecnico-estetica e di Decoro)</b>	<b>52</b>
Art. 62 - Disciplina generale delle opere esteriori ai fabbricati	52
Art. 63 - Terrazze a sbalzo, tettoie e sporgenze sulla pubblica via	52
Art. 64 - Opere pertinenziali	53
Art. 65 - Infissi e affissi	54
Art. 66 - Modifiche delle facciate	54
Art. 67 - Terrazze a tasca sulle coperture	56
Art. 68 - Comignoli, torrini esalatori e canne fumarie	56
Art. 69 - Antenne e parabole trasmettenti e riceventi	58
Art. 70 - Impianti tecnologici	58
Art. 71 - Insegne, numeri civici e cartelli indicatori	60
Art. 72 - Tende e dispositivi di oscuramento	60
Art. 73 - Norme di tutela dell’aspetto esteriore degli edifici di particolare interesse	61

Art. 74 - Criteri e prescrizioni generali di tutela dell'aspetto esteriore degli edifici di particolare interesse	61
Art. 75 - Coperture	62
Art. 76 - Abbaini e lucernari	64
Art. 77 - Elementi di gronda e pluviali	65
Art. 78 - Intonaci	65
Art. 79 - Elementi architettonici e decorativi	66
Art. 80 - Murature a faccia vista	68
Art. 81 - Tinteggiature	68
Art. 82 - Serramenti esterni	69
Art. 83 - Impianti tecnologici di facciata	72
Art. 84 - Altri elementi di facciata	74
Art. 85 - Insegne	75
Art. 86 - Tende frangisole	76
Art. 87 - Resedi di pertinenza	76
Capo VI – Elementi costruttivi	77
Art. 88 - Sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici	77
Art. 89 - Schermatura di posti auto/moto/bici all'aperto	77
Art. 90 - Interventi di efficientamento energetico	78
Art. 91 - Manutenzione degli edifici	79
<b>TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO</b>	<b>80</b>
Art. 92 - Vigilanza sull'attività edilizia	80
Art. 93 - Sanzioni	80
<b>TITOLO V – NORME TRANSITORIE</b>	<b>81</b>
Art. 94 - Efficacia e aggiornamento delle disposizioni	81
Art. 95 - Disciplina transitoria in materia di definizioni uniformi e definizioni tecniche edilizie	81
<b>ALLEGATI PARTE SECONDA</b>	
<b>ALLEGATO "A"</b> DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	85
<b>ALLEGATO "B"</b> DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PREVISTE DAL DPR 380/2001 E DAL TITOLO VII DELLA LR 65/2014	89
<b>ALLEGATO "C"</b> DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 167, COMMA 5 DLgs 42/2004 E ART. 37, LETTERA B) L 308/2004	96





**REGOLAMENTO EDILIZIO FIRENZE**

**PARTE PRIMA**

**PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA  
GENERALE DELL'ATTIVITÀ' EDILIZIA**



## **PARTE PRIMA**

### **PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

---

#### **Art. 1 - Struttura del Regolamento**

1. Il presente Regolamento, ai sensi e per gli effetti dell'Intesa Stato Regioni del 18 ottobre 2016 (G.U. 268 del 16.11.2016) in attuazione dell'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, per le relative finalità di semplificazione e uniformità, è redatto secondo lo schema-tipo e gli allegati approvati dall'Intesa, come recepiti da parte della Regione Toscana, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 524 del 21 Maggio 2018.
2. Ai sensi dell'Intesa e del suo recepimento da parte della Regione Toscana, il Regolamento edilizio si articola in due parti:
  - Parte prima, "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia", nella quale è semplicemente richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale
  - Parte seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia", nella quale è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, compresa quella delle modalità costruttive ai sensi dell'art. 4, comma 1 del DPR 380/01, ordinata nel rispetto della struttura generale uniforme dello schema-tipo di Regolamento edilizio.

#### **Art. 2 - Definizioni uniformi e riferimenti disciplinari generali**

1. Ai sensi dell'Intesa e del suo recepimento da parte della Regione Toscana, per quanto attiene la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale, nelle materie elencate al punto 4 dello schema di regolamento edilizio tipo (Allegato 1 all'Intesa 18.10.2016 e Allegato A alla DGRT 524/18), si fa espresso rinvio a:
  - Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, come recepite da parte della Regione Toscana in allegato B alla DGRT 524/18 e ricomprese nel DPGR 39/R/2018;
  - La modulistica unificata come recepita e aggiornata dalla Regione Toscana;
  - la ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente, come recepito e integrato da parte della Regione Toscana in allegato C alla DGRT 524/18, contenente elenco delle disposizioni inerenti il procedimento per il rilascio, la presentazione e il controllo dei titoli abilitativi edilizi, nonché i requisiti generali delle opere edilizie (lettere da e.1 a e.6 del punto 4 dello schema-tipo), vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale, le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie.

I link ai documenti "definizioni uniformi dei parametri urbanistici" e "ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente", sono pubblicati in rete civica, sportello unico edilizia, sezione "regolamento edilizio".

2. In recepimento di quanto disposto dal DPGR 39/R/2018, Regolamento regionale in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, comprensivo delle definizioni uniformi recepite con DGRT 524/2018, si fa altresì espresso rimando a detti parametri.
3. Nella progettazione degli interventi edilizi e per le relative verifiche di conformità, ai sensi del presente Regolamento, si devono utilizzare in particolare le definizioni uniformi e i parametri di seguito elencati, come recepiti con DGRT 524/18 e contenuti nel DPGR 39/R/2018:
  - Superficie accessoria
  - Superficie complessiva
  - Superficie calpestabile
  - Piano o locale fuori terra
  - Piano o locale seminterrato
  - Piano o locale interrato
  - Sottotetto
  - Soppalco
  - Volume tecnico
  - Edificio
  - Loggia/loggiato
  - Portico/porticato
  - Terrazza
  - Tettoia
  - Volume virtuale





**REGOLAMENTO EDILIZIO FIRENZE**

**PARTE SECONDA**

**DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI  
COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**





## **PARTE SECONDA**

### **DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

---

#### **Art. 3 - Natura, finalità e ambito di applicazione della parte seconda del Regolamento Edilizio**

1. La presente parte del Regolamento edilizio disciplina l'attività edilizia, ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale in materia (DPR 380/2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e LR 65/2014), in conformità allo schema-tipo approvato con Intesa Stato Regioni del 18 ottobre 2016 (G.U. 268 del 16.11.2016) come recepito da parte della Regione Toscana, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 524 del 21 Maggio 2018, per le finalità di tutela e riqualificazione dell'organismo urbano, di mantenimento e miglioramento delle condizioni di vivibilità, decoro e igiene della città.
2. A tale scopo il Regolamento edilizio in conformità alla normativa sovraordinata e al vigente strumento urbanistico, nonché in linea con i principi generali e con le specifiche indicazioni di cui ai punti 8 e 9 dello schema di Regolamento edilizio-tipo, Allegato 1 all'Intesa 18.10.2016 e Allegato A alla DGRT 524/2018, disciplina le modalità costruttive, le normative tecnico estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza, di decoro e di vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, le relative forme di controllo e vigilanza.
3. Le disposizioni della presente parte del Regolamento, per le relative finalità, si applicano a tutti gli interventi edilizi indipendentemente dalla tipologia e classificazione, fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi. La contravvenzione alle specifiche disposizioni e prescrizioni della presente parte del Regolamento Edilizio è oggetto di Ordine di ripristino e conformazione, nonché di sanzione pecuniaria nei casi specificati all'art. 93 del presente Regolamento.

#### **Art. 4 - Contenuto della parte seconda del Regolamento Edilizio**

1. La presente parte del Regolamento, organizzata secondo la struttura dello schema-tipo allegato all'Intesa e recepito con DGRT 524/18, costituisce disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 2 comma 4 e all'art. 4 comma 1 del Testo Unico dell'edilizia, DPR 380/01, con riguardo a:
  - a. le modalità operative per la progettazione, la valutazione, l'esecuzione e il controllo delle diverse tipologie di intervento edilizio;
  - b. i requisiti igienico-sanitari, di sicurezza e di vivibilità degli immobili;
  - c. le prescrizioni in materia di decoro urbano e aspetto esteriore dei fabbricati, nonché le norme di tutela specifica da osservare negli interventi su edifici e contesti di particolare valore storico, culturale e ambientale, in linea con i relativi indirizzi della pianificazione comunale.
2. La presente parte del Regolamento specifica inoltre, con appositi allegati, di seguito elencati, le modalità operative da applicarsi nel calcolo del contributo di costruzione e dei sanzionamenti pecuniari:
  - Allegato A: Disposizioni specifiche per il calcolo del contributo di costruzione;

- Allegato B: Disposizioni specifiche per il calcolo delle sanzioni amministrative previste dal DPR 380/2001 e dalla LR 65/2014;
- Allegato C: Disposizioni specifiche per l'applicazione delle sanzioni di cui all'art 167, comma 5 del DLgs 42/2004 e art. 37, lettera b) della L 308/2004.

## **TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

### **Art. 5 - Oggetto del Titolo I**

1. Il presente Titolo contiene disposizioni di natura procedurale e operativa in materia di Sportello Unico dell'Edilizia, organismi consultivi, procedure e adempimenti edilizi non precisate dalla disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale, (disciplina generale elencata nella "ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente", allegato C alla DGRT 524/18, il cui link è pubblicato in rete civica, sportello unico edilizia, alla sezione "regolamento edilizio").

### **Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi**

#### **Art. 6 - Sportello Unico dell'Edilizia (SUE)**

1. Il Comune esercita le funzioni di Sportello Unico dell'Edilizia ai sensi dell'art. 5 comma 4bis del DPR 380/01, ovvero adottando la modalità telematica, nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili. Restano fermi:
  - la competenza dello sportello unico per le attività produttive definita dal regolamento di cui al d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160;
  - le modalità e gli strumenti di gestione telematica e i relativi Servizi On Line, adottati dai diversi Enti, nell'ambito delle relative competenze e dell'autonomia statutaria.
2. Il SUE garantisce, per tramite della sezione web dedicata all'interno della rete civica comunale e dei servizi on line, l'informazione in merito a:
  - i riferimenti normativi per l'attività edilizia;
  - gli strumenti urbanistico-edilizi, comprese le mappe della disciplina dei suoli e dei vincoli in consultazione interattiva;
  - gli adempimenti dovuti in relazione ai diversi tipi di intervento edilizio;
  - la modulistica unificata per l'attività edilizia;
  - l'organizzazione degli uffici;
  - le modalità di deposito delle pratiche;
  - lo stato di avanzamento dell'iter delle diverse pratiche;
  - le modalità di accesso agli atti.
3. I servizi di Sportello Unico dell'Edilizia, quando necessari in relazione ad attività produttive, sono resi accessibili per tramite dello Sportello Unico per le Attività produttive (SUAP), come da relativo Regolamento, al quale si fa espresso rimando.

### **Art. 7 - Commissione Edilizia Interna**

1. Al fine di garantire i necessari requisiti di parità di trattamento e trasparenza nell'applicazione della vigente disciplina urbanistica ed edilizia, è istituita, quale organo tecnico consultivo, la Commissione Edilizia Interna.
2. La Commissione Edilizia Interna è formata:
  - dal dirigente del Servizio Edilizia Privata o suo delegato;
  - dal dirigente responsabile in materia di tutela geologico-idraulica o suo delegato;
  - dai tecnici titolari di Posizione Organizzativa del Servizio Edilizia Privata, o istruttori direttivi dagli stessi delegati.
3. La Commissione Edilizia Interna è presieduta dal dirigente del Servizio Edilizia privata o suo delegato. Le riunioni della Commissione Edilizia si tengono di norma con cadenza settimanale e sono valide ogni qualvolta siano presenti il dirigente del Servizio Edilizia privata (o, in caso di sua assenza, il tecnico titolare di Posizione Organizzativa all'uopo delegato), e due tecnici titolari di Posizione Organizzativa o istruttori direttivi tecnici dagli stessi delegati.
4. Il parere della Commissione Edilizia Interna è acquisito nei seguenti casi:
  - casi di particolare rilevanza o complessità, non direttamente riconducibili al disposto normativo, su motivata proposta del Responsabile del Procedimento;
  - interventi per i quali sia necessaria una verifica in materia geologico-geotecnica e idraulica;
  - interventi che richiedono tale parere per espressa previsione del presente Regolamento.
5. Il parere della Commissione non è vincolante ai fini della conclusione dell'iter istruttorio dei progetti e non costituisce presunzione del rilascio del Permesso di costruire.

### **Art. 8 - Commissione Comunale per il Paesaggio**

1. Per effetto dell'art. 249 della LR 65/2014, ai fini dell'esercizio della funzione autorizzatoria in materia di vincolo paesaggistico e dell'espressione del parere ai sensi degli articoli 152 e 153 della medesima Legge Regionale, è istituita la Commissione per il Paesaggio, formata da tre membri esperti nominati dalla Giunta Comunale.
2. I commissari devono possedere i requisiti prescritti dall'art.153, comma 6, della LR 65/2014, restano in carica cinque anni e non possono essere rieletti.
3. Le deliberazioni di nomina dei componenti della Commissione per il Paesaggio, individuati previo avviso pubblico, sono corredate da curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità di cui al precedente secondo comma, nonché dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità in materia paesaggistica.
4. I commissari incaricati, per tutta la durata dell'incarico, non potranno curare le fasi autorizzatorie o di formazione del titolo edilizio, anche a sanatoria, relative a progetti di intervento sul territorio comunale.
5. Sono considerati dimissionari quei commissari che, senza giustificato motivo, restino assenti per più di tre sedute consecutive.
6. Ai componenti della Commissione per il paesaggio è corrisposto un gettone ai sensi e per gli effetti del comma 8 dell'art. 153 della LR 65/2014.



## Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

### Art. 9 - Requisiti del progetto edilizio

1. Il progetto edilizio deve verificare:

- a. il rispetto dei vincoli insistenti sull'immobile per le relative finalità, e pertanto il preventivo ottenimento delle autorizzazioni e nulla osta prescritti dalle relative norme di Legge, quali a titolo esemplificativo:
  - vincoli di Bene culturale, paesaggistico o archeologico ai sensi del DLgs 42/2004;
  - vincoli di rispetto di varia natura (aeroportuale, ferroviario, cimiteriale e altri);
  - vincoli idrogeologico, di ambito fluviale e idraulico.
- b. la conformità alla disciplina urbanistico-edilizia di livello nazionale e regionale, nei diversi settori afferenti alla tutela idraulica, geologica e sismica, alla sicurezza statica e antincendio delle costruzioni, alle distanze minime dai confini e tra le costruzioni, alle dotazioni di parcheggi prescritti, all'accessibilità anche da parte dei soggetti diversamente abili, l'igiene e salubrità delle costruzioni, la protezione contro il rumore il contenimento dei consumi energetici;
- c. la conformità allo strumento urbanistico comunale e al Regolamento Edilizio, verificando in particolare:
  - la disciplina di tutela idraulica, geologica e sismica definita dallo strumento urbanistico;
  - la disciplina generale e particolare definita dallo strumento urbanistico e i relativi requisiti in termini di dotazioni riferite ai diversi usi;
  - la disciplina igienico-sanitaria delle costruzioni e dei locali definita dal presente Regolamento e i relativi requisiti generali e particolari (distanze minime dai confini e tra le costruzioni, dotazioni generali di impianti e servizi, dimensionamento, posizionamento, areazione e illuminazione dei locali);
  - la disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana definita dal presente Regolamento.

2. Per gli interventi che lo strumento urbanistico assoggetti ad approvazione di un Piano urbanistico attuativo comunque denominato, ovvero alla stipula di una convenzione o alla verifica di sostenibilità, tali adempimenti devono essere esperiti preliminarmente al deposito del progetto per l'acquisizione del titolo edilizio.

### Art. 10 - Elaborati del progetto edilizio (documentazione minima)

1. La documentazione da depositare ai fini dell'acquisizione dei diversi titoli edilizi, deve contenere tutte le indicazioni necessarie per poter verificare la conformità del progetto alla vigente normativa in materia edilizia e urbanistica, tramite idonei elaborati, rappresentativi dello stato precedente all'intervento, dello stato di progetto e dello stato di sovrapposizione. A tale scopo è definita, nelle tabelle che seguono, una documentazione minima da depositare in unica copia a corredo della modulistica (scaricabile in rete civica) appropriata alla tipologia di intervento.

## DOCUMENTAZIONE MINIMA DI PROGETTO - ELABORATI TESTUALI

Relazione di analisi storico-critica atta a documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili classificati dal vigente strumento urbanistico come soggetti a restauro e risanamento conservativo, ovvero a ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art. 13, comma 6.1, delle NTA del RU, nei termini e modi da questo precisati.

Relazione tecnico illustrativa contenente:

- l'identificazione dell'immobile, in termini catastali, di destinazione urbanistica e di legittimità dello stato attuale;
- l'illustrazione del progetto;
- la dimostrazione di conformità del medesimo ai vincoli insistenti sull'immobile, alle diverse norme incidenti sull'attività edilizia, alla disciplina dello strumento urbanistico e del Regolamento Edilizio;
- gli elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto e le caratteristiche dei materiali;
- l'indicazione, per i diversi elementi del progetto, ivi compreso l'impianto delle alberature, dei possibili conflitti e criticità rispetto al contesto esistente e delle relative soluzioni.

Relazione Abbattimento Barriere Architettoniche (A.B.A) nei casi e nei termini prescritti dalla vigente normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, comprensiva di dichiarazione di conformità e specifica delle eventuali soluzioni tecniche alternative.

Relazione di carattere geologico e/o geotecnico nei casi e nei termini prescritti dalle specifiche normative di settore.

Relazioni tecnico specialistiche in materia di protezione acustica, contenimento dei consumi energetici, sicurezza in copertura e quanto altro previsto dalla vigente normativa di settore.

Documentazione fotografica di rilievo, generale e di dettaglio, dell'immobile, proporzionata alla natura e complessità del medesimo, estesa al fronte dell'edificio e al contesto urbano circostante.

Prospetto di autocalcolo degli oneri (solo per opere onerose) corredato da relativo elaborato grafico dimostrativo dei calcoli dimensionali.

<b>DOCUMENTAZIONE MINIMA DI PROGETTO - ELABORATI GRAFICI</b>			
	Stato attuale	Stato di progetto	Sovrapposto
<u>Estratto di mappa catastale ed urbanistica con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento.</u>	x		
<u>Planimetria con indicazioni plano-altimetriche in scala 1/200 con indicazione delle quote del lotto interessato e degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili.</u>	x	x	x
<u>Planimetria dell'area di proprietà, degli spazi pubblici in scala 1/200 con indicazione di tutti gli elementi che possono condizionare la progettazione quali collocazione ed altezza degli edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche, alberi ed opere a verde, ecc.</u>	x	x	x
<u>Planimetria delle aree a verde in scala 1/200 sia pubbliche che private, con indicazione delle superfici almeno parzialmente permeabili, degli alberi con le dimensioni dell'ingombro della chioma al massimo sviluppo e maturità e dei parametri che possano determinare la destinazione d'uso di bosco, ai sensi di Legge.</u>	x	x	x
<u>Profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti.</u>	x	x	x
<u>Tavola esplicativa analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia scomposti in figure geometriche elementari quotate.</u>	x	x	
<u>Pianta dell'edificio nella scala minima 1:100 completa di quotatura delle dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata, indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori, indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto aero-illuminante.</u>	x	x	x
<u>Sezioni dell'edificio nella scala minima 1:100 debitamente quotate, sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio e dell'unità immobiliare, i rapporti altimetrici con le aree e gli edifici contigui.</u>	x	x	x
<u>Prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100 con indicazione dei materiali, nei casi in cui siano previste modifiche in esterno.</u>	x	x	x

2. Ai fini di una corretta lettura dell'intervento edilizio nel suo complesso, gli elaborati di stato sovrapposto, in caso di titoli a variante, devono riportare sempre, oltre al sovrapposto con la precedente soluzione progettuale, anche la sovrapposizione tra lo stato antecedente ai lavori e quello di progetto, come variato, evidenziando in giallo le parti demolite e in rosso quelle costruite.
3. Gli elaborati costituenti il progetto depositato in forma telematica devono essere redatti con formato, scala e composizione tali da consentirne un'efficace consultazione, come da specifiche tecniche allo scopo definite e scaricabili in rete civica.

#### **Art. 11 - Attività edilizia in aree soggette a Piani Attuativi o a Convenzionamento**

1. Nelle aree in cui lo strumento urbanistico vigente assoggetta gli interventi edilizi alla predisposizione di Piani Attuativi, le richieste o i depositi dei titoli abilitativi sono subordinati all'approvazione di tali strumenti urbanistici di dettaglio, e alla stipula della relativa convenzione, con i termini, modalità e contenuti definiti dalla vigente normativa urbanistica.
2. I titoli e gli interventi edilizi devono essere conformi alla particolare disciplina dei Piani attuativi.
3. Ove lo strumento urbanistico preveda l'obbligo di convenzionamento per la realizzazione diretta di interventi edilizi, le richieste e i depositi dei titoli abilitativi sono subordinati alla stipula di dette convenzioni, nei termini e con le modalità definiti dallo strumento medesimo.

#### **Art. 12 – Sanzioni edilizie, opere non soggette a sanatoria, opere non sanabili**

1. Per effetto dell'art. 40, primo comma, della L. 47/1985, agli interventi in parziale difformità dal titolo abilitante si applicano le sanzioni vigenti al momento in cui l'abuso è stato commesso.
2. Per le opere eseguite in assenza di titolo o in totale difformità da esso, non sanabili con la procedura di cui all'art. 36 del DPR 380/2001 e all'art. 209 della LR 65/2014, realizzate successivamente all'entrata in vigore della medesima L. 47/1985 (17 marzo 1985), si applicano le sanzioni e procedure previste dal Tit. IV del DPR 380/2001 e dal Tit. VII della LR 65/2014 e successive modificazioni.
3. Nel rispetto dei principi di cui ai precedenti commi 1 e 2, non sono soggette al regime sanzionatorio di cui al Tit. IV del DPR 380/2001 e al Tit. VII della L.R. 65/2014, né a sanatoria le opere realizzabili in assenza di titolo ai sensi della normativa vigente al momento della loro esecuzione, nel presupposto della loro conformità alla disciplina urbanistico-edilizia al tempo vigente ed alle prescrizioni del titolo edilizio, quali:
  - a. le opere realizzate in corso di edificazione in variante dalla Licenza o concessione edilizia, ma non costituenti totale difformità ai sensi dell'art. 7 della L. 47/1985, eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della L. 10/1977 (30 gennaio 1977);
  - b. le modifiche interne agli edifici definite all'art. 26 della L. 47/1985, eseguite in data anteriore all'entrata in vigore della Legge medesima, in attuazione dei disposti di cui all'art. 48 della L. 47/1985, nonché con riferimento ai contenuti della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici in data 18/07/1986, n. 3466/25;
  - c. le modifiche interne agli edifici di cui all'art. 26 della L. 47/1985, per le quali sia accertata la realizzazione entro i termini di vigenza del medesimo articolo (dal 17 marzo 1985 al 10 gennaio 1997), ma sia mancato il prescritto deposito della relazione;

- d. le tolleranze costruttive contenute entro i limiti oggi individuati dall'art. 34-bis del DPR 380/2001 e dall'art. 198, comma 4, LR 65/2014, in riferimento alla normativa vigente al momento della realizzazione delle stesse;
  - e. le varianti in corso d'opera oggi definite all'art. 211 della LR 65/2014 relative a progetti già assistiti da titolo edilizio e non soggette all'acquisizione di un nuovo titolo edilizio, in riferimento alla normativa vigente al momento della realizzazione delle stesse;
  - f. le opere di Manutenzione straordinaria assimilate ad attività edilizia libera ed eseguite successivamente alla data di liberalizzazione di tali attività, ferme restando le sanzioni per l'omesso deposito e i contributi eventualmente dovuti ai sensi di Legge.
4. Le opere esterne abusivamente realizzate in aree soggette ai vincoli definiti alla parte III del DLgs 42/2004 che non siano assoggettabili al procedimento di verifica di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 167 del DLgs medesimo, possono essere mantenute in essere esclusivamente quando non configurino un danno ambientale, non vi sia un pubblico interesse alla loro rimozione e siano state eseguite antecedentemente al 27 giugno 2006 (entrata in vigore della modifica all'art. 167 del DLgs 42/04 apportata con l'art. 27 del DLgs n. 157 del 2006), applicando il sanzionamento pecuniario di Legge, con le modalità di calcolo dettagliate nell'Allegato "C" al presente Regolamento.
5. Per le opere non sanabili e non assoggettabili a ripristino ai sensi di Legge, si precisano i seguenti riferimenti operativi:
- a. nell'applicazione della sanzione pecuniaria sostitutiva della rimessa in pristino prevista dalla Legge nei casi definiti agli art. 33 (opere di Ristrutturazione edilizia in assenza o in totale difformità dal titolo), e 34 (opere in parziale difformità dal Permesso di costruire), del DPR 380/01, si deve far riferimento alle modalità di calcolo dell'incremento di valore, nonché agli specifici adempimenti individuati nell'Allegato "B" al presente Regolamento;
  - b. nell'applicazione della sanzione pecuniaria prevista all'art. 37 del DPR 380/01 per opere di cui all'art. 22 del DPR 380/01 medesimo, realizzate in assenza o difformità dalla SCIA, si deve far riferimento alle modalità di calcolo dell'incremento di valore definite nell'Allegato "B" al presente Regolamento, potendo altresì ammettersi, nell'ambito di detta procedura, ai fini di una tempestiva conformazione degli immobili alla disciplina vigente, l'esecuzione di opere di conformazione, sulla base di idonea ordinanza e entro i relativi termini, limitatamente a:
    - puntuali opere di manutenzione straordinaria, per adeguamento statico, antincendi, impiantistico, igienico-sanitario, nonché per conformazione alla disciplina urbanistica comunale e alla disciplina di decoro del presente regolamento, ovvero ai fini del rispetto di vincoli sovraordinati, dietro parere dell'Ente competente;
    - demolizione di opere abusivamente realizzate e non conformi.

I sanzionamenti pecuniari di cui sopra operano esclusivamente in relazione ai profili amministrativi, dietro pagamento delle relative sanzioni pecuniarie, non producendo alcun effetto di estinzione del reato ai sensi di Legge.



### **Art. 13 - Proroga dei termini di decadenza del Permesso di costruire e della SCIA**

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori possono essere prorogati solo per fatti estranei alla volontà dell'intestatario del titolo abilitativo; sono riconosciute come tali, e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione le seguenti fattispecie, elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:
  - a. sequestro penale del cantiere;
  - b. provvedimento di sospensione dei lavori;
  - c. attivazione di concordato fallimentare o dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
  - d. ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
  - e. impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali e imprevedibili;
  - f. situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del Permesso di costruire.
2. L'istanza di proroga deve essere completa di idonea documentazione fotografica dello stato dei luoghi e della documentazione che attesti l'esistenza delle condizioni per il rilascio e la loro estraneità alla volontà dell'intestatario del titolo abilitativo.

### **Art. 14 - Opere da eseguirsi con procedura di urgenza**

1. Possono essere iniziate in assenza di Permesso di costruire o SCIA:
  - a. opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità;
  - b. opere che presentino documentato carattere di necessità e urgenza.
2. Nei casi di cui al comma precedente, entro 24 ore dall'inizio delle opere deve essere data comunicazione al Sindaco, specificando natura ed entità delle medesime, nonché la motivazione che ha determinato la necessità di procedere con urgenza.
3. Nel termine di 20 giorni dalla data di presentazione della comunicazione, l'interessato deve integrarla con regolare richiesta di Permesso di costruire, oppure con il deposito di SCIA in funzione del tipo di intervento ricorrente.
4. In mancanza della presentazione della richiesta di Permesso di costruire ovvero in caso di mancato deposito della SCIA, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e soggette alle procedure sanzionatorie ai sensi di legge.

### **Art. 15 - Demolizioni**

1. Gli interventi di demolizione, parziale o totale sono consentiti, nel rispetto del vigente strumento urbanistico e dei vincoli di tutela presenti, previo deposito di SCIA edilizia, quando interessino:
  - a. superfetazioni prive di valore storico-architettonico e documentale, previa analisi storico critica che ne dimostri l'effettiva consistenza;
  - b. manufatti o parti di essi realizzati in assenza di titolo edilizio.

#### **Art. 16 - Inabitabilità e inagibilità**

1. Si definisce inagibile l'edificio o l'unità immobiliare per la quale vengano a mancare i requisiti definiti dalla Legge (art. 24 del DPR 380/2001, e art. 149 della LR 65/2014).
2. In presenza di condizioni di inabitabilità o inagibilità degli immobili, anche quando sia stato in precedenza rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità, o depositata l'attestazione ai sensi di Legge, il Comune dichiara, ai sensi dell'art. 222 del RD 1265/1934, l'inagibilità dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i sopracitati requisiti.
3. Un edificio dichiarato inabitabile/inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.

#### **Art. 17 - Incentivi per l'edilizia sostenibile**

1. Agli interventi edilizi che prevedano un'elevata qualità costruttiva, tale da superare i parametri e requisiti di Legge in materia di livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, nonché dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti, si applicano incentivi di carattere economico mediante una riduzione percentuale del contributo di costruzione pari al 10%.

#### **Art. 18 - Strutture e utilizzi temporanei**

1. Si considerano strutture temporanee quelle strutture fisiche assimilabili, per dimensioni e funzioni, a manufatti edilizi, ma destinate a un utilizzo circoscritto nel tempo e con caratteristiche fisiche tali da non determinare trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio ai sensi di Legge e garantirne una facile rimozione.
2. Le Strutture temporanee devono in particolare presentare tutte le seguenti caratteristiche:
  - a. sistemi di ancoraggio al suolo tali da garantirne una facile rimozione;
  - b. materiali che costituiscono le strutture e le chiusure verticali e orizzontali del tipo prefabbricato, così da garantirne un agevole smontaggio;
  - c. chiusure verticali e orizzontali, salve le particolari esigenze derivanti da vincoli di tutela dei beni culturali e del paesaggio, o particolari requisiti connessi alle dimensioni o alla specialità delle funzioni ospitate, prevalentemente realizzate con materiali privi di rigidità propria;
  - d. periodo di montaggio non superiore a sei mesi continuativi, al quale deve necessariamente seguire un periodo di smontaggio pari almeno alla durata del periodo in cui sono state mantenute.
3. La realizzazione di strutture temporanee per periodi superiori a sei mesi è ammessa esclusivamente nel caso che esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico, preceduta da conforme deliberazione assunta dalla Giunta che dia atto dell'esistenza di un pubblico interesse.
4. Le costruzioni temporanee di cui sopra, in quanto non comportanti trasformazione permanente non soggette a titoli edilizi, ma al deposito di idonea SCIA amministrativa ai sensi dell'art. 19 della L 241/1990, nel rispetto dei principi e della disciplina comunale di igiene, vivibilità, decoro urbano e di tutela dell'aspetto esteriore degli edifici, comprendendo altresì:

- dichiarazione di impegno a rimuovere i manufatti temporanei alla scadenza del termine indicato e ricondurre in pristino l'originario stato dei luoghi;
- planimetria di zona in scala 1:1.000 o 1:2.000;
  - rappresentazione grafica del manufatto;
  - documentazione fotografica dei luoghi;
  - gli atti di assenso necessari, in caso di beni sottoposti a vincoli sovraordinati;
  - perizia di stima sull'entità e il costo degli interventi necessari per lo smontaggio e la rimessa in pristino dello stato dei luoghi;
  - polizza fidejussoria, bancaria o assicurativa per l'importo della perizia di cui alla precedente lettera, incrementata del 30%, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di impegno allo smontaggio.
- 5. Qualora la costruzione temporanea interessi impianti, strutture o aree di proprietà comunale, ancorché gestiti da terzi, la SCIA è depositata presso la Direzione competente, mentre per immobili di proprietà di privati o di altri Enti, è depositata presso la Direzione urbanistica.
- 6. Lo svincolo della fidejussione sarà autorizzato dalla Direzione depositaria della SCIA amministrativa, su richiesta dell'interessato, previa verifica dell'avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario, precedente stato dei luoghi. In caso che la rimozione della struttura non avvenga entro i termini indicati la fidejussione è azionata ai fini dell'esecuzione in danno del soggetto inadempiente.

#### *Utilizzi temporanei*

- 7. Per le finalità di mitigazione del degrado generato dall'abbandono degli immobili, individuate dal Regolamento Urbanistico (art. 19.4.2), temporanee utilizzazioni di immobili per periodi non superiori a 6 mesi sono ammissibili, senza che ciò comporti variazione dell'originaria destinazione d'uso, nel presupposto della legittimità urbanistico-edilizia, nonché nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - che gli utilizzi siano dismessi da almeno un anno;
  - che l'immobile non presenti condizioni di pericolosità;
  - che sia assicurata la sicurezza statica e antincendio dell'immobile;
  - che sia assicurata la sicurezza e funzionalità degli impianti necessari in relazione all'uso;
  - che sia assicurata la presenza delle dotazioni igieniche idonee in relazione all'uso;
- 8. La temporanea utilizzazione di immobili per funzioni pubbliche o di interesse pubblico è ammessa per periodi temporali di norma non superiori a dodici mesi, su conforme indicazione della Giunta comunale.
- 9. L'attivazione di utilizzi temporanei, alle condizioni di cui ai precedenti comma, può avvenire tramite deposito di apposita SCIA ai sensi della L. 241/1990, di natura amministrativa. Tali temporanee utilizzazioni non comportano alcuna variazione dell'originaria destinazione d'uso dell'immobile.
- 10. Qualora si intenda proseguire i temporanei utilizzi oltre i termini individuati dalla SCIA, si devono attivare le procedure per il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto delle prescrizioni e dei requisiti della vigente disciplina degli usi contenuta nel Regolamento Urbanistico.

## **TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **Art. 19 - Contenuto del Titolo II**

Il presente Titolo II contiene disposizioni di natura procedurale e operativa in materia di esecuzione dei lavori non precisate dalla disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale, (disciplina generale elencata nella "ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente", allegato C alla DGRT 524/18, il cui link è pubblicato in rete civica, sportello unico edilizia, alla sezione "regolamento edilizio").

### **Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori**

#### **Art. 20 - Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi**

1. Il titolare di Permesso di costruire deve dare comunicazione scritta dell'inizio dei lavori, fornendo i riferimenti dell'impresa esecutrice, del Direttore dei Lavori, del Responsabile per la sicurezza e di tutti gli altri soggetti necessari, come da modulistica allo scopo predisposta e disponibile in rete civica. Qualunque successiva variazione di tali riferimenti deve essere tempestivamente comunicata, anche nei casi di opere eseguite in forza di SCIA edilizia.
2. Al momento dell'inizio dei lavori, siano essi soggetti a permesso di Costruire o a SCIA, deve essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:
  - le opere in corso di realizzazione;
  - la natura del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
  - il nominativo dell'intestatario del titolo abilitativo;
  - il nominativo del progettista;
  - il nominativo del direttore dei lavori;
  - il nominativo dell'esecutore dei lavori;
  - il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
  - il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
  - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
  - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
  - gli estremi della Notifica preliminare di cui al DLgs 81/2008, quando dovuta;
  - ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.
3. Nei casi di realizzazione di nuovi edifici, il titolare del Permesso di Costruire è tenuto inoltre a collocare, sul luogo dei lavori, apposita cartellonistica raffigurante in assonometria o prospettiva l'opera progettata, al fine di illustrare l'intervento.

### **Art. 21 - Occupazione e manomissione degli spazi pubblici**

1. Qualora durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico, deve essere richiesta e ottenuta la relativa autorizzazione amministrativa dell'Ente proprietario, previo pagamento del canone dovuto.
2. Nel caso che l'esercizio del cantiere abbia causato manomissioni o danneggiamenti del suolo e degli spazi pubblici, è fatto obbligo, per il committente e per l'impresa, di provvedere alle opere necessarie per il pieno ripristino delle ordinarie condizioni di utilizzo e funzionalità.
3. Per salvaguardare gli utilizzi pubblici, nei casi di interruzioni delle lavorazioni o di mancato completamento dell'opera nei termini di validità del titolo edilizio, le occupazioni di suolo pubblico potranno protrarsi per un tempo non superiore a diciotto mesi a partire dalla data di fermo del cantiere, decorso il quale termine si dovrà procedere alla restituzione degli spazi all'uso pubblico previa effettuazione delle opere di ripristino eventualmente necessarie, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma che precede.

### **Art. 22 - Comunicazione di ultimazione lavori**

1. L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare del Permesso di costruire o della SCIA, contestualmente alla presentazione della certificazione di fine lavori, ai sensi di Legge, con la quale si asseveri la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso. A seguito di tale comunicazione il titolo edilizio estingue la propria efficacia e non può più costituire presupposto per qualsiasi ulteriore opera o variante.
2. Quando non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati all'esecuzione delle stesse continua a mantenere le responsabilità previste dalla vigente normativa.
3. Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione della certificazione di abitabilità o agibilità, il titolare del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo deve provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti:
  - a. richiesta del numero civico all'ufficio Toponomastica del Comune, nei casi di realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o variazione della numerazione civica preesistente;
  - b. richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura, quando non già presente;
  - c. domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali nei casi ammessi.

## **Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori**

### **Art. 23 - Prescrizioni per il cantiere**

1. Nei cantieri dove si eseguono opere edilizie di qualsiasi natura ed entità, devono essere rispettate le vigenti norme di prevenzione infortuni e sicurezza sui cantieri e di prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.

2. Per tutta la durata dei lavori deve essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private, compreso le esalazioni moleste e la creazione di polvere. A tal fine il cantiere deve essere:
  - recintato e provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse), nonché di dispositivi rifrangenti a integrazione dell'illuminazione stradale;
  - accessibile senza pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità;
  - monitorato e vigilato anche nei periodi di interruzione delle lavorazioni;
  - libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento.
3. Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia consultabile dei seguenti documenti:
  - Permesso di costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia e relativi elaborati di progetto;
  - deposito presso il Genio Civile per le opere ad esso assoggettate dalla vigente normativa in materia di strutture e costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;
  - giornale dei lavori, quando richiesto dalla vigente normativa, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
  - documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e contenimento dei consumi energetici;
  - ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;
  - copia della notifica preliminare di cui al DLgs 81/2008, quando dovuta.
4. Per le finalità di tutela dell'incolumità pubblica e privata, nei casi di prolungata interruzione delle lavorazioni o di mancato completamento dell'opera nei termini di validità del titolo edilizio, il cantiere, ancorché inattivo, deve essere opportunamente custodito, monitorato e mantenuto negli approntamenti, recinzioni, accessi, nonché per quanto riguarda le opere realizzate.
5. Nei casi di cui al comma precedente, le recinzioni e gli approntamenti di cantiere potranno permanere come realizzate per un periodo non superiore a diciotto mesi a partire dal fermo del cantiere, oltre il quale termine è fatto obbligo di:
  - rimuovere qualsivoglia approntamento temporaneo;
  - realizzare nuove opere di confinamento e accesso dagli spazi pubblici con materiali e soluzioni rispettose dei principi e delle prescrizioni della disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana di cui ai Cap. XI e XII;
  - eseguire le opere (di tipo non provvisoriale), necessarie a garantire la sicurezza delle strutture e delle opere private realizzate.

## **TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

### **Art. 24 - Contenuto del Titolo III**

1. Il presente Titolo III contiene, la disciplina comunale dell'attività edilizia di cui all'art. 2 comma 4 e all'art. 4 comma 1 del Testo Unico dell'edilizia, DPR 380/01 articolata nei diversi Capi come da schema-tipo di Regolamento Edilizio allegato all'Intesa e recepito con DGRT 524/18 e in particolare:
  - al Capo I, la disciplina igienico-sanitaria da applicare per la costruzione o la modifica degli edifici;
  - al Capo V, la disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana;
  - al Capo VI particolari fattispecie non immediatamente riferibili a una sola delle due categorie precedenti.
2. Il presente Titolo contiene altresì, nei Capi da II a IV, i riferimenti alle disposizioni comunali in materia di Spazi e servizi pubblici, Verde pubblico, Tutela dell'Ambiente, Infrastrutture, servizi e reti tecnologiche, Infrastrutture e reti tecnologiche, contenute nel Regolamento Urbanistico approvato ai sensi della L.R. 1/2005, ovvero nei regolamenti comunali di settore.

### **Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio (Disciplina igienico-sanitaria, di sicurezza e vivibilità degli immobili)**

#### **Art. 25 - Finalità, principi e ambito di applicazione della disciplina igienico-sanitaria**

1. Le prescrizioni di cui al presente Capo, unitamente a quelle riferite ai requisiti dei diversi spazi e locali, dettagliate per le diverse forme di utilizzo (articoli da 25 a 57), costituiscono disciplina igienico-sanitaria, di sicurezza e vivibilità degli immobili ai sensi dell'art. 4, comma 1 del DPR 380/2001 e debbono applicarsi a tutti gli edifici, o parti di essi, di nuova costruzione, anche a seguito di demolizione di edifici preesistenti.
2. Le stesse prescrizioni debbono applicarsi agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente agli elementi e componenti edilizi oggetto di intervento, oltretutto nei casi in cui si alterino i legittimi assetti preesistenti, compatibilmente con la disciplina di tutela insistente sugli immobili.
3. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è in ogni caso vietato peggiorare le condizioni igienico-sanitarie, di vivibilità e di sicurezza presenti. In tal senso si considera peggiorativo, nei cambi di destinazione d'uso che non verifichino il rispetto dei requisiti igienico-sanitari dettagliati nei successivi capitoli per le diverse casistiche, la trasformazione dei singoli locali inserendo utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti, con riferimento alle classi di pregio definite agli artt. 46 e 52.
4. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non modifichino la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari sono sempre ammessi interventi di miglioramento igienico-sanitario, anche quando gli stessi non verifichino pienamente i requisiti dettagliati nei successivi capitoli.

5. La disciplina di cui al presente capo è articolata in:

- prescrizioni di carattere generale contenute, articoli da 26 a 43;
- prescrizioni di dettaglio per le abitazioni, articoli da 44 a 50;
- prescrizioni di dettaglio per attività diverse da quella abitativa, articoli da 51 a 57.

#### **Art. 26 - Salubrità**

1. Per garantire idonee condizioni igienico-sanitarie le costruzioni e le loro modifiche dovranno essere progettate e realizzate in modo da conseguire un opportuno isolamento da:

- umidità, di qualsivoglia origine e natura, assicurando che le murature siano intrinsecamente asciutte, anche da condensa interstiziale, ed il piano di calpestio sia isolato dal terreno mediante solaio, vespaio o idonea intercapedine areati;
- escursione termica, garantendo altresì, per gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazione rilevante il rispetto della vigente normativa in materia di efficienza energetica ed utilizzo di fonti rinnovabili (DLgs 19 agosto 2005, n. 192, DPR 2 aprile 2009, n. 59, DLgs 3 marzo 2011, n. 28 in attuazione della direttiva 2009/28/CE e nel rispetto dei criteri stabiliti dalla Legge 4 giugno 2010 n. 96);
- fonti di rumore (Legge 26 ottobre 1995, n. 447 e dei relativi Regolamenti di attuazione con particolare riferimento al DPCM 5 dicembre 1997);
- penetrazione di animali, curando che, a tale scopo tutte le aperture di aerazione siano opportunamente protette con griglie o altri dispositivi idonei, e che il sistema delle condutture e canalizzazioni sia realizzato e mantenuto a perfetta tenuta.

2. In tutti gli interventi edilizi devono essere impiegati materiali compatibili con la tutela della salute delle persone e la conservazione dell'ambiente, tali da garantire un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.

3. È vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo la vigente normativa in materia.

#### **Art. 27 - Distanze minime dai confini**

1. Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio, oppure delle logge e dei porticati con il lato libero da murature o chiusure vetrate.

2. La distanza di un edificio dai confini di proprietà deve essere comunque non inferiore a m 5, pari metà della distanza minima tra edifici, così da ripartirne equamente l'onere tra i due confinanti. L'obbligo di rispettare distanze minime dai confini superiori a quelle dettate dal Codice Civile, per la sua natura igienico-sanitaria, si intende riferito ai soli confini tra proprietà contigue e deve applicarsi anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, limitatamente alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario.

3. La costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta può essere ammessa in caso di esplicito accordo convenzionale tra i proprietari confinanti, trascritto presso la competente Conservatoria, con cui il proprietario confinante costituisca



una servitù che lo obblighi ad assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici.

4. Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine nei seguenti casi:
  - a. costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (costruendo in appoggio sul muro preesistente reso comune, ovvero in aderenza allo stesso, artt. 874 e 877 C.C.);
  - b. costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione) quando ciò non comporti sostanziali limitazioni alla possibilità edificatoria del lotto contiguo, a condizione che il rettangolo che ha per base il fabbricato in progetto e profondità pari a m 10 non intersechi sul fondo contiguo alcun fabbricato preesistente;
  - c. porzioni completamente interrato degli edifici.

#### **Art. 28 - Distanze minime tra edifici**

1. Le distanze minime tra gli edifici sono quelle definite quali minimi inderogabili dalla vigente normativa urbanistico-edilizia di livello nazionale (DM 1444/1968), e quelle eventualmente prescritte dalle norme in materia di costruzioni in zona sismica. Sono esclusi dal rispetto delle prescrizioni in materia di distanze gli edifici costruiti in aderenza.
2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori:
  - a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
  - alla distanza minima ammessa per le costruzioni, pari a m 10.
3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, nonché tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente, questi ultimi limitatamente alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario, ed ai casi di apertura di nuove vedute su preesistenti pareti non finestrate, debbono anch'essi garantire le distanze minime tra fronti finestrati previste per le zone di nuova edificazione, pari a m 10.
4. La distanza minima deve misurarsi ortogonalmente alla parete e pertanto si ritiene rispettata quando, costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima, non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestate o non finestrate) dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda e similari), non assimilabili a pareti, seppure gli stessi siano invece rilevanti per la verifica dei limiti di distanza minima dai confini previsti dall'art. 873 del Codice Civile.
5. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono irrilevanti:
  - a. minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti;
  - b. distanze tra pareti dello stesso edificio, ferme restando le prescrizioni riguardanti chiostrine e cavedi;
  - c. logge e porticati, quando abbiano il lato libero da murature.

### **Art. 29 - Pareti finestrate**

1. Si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili.
2. Non costituiscono invece pareti finestrate:
  - a. le pareti prive di aperture;
  - b. le pareti che presentino solo porte o finestre a servizio di vani scala;
  - c. i tratti di parete privi di finestrate posti ad una distanza superiore a m 3 dal perimetro della finestra più prossima, anche se non complanari alla finestra stessa, da misurare ortogonalmente alle linee degli stipiti, dell'architrave e della soglia;
  - d. le pareti che presentino porte o finestre di locali abitabili qualificate nei grafici di progetto come luci, ai sensi dell'art. 901 del Codice Civile, a condizione che le stesse siano irrilevanti ai fini di garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali.

### **Art. 30 - Dotazioni impiantistiche**

1. Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di idonei impianti per approvvigionamento idrico e smaltimento dei reflui, per l'approvvigionamento di energia elettrica e per il riscaldamento, nel rispetto delle norme di settore che regolano le diverse materie e delle disposizioni che seguono.

#### *Impianto idrico*

2. Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile, attinta, salva dimostrata impossibilità tecnica, dall'acquedotto pubblico, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare.
3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte, in modo da non determinare impurezze ed alterare i caratteri organolettici dell'acqua.
4. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di idonee apparecchiature per l'accumulo ed il sollevamento dell'acqua, dimensionate in base all'utenza servita e senza possibilità di esclusione, in modo da garantire continuità di servizio. Tali apparecchiature devono presentare i seguenti requisiti:
  - serbatoi di accumulo di norma fuori terra, di idoneo materiale, a perfetta tenuta, completamente svuotabili e pulibili, opportunamente protetti dalle escursioni termiche;
  - locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua di altezza non inferiore a m 2, pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella antinsetti alle aperture ed al tubo di troppo pieno;
  - serbatoi, qualora interrati, provvisti di scannafosso che ne consenta l'ispezione;
  - tubazione di troppo pieno e scarico senza alcuna continuità con l'impianto di smaltimento delle acque reflue.

5. Nelle nuove costruzioni o negli interventi di demolizione e ricostruzione deve essere installata una doppia rete idrica per consentire un eventuale utilizzo di acqua priva delle caratteristiche di potabilità per usi diversi dal consumo umano, come definito dal DLgs 31/2001.

#### *Impianto elettrico*

6. Ogni edificio deve essere provvisto di impianto elettrico conforme alle vigente normativa in materia (L. 46/1990 e DM 37/2008) e allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.

#### *Impianto di Riscaldamento*

7. Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento in conformità vigente normativa in materia di installazione degli impianti e contenimento dei consumi energetici.

8. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione, o comunque alla permanenza continuativa di persone, deve in ogni caso essere dotata di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di comfort abitativo. Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento edilizio che ecceda la manutenzione straordinaria.

9. Per la progressiva riduzione delle emissioni in atmosfera da scarichi di impianti termici civili, è fatto obbligo di adozione di impianti termici centralizzati con contatore di calore a contabilizzazione separata/risparmio energetico nelle seguenti casistiche:

- a. realizzazione di nuovi edifici, ovvero ristrutturazioni di interi edifici con contestuale cambio d'uso, comprendenti almeno quattro unità immobiliari a medesima destinazione d'uso;
- b. interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti l'adeguamento o la realizzazione di impianti di riscaldamento che interessino edifici nella loro interezza, ovvero più di sei unità immobiliari a medesima destinazione d'uso. In tali casi possono essere adottati, in alternativa, impianti termosingolo con caldaie di nuova generazione, a bassa emissione in classe 5 della norma UNI EN 297.

10. Negli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione di superfici esistenti o la nuova edificazione è obbligatoria l'adozione di impianti termici in classe 5 della norma UNI EN 297.

#### **Art. 31 - Smaltimento delle acque pluviali e acque reflue**

1. Ciascun edificio deve essere dotato di distinti impianti atti a garantire la raccolta delle acque piovane e di quelle reflue (nere o saponose), ovvero risultanti da utilizzi che ne compromettano la naturale purezza, il loro convogliamento a idonei dispositivi di depurazione e quindi al recapito finale, alla pubblica fognatura.

2. L'impianto di raccolta delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura.

3. Nella realizzazione di Nuovi edifici, anche con demolizione e ricostruzione, deve essere garantito il reimpiego delle acque pluviali per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, cassette per scarico wc e similari),

oppure a dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi, salvo i casi in cui si presentino condizioni di dimostrata impossibilità.

4. Gli impianti di smaltimento delle acque reflue devono garantire il rispetto delle prescrizioni e dei requisiti definiti nei successivi comma, fatte salve le casistiche di dimostrata impossibilità negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che configurino un miglioramento delle condizioni presenti, nonché le casistiche oggetto di specifica valutazione e le relative prescrizioni da parte del soggetto competente alla gestione della pubblica fognatura.
5. I dispositivi di depurazione delle acque nere e delle acque saponose devono essere dimensionati in funzione del numero di abitanti equivalenti, che si determina in relazione ai diversi utilizzi, come da tabella di seguito riportata.

<b>Abitanti equivalenti in relazione ai diversi usi</b>	
<i>Destinazione/funzione</i>	<i>Abitante equivalente/superficie utile</i>
<i>Abitazioni</i>	1 abitante equivalente/35 mq
<i>Alberghi, case di riposo, ospedali</i>	1 abitante equivalente/2 posti letto
<i>Esercizi di somministrazione</i>	1 abitante equivalente/5 posti mensa
<i>Uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione</i>	1 abitante equivalente/5 addetti
<i>Scuole</i>	1 abitante equivalente/5 posti alunno
<i>Musei, teatri, impianti sportivi ed in genere per tutti gli edifici adibiti ad uso diverso da quelli specificati o ad essi assimilabili</i>	4 abitanti equivalenti/wc installato

6. Prima di essere condotte al recapito finale, le acque reflue devono essere condotte a uno dei dispositivi di depurazione e trattamento individuati dalla tabella che segue, in funzione del tipo di ricettore finale e del tipo di acque reflue.

<b>Dispositivi di trattamento dei reflui – requisiti e prescrizioni</b>		
<b>Tipo di ricettore</b>	<b>Prescrizioni per tipo di refluo</b>	
	<i>Acque nere</i>	<i>Acque saponose</i>
<i>Pubblica fognatura mista</i>	Fossa settica bicamerale realizzata e dimensionata a norma di regolamento, o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.	Pozzetto ad interruzione idraulica di capacità utile complessiva pari a mc 0,05 per ogni abitante equivalente, o ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti, secondo le eventuali prescrizioni impartite dal soggetto gestore della rete.
<i>Pubblica fognatura nera</i>	Non è necessario alcun tipo di trattamento preventivo, secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dal soggetto gestore della rete.	

### Fosse biologiche

7. Le fosse biologiche devono, di norma, essere collocate nel resede dell'edificio a una distanza non inferiore a m 1 dalle fondazioni del medesimo, salvo i casi di dimostrata impossibilità a garantire tale distanza, e presentare idonei requisiti di:

- accessibilità ed ispezionabilità;
- perfetta tenuta in modo da evitare infiltrazioni negli edifici.

Nei soli casi in cui non sia possibile alcuna conveniente collocazione esterna all'edificio e comunque esclusivamente per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è ammessa la realizzazione della fossa biologica all'interno di un distinto locale posto a quota non superiore a quella del terreno, riservato esclusivamente a tale scopo oppure, ove anche ciò non risulti possibile, nel vano scala.

8. Alle fosse biologiche non possono essere mai condotte acque saponose o acque pluviali e nella loro realizzazione devono altresì essere garantiti i requisiti elencati nella tabella che segue.

<b>Fosse biologiche – requisiti</b>	
<i>Tipologia</i>	Bicamerale
<i>Capacità utile complessiva delle camere</i>	almeno 225 litri per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di 3.000 litri (mc 3) complessivi
<i>Tubazioni (afflusso, deflusso e comunicazione)</i>	diametro non inferiore a cm 10
<i>Chiusure</i>	chiusini a doppia lapide, anche in corrispondenza dei punti di ispezione del dispositivo di comunicazione tra camere, tali da garantire la chiusura ermetica
<i>Tubazione di ventilazione</i>	collocazione in prossimità del cielo della fossa diametro non inferiore a cm 10 e sfociante sopra la copertura dell'edificio o comunque in posizione tale da non disperdere cattivi odori in prossimità di locali abitabili
<i>Requisiti delle fosse biologiche in cemento Armato</i>	pareti e soletta di fondo di spessore non inferiore a cm 15, e soletta di copertura dimensionata in funzione dei carichi da applicarsi, con un minimo assoluto di cm 8
<i>Requisiti delle fosse biologiche di tipo prefabbricato</i>	protezione con idoneo rinfiacco di calcestruzzo di spessore almeno pari a cm 15, posate su getto di calcestruzzo in modo tale da garantire la stabilità del manufatto, con soletta di copertura dimensionata in funzione dei massimi carichi da applicarsi

<i>Requisiti delle fosse biologiche da collocare all'interno dell'edificio</i>	<p>separazione dal solaio di calpestio del vano soprastante con camera d'aria di altezza non inferiore a cm 40, adeguatamente areata con condotti di ventilazione sfocianti direttamente all'esterno</p> <p>possibilità di vuotatura meccanica senza interessare locali abitabili di tipo primario</p> <p>posizione tale da non disperdere cattivi odori in prossimità di locali abitabili</p>
--	--

#### *Recapito dei liquami al di fuori della pubblica fognatura*

9. In caso di recapiti diversi dalla pubblica fognatura l'impianto deve essere approvato dai competenti uffici comunali e tutte le calate delle acque nere devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, con bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili da collegare mediante condutture interrante, a un idoneo impianto di depurazione conforme a quanto previsto dal Regolamento comunale in materia, cui si rimanda integralmente.

#### **Art. 32 - Evacuazione dei prodotti di combustione, fumi e vapori di cotture e di aria trattata (camini e canne fumarie)**

1. Lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, portato ad altezza di almeno un metro dalla quota della falda, in conformità alle prescrizioni della vigente normativa di settore applicabile ai diversi casi, come da tabella che segue, nonché garantendo di non compromettere le normali condizioni di vivibilità degli immobili contermini.

<b>Canne fumarie – requisiti</b>	
<i>Tipologia impianti a combustione</i>	<i>Requisiti condotti di espulsione</i>
termici civili di potenzialità termica superiore a 35 kW, inclusi gli impianti termici di forni di imprese artigiane con superficie interna superiore a mq 1	Normativa di settore in vigore al momento della realizzazione dell'impianto (Allegato IX al Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152)
termici civili di potenzialità termica inferiore a 35 kW, termici di forni di imprese artigiane con superficie interna inferiore a 1 mq e gli impianti di espulsione che generino qualsivoglia esalazione nociva o molesta	Norme UNI-CIG 7129

2. Allo scopo di garantire la salubrità dei locali camini, canne fumarie e condotti di evacuazione dei fumi e vapori di cottura devono avere sbocco oltre la copertura. Allo scopo di non compromettere le normali condizioni di vivibilità degli immobili contermini i medesimi camini devono essere portati ad altezza di almeno un metro dalla quota della falda e in ogni caso essere collocati a distanza dagli edifici contermini tale che il cono di deflusso dei gas di



combustione non interessi le pareti finestrate degli edifici vicini. A tal fine il cono di deflusso si determina come segue:

- il vertice è ubicato al centro della bocca superiore del condotto di evacuazione dei fumi;
- in corrispondenza di pareti prive di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 15° rispetto all'asse;
- in corrispondenza di pareti finestrate o comunque dotate di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 45° rispetto all'asse.

Sono fatti salvi i disposti, le eccezioni e deroghe di cui all'art. 5, commi 9, 9bis, 9ter del DPR 26 agosto 1993, n. 412.

3. L'espulsione a parete di impianti di evacuazione dei fumi e vapori di cottura di locali abitativi è ammessa, nel rispetto delle Norme UNICIG 7129 nei soli casi di interventi di miglioramento igienico-sanitario su unità immobiliari ed utilizzi esistenti, quindi con esclusione dei cambi di destinazione d'uso e dei frazionamenti immobiliari, per dimostrata impossibilità alla realizzazione dello sbocco oltre la copertura derivante da vincoli imposti dalla pubblica amministrazione, nel rispetto della disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana e dei requisiti di seguito riportati:

- devono essere esclusi lo sbocco in chiostrine dove affacciano finestre di locali primari o di supporto, nonché i fenomeni di surriscaldamento;
- distanza minima, misurata in orizzontale, tra la bocca di espulsione e la parete direttamente antistante pari a m 4;
- distanza minima, misurata in orizzontale, tra la bocca di espulsione ed il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante pari a m 6;
- distanza, misurata in verticale, tra la sommità dalla bocca di espulsione ed il davanzale della finestra direttamente soprastante pari a m 2;
- distanza minima, da terra, per fronti prospicienti spazi pubblici, di uso pubblico o comune, pari a m 3;
- la velocità dell'aria espulsa, ad una distanza di m 2 dalla bocca di espulsione, non sia superiore a ml/sec. 0,20.

Nel rispetto dei medesimi requisiti e delle Norme UNICIG 7129, è sempre ammessa l'espulsione a parete di impianti di trattamento aria e ventilazione di servizi igienici, con accorgimenti tali da garantire il rispetto della disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana, in particolare per i fronti sulla pubblica via o su spazi pubblici, di uso pubblico o comune. In questi ultimi casi la distanza minima, da terra potrà essere ridotta fino a m. 2,50.

4. Nei soli casi in cui la realizzazione di idonei condotti per espulsione fumi e vapori di cottura di locali adibiti ad attività diverse da quella abitativa sfocianti in copertura si ponga in contrasto con la disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana di cui all'art. 68 del presente Regolamento, è ammessa l'adozione di idonei impianti tecnologici tali da garantire il rispetto delle norme fondamentali in materia di igiene e sicurezza, senza fuoriuscita all'esterno di fumi o vapori. L'espulsione a parete o tramite infissi non è consentita.

5. Fermo restando la necessità di adottare tutti gli accorgimenti necessari per garantire le necessarie condizioni di vivibilità degli immobili contermini, le prescrizioni di cui al presente articolo non si applicano nel caso di:

- a. canne fumarie esistenti, a parità di attività servita;

- b. mera sostituzione di generatori di calore individuali;
- c. manutenzioni di impianti termici individuali esistenti, siti in edifici plurifamiliari che già non dispongano di sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione sfocianti oltre la copertura dell'edificio.

### Art. 33 - Cortili

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce cortile lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici le cui caratteristiche dimensionali rispondano ai requisiti minimi definiti nella tabella che segue distinti per la nuova edificazione e per gli edifici esistenti.

<b>Cortili – requisiti</b>		
	<i>Cortili di nuova costruzione</i>	<i>Cortili di edifici esistenti</i>
<i>Superficie</i>	mq 60	mq 40
<i>Distanza tra una parete finestrata e quella opposta</i>	m 10, riducibili a m 8 quando sia la parete finestrata che quella opposta presentino altezza non superiore a 10 m e il cortile sia previsto da un progetto unitario che riguardi l'edificio nella sua interezza	10 m, riducibili quando la parete più alta presenti altezza inferiore, fino a un minimo assoluto di m 6
<i>Utilizzo</i>	Deve essere consentito il deposito delle biciclette a servizio degli utenti dell'immobile	

2. Quando il cortile abbia andamento verticale irregolare, con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione.
3. Gli interventi su cortili esistenti che presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento devono prevedere, ove possibile, il miglioramento dei parametri dimensionali (superficie e distanza tra pareti finestrate), esistenti; quando il miglioramento non risulti possibile, gli interventi sui locali che prospettano sul cortile irregolare sono ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto e non prevedano, nei cambi d'uso, l'inserimento di utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti, con riferimento alle classi di pregio definite agli artt. 46 e 52 del presente Regolamento.

#### *Finestre e immissioni di aria nei cortili*

4. Sui cortili possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli di tipo primario (art. 41, 46 e 52), destinati alla presenza continuativa di persone.
5. Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità
6. Le finestre esistenti in cortili esistenti poste a distanza inferiore alla minima indicata nella tabella del comma 1 possono essere asservite a locali di maggior pregio (con riferimento alle

classi di pregio definite agli artt. 46 e 52 del presente Regolamento), anche in caso di cambio d'uso, a condizione che:

- tali finestre siano poste a una distanza pari ai 3/5 dell'altezza della parete frontistante, misurata a partire dalla quota di calpestio dei locali oggetto di intervento, con un minimo assoluto di m 5. Resta ferma la dimensione minima del cortile esistente definita al comma 1;
- sia garantito, in alternativa alla verifica di cui al precedente alinea, il rispetto del generale principio di garanzia definito dall'art. 5 del D.M. 15/5/1975 ovvero un valore di fattore di luce diurna non inferiore al 2%. Resta ferma la dimensione minima del cortile esistente definita al comma 1.

#### **Art. 34 - Chiostrine**

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali rispondano ai requisiti minimi definiti nella tabella che segue, ma non siano tali da poterlo qualificare come cortile.

<b>Chiostrine – requisiti</b>	
<i>Superficie</i>	mq 12
<i>Lato minore</i>	m 3

2. Quando la chiostrina presenti un andamento verticale irregolare, con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione.
3. Gli interventi su chiostrine esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, devono prevedere, ove possibile, il miglioramento dei parametri dimensionali (superficie e lato minore) esistenti. Quando il miglioramento non risulti possibile o opportuno, gli interventi di mutamento della destinazione d'uso sui locali che prospettano sulla chiostrina irregolare saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto e non prevedano inserimento di utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti con riferimento alle classi di pregio definite agli artt. 46 e 52 del presente Regolamento.

#### **Apertura di finestre e immissioni di aria nelle chiostrine**

4. Sulle chiostrine possono essere aperte esclusivamente finestre di locali di abitazione temporanea o di locali inabitabili (artt. 41, 46 e 52). Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali di abitazione permanente, salvo che il locale sia dotato di altra finestratura (prospettante su spazio aperto o su cortile regolamentare) di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente Regolamento.
5. Nelle chiostrine sulle quali si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità.

#### **Art. 35 - Cavedi**

1. Si definisce cavedio lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina.

2. I cavedi sono di regola riservati al passaggio e alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali abitabili.
3. Qualora su cavedi esistenti già si aprano finestre di locali che comportino la presenza, anche non continuativa, di persone, l'utilizzo del cavedio per i fini di cui al comma precedente è ammesso nei limiti in cui non comporti pregiudizio per i locali che vi si affacciano.
4. Il piano di fondo dei cavedi, a qualsiasi quota posizionato, deve essere facilmente accessibile per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione. Esso deve inoltre essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane.

### Art. 36 - Scale

1. Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione e tutte le nuove unità immobiliari realizzate a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia devono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari.
2. Quando la superficie coperta di un piano sia superiore a mq 400, le scale devono essere in numero tale che ciascuna di esse non serva superfici superiori a mq 400. Tale limite può essere elevato nei seguenti casi:
  - in edifici a destinazione abitativa, fino a mq 600 limitatamente ai primi due piani fuori terra (piani terreno e primo);
  - per destinazioni diverse da quella abitativa, in relazione all'ampiezza delle rampe superiore a quella minima prescritta ed alla presenza di collegamenti meccanizzati, nel rispetto della normativa di Prevenzione Incendi.
3. Le unità immobiliari di edifici per abitazione con più di due piani fuori terra, fatta eccezione per gli alloggi duplex, devono avere almeno un accesso da una scala del tipo chiuso.
4. Le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare i seguenti

requisiti:

- rampe rettilinee, prive di ventagli o altri artifici suscettibili di renderne disagiata l'uso;
- gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- requisiti e caratteristiche dimensionali come da tabella che segue:

<b>Scale del tipo a comune – Requisiti</b>	
<i>Larghezza rampa</i>	cm 120
<i>Profondità pedata (p)</i>	cm 30
<i>Alzata (a)</i>	Tale che $2a+p$ sia compreso tra cm 62 e cm 64
<i>Parapetti</i>	Altezza cm 100 Conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm 10

<i>Pianerottoli intermedi</i>	Profondità non inferiore alla larghezza della rampa
<i>Pianerottoli di arrivo</i>	Profondità cm 130
<i>Corrimano per rampe di ampiezza fino a cm 180</i>	Su almeno un lato della scala, per rampe di ampiezza fino a cm 180
	Su due lati della scala, per rampe di ampiezza oltre cm 180

5. Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui sopra solo nei casi di:

- a. scale in esubero rispetto alla dotazione minima comunque prescritta;
- b. inserimento di elevatore in corpi scala esistenti, quando per dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici, da attestare a cura e responsabilità del tecnico asseverante, si renda necessario ridurre l'ampiezza delle scale condominiali esistenti, dovendo comunque garantire un'ampiezza finale, ad opere concluse, non inferiore a cm 90, senza applicazione di tolleranze, riducibili a cm 85, nei soli casi di corpi scala di larghezza inferiore a m. 2.40, a condizione che il corrimano presenti sporgenza massima pari a 5 cm, nonché la conformità alla vigente disciplina sulla sicurezza delle costruzioni anche con riferimento agli aspetti geologici e geotecnici;
- c. trasformazione funzionale di scale interne esistenti in scale a comune, con un limite inderogabile, a lavori finiti pari a cm 90, senza applicazione di tolleranze.

6. Le scale comuni di tipo chiuso di nuova realizzazione devono essere dotate di aerazione naturale diretta. Anche in tali casi non è mai ammesso conseguire i livelli di aerazione ed illuminazione prescritti dal presente Regolamento per i vari tipi di locali mediante aperture realizzate su pozzi scale comuni di tipo chiuso.

7. Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare i seguenti requisiti:

- alzata costante per l'intero sviluppo della scala e pedata tale da garantire i requisiti di larghezza e profondità minimi in corrispondenza della mezzera della pedata, anche nei casi di pedate di conformazione non costante (ventagli e simili);
- requisiti e caratteristiche dimensionali come da tabella che segue.

<b>Scale interne a singole unità immobiliari – requisiti</b>	
<i>Larghezza rampa</i>	cm 80
<i>Profondità pedata (p)</i>	cm 25
<i>Alzata (a)</i>	tale che la somma $2a+p$ sia compresa tra cm 62 e cm 64
<i>Altezza parapetti</i>	cm 90
<i>Pianerottoli intermedi e di arrivo</i>	profondità non inferiore alla larghezza della rampa

## Art. 37 - Requisiti relativi alla fruibilità, sicurezza, protezione e riservatezza dell'utenza

### Abbattimento delle Barriere Architettoniche

1. Ferma restando la necessità che nei nuovi edifici sia assicurato il rispetto delle prescrizioni delle vigenti norme nazionali e regionali in materia di superamento delle barriere architettoniche, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono soggetti al rispetto della vigente normativa nazionale in materia di abbattimento delle barriere architettoniche in conformità ai criteri generali di progettazione e delle specifiche soluzioni tecniche definiti a livello nazionale limitatamente alle seguenti casistiche:
  - a. edifici pubblici e privati aperti al pubblico, per i soli spazi aperti al pubblico, indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente ai disabili;
  - b. negli edifici privati non aperti al pubblico e nelle parti non a comune degli stessi solo in caso di ristrutturazione edilizia, secondo i criteri generali di progettazione, nonché le soluzioni tecniche alternative e specifiche individuate dalla vigente disciplina in materia;
  - c. opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla vigente disciplina in materia;
2. Fanno eccezione al pieno rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, le seguenti casistiche di immobili e interventi:
  - a. gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti a vincolo quali beni culturali o paesaggistici ai sensi di Legge, nonché per gli immobili ad essi equiparati da parte dello strumento urbanistico, nei termini e con gli obblighi definiti dalle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche;
  - b. gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche e relative alle particolari funzioni assegnate, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

### Vivibilità sicurezza e protezione dell'utenza

3. Per qualsivoglia tipologia di intervento sul patrimonio edilizio esistente che comporti la creazione di nuove unità immobiliari a destinazione residenziale tramite frazionamento o mutamento di destinazione d'uso non possono essere conteggiate quali superfici utili ai fini del dimensionamento dei locali quelle di locali o porzioni di essi, non provvisti dei requisiti di aerilluminazione prescritti. Nei medesimi casi deve essere inoltre garantita la complanarità tra il soggiorno e il servizio igienico, nonché i requisiti di seguito elencati:

<b>Creazione di nuovi alloggi per frazionamento o mutamento d'uso – Requisiti</b>	
<i>Isolamento acustico</i>	Come da vigente normativa per le nuove costruzioni (L. 447/1995 e DPCM 5/12/97) limitatamente agli elementi che costituiscono nuova partizione tra le unità immobiliari
<i>Visitabilità e comoda fruizione</i>	- Larghezza minima nuovi corridoi pari a 1,00 m - Dimensioni minime nuovi disimpegni comuni a più unità immobiliari 1,50x1,50 m



4. Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni anche in quota, nonché di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, di sicurezza antincendio, ai fini della sicurezza e protezione della normale utenza gli edifici devono osservare le seguenti prescrizioni:

- gli spazi comuni e di collegamento devono essere privi di sporgenze pericolose e tali, per conformazione, materiali e tipologia di infissi, da evitare l'insorgere di pericoli per l'incolumità delle persone;
- gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti devono essere tali da non immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni di normale funzionamento, esalazioni, fumi o vibrazioni e da non costituire pericolo per le persone e per le cose;
- le finestre devono avere vetri agevolmente sostituibili e lavabili dall'interno del locale, con eccezione di quelle poste ad altezze inferiori a m 1,50 dal calpestio esterno, e parapetti dimensionati in maniera tale da resistere agli urti accidentali, con le altezze minime indicate nella tabella che segue:

<b>Parapetti delle finestre – Requisiti</b>	
<b>Tipologia</b>	<b>Altezza minima parapetto e requisiti</b>
<i>Parapetti pieni</i>	cm 90 dalla quota del pavimento interno somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali: cm 110
<i>Parapetti di finestre a tutt'altezza o con parapetto pieno di altezza inferiore alla minima prescritta</i>	Parapetto in metallo o altro materiale, fino ad un'altezza di cm 100 dalla quota del pavimento interno
<i>Parapetti di finestre di locali destinati al soggiorno e al pernottamento, anche di tipo non residenziale direttamente prospettanti su spazi pubblici o di uso comune</i>	cm 180 dalla quota di calpestio degli spazi esterni, oppure, in alternativa, è prescritta l'adozione di accorgimenti che evitino l'introspezione e garantiscano un sufficiente livello di riservatezza degli alloggi, con riferimento alla medesima quota. Materiali tali da garantire idonee condizioni di protezione, riservatezza, e vivibilità anche degli spazi pubblici o di uso comune, escludendo i pannelli vetrati

La progettazione e l'esecuzione degli interventi edilizi, devono altresì tenere a riferimento i principi e i contenuti delle Linee Guida in materia di miglioramento della sicurezza d'uso delle abitazioni approvate con DGRT 17/12/2012 n. 1160.

#### **Art. 38 - Locale**

1. Si definisce locale la porzione di unità immobiliare destinata ad uno specifico utilizzo e dotata di autonomia funzionale.
2. Si definisce locale plurifunzione il locale destinato ad ospitare più funzioni distinte, diverse dalla residenza, svolte sia contemporaneamente che in particolari e distinte occasioni ed orari.

3. Il dimensionamento, il confinamento e la conformazione dei locali deve rispondere a criteri di coerenza tipologica con la funzione prevista, e di compatibilità tra funzioni contigue evitando la formazione di spazi angusti e difficilmente arredabili.
4. Si considerano porzioni di uno stesso locale gli spazi che presentano medesima quota di calpestio collegati da varchi di larghezza non inferiore a m 1.40 e di superficie complessiva maggiore di mq 4,00.
5. Non costituiscono locale i volumi tecnici e gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (scannafossi e simili) o al passaggio e alla manutenzione degli impianti (cavedi e simili).

#### **Art. 39 - Categorie di locali e superfici**

1. In funzione delle loro caratteristiche funzionali, dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, i locali si distinguono nelle seguenti categorie:
  - locali primari, che comportano la permanenza continuativa di persone;
  - locali di supporto alla funzione primaria;
  - locali di servizio alle funzioni di supporto (per le attività diverse dalla residenza), che non comportano la permanenza continuativa di addetti;
  - locali accessori, adibiti esclusivamente a funzioni complementari, che comportano una presenza solo saltuaria ed occasionale di persone.
2. L'attribuzione dei locali alle diverse categorie e le relative classi di pregio sono specificate nei successivi capitoli, in relazione alle diverse destinazioni d'uso degli immobili.

#### **Art. 40 - Altezza libera dei locali**

1. Si definisce altezza libera di un locale ai fini igienico-sanitari, l'altezza del medesimo misurata dal pavimento all'intradosso del solaio o della copertura o del controsoffitto, quando presente; in caso di orditure composte, quali solai in legno e simili, l'altezza è misurata all'intradosso dell'orditura secondaria.
2. Non si considerano, ai fini dell'altezza, le eventuali strutture rompitratta che si rendano necessarie a seguito di interventi di consolidamento statico del patrimonio edilizio esistente.

#### **Requisiti generali**

3. L'altezza libera dei locali non può essere inferiore alle altezze minime prescritte dalla vigente normativa per i locali di abitazione e per i luoghi di lavoro, e deve altresì soddisfare i requisiti specifici definiti nei successivi capitoli per le diverse funzioni.
4. Nel caso di interventi su edifici esistenti è ammesso il mantenimento di altezze inferiori rispetto a quelle prescritte dalla vigente disciplina, nel rispetto del generale criterio che vieta il peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie presenti.

#### **Art. 41 - Superficie aeroilluminante**

1. Si definisce superficie aeroilluminante di un locale la superficie finestrata apribile misurata convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestre prospettante direttamente su spazi pubblici, oppure su spazi liberi, nel rispetto delle distanze minime tra

pareti finestrate di edifici antistanti, nonché delle dimensioni minime prescritte per i cortili e chiostrine definite agli articoli 28, 33, 34 del presente Regolamento. Sono escluse dal rispetto delle distanze le finestrate di edifici esistenti prospettanti direttamente su spazi pubblici.

2. L'aerazione e l'illuminazione naturale dei singoli locali, quando richieste in relazione ai diversi utilizzi devono essere assicurate mediante finestrate con caratteristiche di superficie aeroilluminante ai sensi della definizione di cui al precedente comma, garantendo i rapporti aeroilluminanti minimi individuati nei successivi capitoli quali requisiti specifici delle diverse destinazioni d'uso e categorie di locali.
3. Per il soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti non possono essere computate le finestre lucifere, se non previa istituzione di servitù coattiva nei confronti del confinante trascritta alla competente conservatoria.
4. Nel caso di interventi su edifici esistenti che non comportino cambio di destinazione d'uso è ammesso il mantenimento di rapporti aeroilluminanti inferiori ai minimi stabiliti per i nuovi edifici.
5. Nel caso di interventi su edifici esistenti che comportino cambio di destinazione d'uso, devono essere verificati i requisiti aeroilluminanti definiti dal presente Regolamento per le diverse categorie di locali e per i diversi usi.

#### *Requisiti generali di aerazione*

5. Di norma le superfici apribili devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne evitando sacche di ristagno; devono essere favoriti sia i moti convettivi naturali per la circolazione dell'aria interna, che i ricambi naturali mediante installazione di appositi dispositivi, quali ad esempio gli evacuatori statici e/o ventilatori.

#### *Requisiti generali di illuminazione*

6. Le finestrate devono essere dotate di idonei dispositivi che ne consentano l'oscuramento totale e parziale e accessibili alle pulizie, anche nella parte esterna, nel rispetto della disciplina nazionale in materia di sicurezza, ove applicabile.
7. L'efficacia dell'illuminazione naturale è convenzionalmente ritenuta valida per una superficie di profondità pari a 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra misurata dal pavimento, e di larghezza pari a 1,5 volte la medesima misura, con riferimento alle mazzette della finestra.
8. Le porzioni degli ambienti che per loro conformazione geometrica non risultino raggiunti dall'illuminazione naturale, con riferimento ai parametri definiti al comma precedente, devono essere esplicitamente individuate nelle planimetrie di progetto e adibite esclusivamente a funzioni che non implicano la presenza continuativa di persone. Le stesse porzioni non possono computarsi ai fini del dimensionamento minimo dei locali nei quali siano eventualmente incluse.
9. L'impianto di illuminazione artificiale di ogni locale deve presentare caratteristiche tali da garantire un comfort visivo adeguato alle operazioni che vi si svolgono.

#### **Art. 42 - Locali per servizi igienici**

1. In tutti gli edifici di nuova costruzione, nonché negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino la creazione di nuove unità immobiliari, i locali destinati a servizi igienici devono garantire i seguenti requisiti:
  - delimitazione con pareti;

- dimensioni minime prescritte dal presente Regolamento quali requisiti specifici in relazione al tipo di attività cui è destinata l'unità immobiliare;
  - pavimento in materiale facilmente lavabile e disinfettabile, pareti rivestite con analogo materiale fino all'altezza di almeno 1 m;
  - apparecchi sanitari di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile, provvisti di sifone idraulico con camera ventilata tramite condotta di aerazione distinta da quella di scarico e comunicante con una condotta verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto. I diametri di tali tubazioni di ventilazione non devono essere minori dell'80% dello scarico servito;
  - vasi wc provvisti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata almeno pari a litri sei e di un sistema a doppia cacciata di portata di litri tre.
2. 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.
  3. L'utilizzazione di apparecchiature elettromeccaniche per l'allontanamento forzato dei reflui, nella realizzazione dei servizi igienici è ammessa solo quando si tratti di un servizio igienico aggiuntivo rispetto agli obblighi di legge. Gli scarichi derivanti da impianti tipo "Sanitrit" devono essere convogliati in apposito depuratore ovvero nella prima camera delle fossa biologica.

#### **Art. 43 - Soppalchi**

1. I nuovi soppalchi devono rispettare tutti i parametri fissati dal presente Regolamento per i corrispondenti tipi di locali delimitati da pareti sia per il vano sovrastante che per quello sottostante rispetto alle relative destinazioni d'uso e funzioni.
2. I vani sottostanti a soppalchi sono assimilati a locali con altezza non omogenea e pertanto devono garantire i seguenti requisiti:
  - altezza media almeno pari alla minima prescritta per i diversi usi;
  - altezza minima non inferiore a m 2,40;
  - le porzioni con altezza minore della minima prescritta per i diversi usi non devono superare il 50% del totale della superficie del vano.
3. La superficie del soppalco realizzato all'interno di locali primari non deve superare i 2/3 della superficie del locale sul quale affaccia. Sono fatti salvi i casi in cui il soppalco si affacci su locali cucina.
4. Nell'inserimento di soppalchi all'interno di locali con finestrate prospicienti spazi pubblici devono inoltre essere rispettati i limiti di quota di imposta e i distacchi dalle pareti finestrate definiti all'art. 66 del presente Regolamento quali prescrizioni di tutela dell'immagine urbana e composizione delle facciate.
5. La verifica dei requisiti di aerazione e illuminazione naturale è operata considerando complessivamente le superfici finestrate apribili sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.

#### **Art. 44 - Requisiti specifici dei locali di abitazione**

1. In relazione alla destinazione funzionale, ed in conformità con il DM 5/7/1975, sono definiti, nei successivi articoli, i parametri ed i requisiti igienico-sanitari minimi dei locali di abitazione sia per i nuovi edifici che per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
2. I parametri e requisiti definiti nei successivi articoli sono da applicare, esclusivamente agli interventi di:
  - Nuova edificazione;
  - Demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di edifici esistenti;
  - Interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino cambio d'uso e variazione della destinazione funzionale dei singoli locali in una destinazione di maggior pregio.
3. I diversi requisiti e parametri di cui al comma precedente, compreso le casistiche particolari dettagliate per interventi su edifici esistenti non sono derogabili.

#### ***Eccezioni per interventi sul patrimonio edilizio esistente***

4. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, diversi dalla demolizione e ricostruzione e dalla ristrutturazione urbanistica, è consentito il mantenimento di condizioni in essere che non verifichino il pieno rispetto dei requisiti prescritti in materia di posizione rispetto al terreno, aerazione, illuminazione, altezza, dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali a condizione che:
  - a. non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario, ovvero che l'intervento nel suo complesso consegua un miglioramento della stessa;
  - b. nei cambi d'uso non sia trasformata la funzione dei singoli locali inserendo utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti, con riferimento alle classi di pregio definite all'art. 46;
  - c. siano integralmente rispettati, per i soli interventi di recupero dei sottotetti a norma della LR 5/2010, i particolari requisiti previsti da tale norma, nonché le ulteriori specifiche prescrizioni definite dal vigente strumento urbanistico in recepimento della LR 5/2010.
5. Negli interventi di recupero di una originaria e documentata destinazione residenziale di unità immobiliari incluse in edifici a prevalente destinazione residenziale, è ammesso il mantenimento di condizioni che non verifichino il rispetto dei requisiti igienico-sanitari prescritti per le abitazioni, a condizione che sia recuperata l'originaria consistenza dell'unità immobiliare, che siano adottate tutte le possibili misure di miglioramento, che sia verificato il parametro di alloggio minimo, la dotazione minima in termini di superfici utili abitabili, e un'altezza minima pari a m. 2,40.

#### **Art. 45 - Alloggio**

1. Si definisce alloggio l'insieme di locali collegati funzionalmente e fisicamente tra di loro, destinati a soddisfare le esigenze della residenza e tale da soddisfare i requisiti minimi previsti dalla vigente normativa igienico-sanitaria (Decreto Ministeriale 5 luglio 1975).
2. Le superfici minime prescritte dalla vigente normativa igienico-sanitaria per abitante e per i diversi locali e dotazioni dell'alloggio sono da intendersi come superfici utili abitabili. E' fatta

salva la modalità di verifica prescritta dallo strumento urbanistico in termini di alloggio minimo.

#### **Art. 46 - Categorie dei locali di abitazione**

1. I locali di abitazione, in relazione alla funzione ed alle caratteristiche d'uso, si distinguono in:
  - Locali primari;
  - Locali di supporto;
  - Locali accessori.
2. Per ciascun tipo di locale, in relazione alla funzione svolta, è assegnata una classe di pregio, quale riferimento ai fini delle verifiche di natura igienico-sanitaria, in particolare per il riutilizzo con cambiamento di destinazione d'uso e di funzione di locali esistenti privi dei requisiti igienico-sanitari standard.
3. Le categorie, le tipologie di locali ad esse afferenti e le relative classi di pregio sono riportate nella tabella che segue:

<b>Locali di abitazione - Individuazione</b>			
<i>Categoria</i>	<i>Caratteristica d'uso</i>	<i>Tipo di locali</i>	<i>Classe di pregio</i>
<i>Locali primari</i>	comportano la permanenza continuativa di persone	camere da letto e soggiorni	1
		sale da pranzo, cucine abitabili, salottini, studi e altri locali a questi assimilabili	2
<i>Locali di supporto</i>	non comportano la permanenza continuativa di persone	spazi di cottura e servizi igienici	3
		spazi di disimpegno e distribuzione verticale ed orizzontale, dispense, guardaroba, lavanderie e simili	4
<i>Locali accessori</i>	sono adibiti esclusivamente a funzioni complementari alla residenza e comportano presenza soltanto saltuaria e occasionale di persone	soffitte, cantine, ripostigli e quanto a essi assimilabili	5



#### **Art. 47 - Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno**

1. I locali di abitazione primari e di supporto devono essere fuori terra. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente non è ammesso collocare camere in locali che presentino pareti anche parzialmente interrato.
2. I locali seminterrati possono essere utilizzati come locali primari o di supporto soltanto in presenza di tutti i seguenti requisiti:
  - le parti contro terra devono essere protette da scannafosso aerato ed ispezionabile di larghezza maggiore di cm 60, di profondità maggiore di almeno cm 15 rispetto al piano di calpestio del locale, ove possano sfociare le eventuali aperture aeranti del vespaio;
  - il piano di calpestio, ove non sia presente un sottostante cantinato, deve essere isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerato;
  - il locale deve rispondere a tutte le altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui deve essere adibito.
3. In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati, i locali seminterrati possono essere utilizzati solo come locali accessori.
4. I locali interrati o prevalentemente interrati non possono in nessun caso essere adibiti ad abitazione primaria.
5. I locali interrati o prevalentemente interrati possono essere utilizzati come locali di supporto soltanto in presenza di tutti i requisiti di cui al precedente comma 2.
6. In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati, i locali interrati o prevalentemente interrati possono essere utilizzati soltanto come locali accessori.

#### **Art. 48 - Aerazione e Illuminazione dei locali di abitazione**

1. 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), anche prospettanti su cortili o su chiostrine. In luogo della ventilazione trasversale naturale possono essere previsti sistemi di immissione ed estrazione dell'aria, di tipo naturale o meccanizzato, tali da garantire idonee condizioni di comfort climatico (dispositivi di filtrazione e recupero di calore che garantiscano il rispetto della normativa UNI 10339).

#### **Locali di abitazione primaria**

2. Ciascun locale di abitazione di categoria primaria deve essere dotato di superfici finestrate apribili in misura non inferiore a:
  - 1/8 della superficie di pavimento in caso di finestrate a parete;
  - 1/12 per i locali sottotetto in caso di illuminazione conseguita tramite finestrate piane o semipiane (lucernari o finestre in falda).
3. Per i locali prospicienti la pubblica via può essere computata, ai fini del rispetto dei precedenti parametri, solamente la porzione delle superfici finestrate posta a quota superiore a m 1,80 rispetto al marciapiede.
4. Nel caso di edifici classificati dal Regolamento Urbanistico come emergenze di valore storico-architettonico, emergenze di interesse documentale del moderno, tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale, edifici singoli o aggregati di interesse documentale, la

superficie finestrata può essere ridotta fino al limite massimo di 1/12 della superficie di pavimento. In caso di edifici vincolati ai sensi del titolo II del DLgs 42/04 tale limite può essere ulteriormente ridotto fino al limite massimo di 1/16 della superficie di pavimento. Nei casi in cui le riduzioni della superficie finestrata superino il limite di 1/10 della superficie del pavimento dovrà essere presente idoneo impianto di immissione/estrazione d'aria con dispositivi di filtrazione e recupero di calore che garantisca il rispetto della normativa UNI 10339.

#### *Locali di abitazione di supporto*

5. Per i locali adibiti a funzioni di supporto diversi dai servizi igienici e gli spazi cottura non è richiesta areazione ed illuminazione diretta, ma devono essere assicurati livelli di aerazione e illuminazione idonei all'uso previsto.
6. I servizi igienici possono essere dotati di aerazione e illuminazione sia naturale diretta che meccanizzata, fermo restando che in caso di aerazione esclusivamente naturale diretta la superficie finestrata apribile deve essere pari a quella prescritta per i locali di abitazione primaria, con un minimo di mq 0,40.
7. Gli spazi cottura, che siano o meno ricavati in locale autonomo devono presentare i seguenti requisiti:
  - aerazione e illuminazione naturale diretta con superficie finestrata apribile di almeno 1/8 della superficie del pavimento;
  - gola di tiraggio fumi e vapori di cottura con sbocco in copertura dell'edificio conformemente ai requisiti generali prescritti per camini e canne fumarie;
8. Nel caso in cui l'aerazione dei servizi igienici sia del tipo meccanizzato, devono essere garantiti i seguenti requisiti:
  - l'aerazione meccanica deve assicurare un ricambio non inferiore a 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua, e non inferiore a 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;
  - la ventilazione artificiale deve avvenire tramite condotti di aerazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, o, in alternativa, tramite un unico condotto collettivo ramificato, sfociente sulla copertura e dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua.
9. La ventilazione naturale è requisito indispensabile delle scale condominiali di nuova realizzazione, in forma diretta per le scale, e anche indiretta per i disimpegni, nella misura prevista dalle vigenti leggi.

#### *Locali accessori*

10. Per i locali accessori non è necessaria l'illuminazione naturale diretta, ma deve comunque essere assicurato un livello di illuminazione funzionale all'uso previsto.

#### **Art. 49 - Altezza dei locali a uso abitativo**

1. L'altezza libera dei locali, per le diverse categorie e casistiche, deve garantire i valori minimi riportati nella tabella che segue:

<b>Altezze minime dei locali di abitazione</b>				
<i>Tipo di locali</i>	<i>Locali con altezza omogenea</i>	<i>Locali con altezza non omogenea</i>		
	<i>Altezza minima (m)</i>	<i>Altezza media (m)</i>	<i>Altezza minima (m)</i>	<i>Condizioni</i>
<i>Locali primari</i>	2,70	2,70	2,40	le porzioni con altezza minore di m 2,70 non devono comunque superare il 50% del totale della superficie del locale
<i>Locali di supporto</i>	2,40	2,40	2,20	le porzioni con altezza minore di m 2,40 non devono comunque superare il 30% del totale della superficie del locale
<i>Locali accessori</i>	1,80	1,80	1,50	

*Particolari casistiche per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente*

2. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente la diversa utilizzazione funzionale dei locali verso classi di maggior pregio, come definite al precedente art. 46, potrà avvenire nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:

- l'altezza libera dei locali di categoria primaria può essere ridotta fino ad un minimo di m 2,50 e, nel caso di locali con altezza non omogenea, l'altezza media non deve essere inferiore di m 2,50 e l'altezza minima non deve essere inferiore a m 2,20;
- la minore altezza, deve essere compensata da una maggiore superficie, in modo tale che sia comunque garantita la cubatura minima pari al prodotto tra i valori di superficie minima ed altezza minima prescritti dal DM 05/07/1975 per le diverse tipologie di locali primari, come riportati anche al successivo articolo;
- devono essere integralmente rispettati tutti i restanti parametri e requisiti igienico-sanitari previsti dal presente regolamento;
- nel caso di interventi di recupero dei sottotetti a norma della LR 5/2010, e alle relative condizioni, potranno essere applicati i particolari requisiti igienico-sanitari da essa previsti, nonché le ulteriori specifiche prescrizioni definite dal vigente strumento urbanistico in recepimento della medesima legge regionale;

- l'altezza libera dei locali di categoria di supporto può essere ridotta fino ad un minimo di m 2,20 e, nel caso di locali con altezza non omogenea, l'altezza media non deve essere inferiore a m 2,20 e l'altezza minima non deve essere inferiore a m 2,00.
3. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e dalla ristrutturazione urbanistica, è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta per le nuove costruzioni se l'unità è già dotata di un altro servizio conforme alle prescrizioni del presente Regolamento; in ogni caso l'altezza minima dell'ulteriore servizio igienico non potrà essere inferiore a m 1,80 e quella media non inferiore a m 2,20.
  4. restano ferme le specifiche disposizioni in materia di altezze dei locali soppalcati contenute nell'art. 43 "Soppalchi", che costituisce disciplina speciale per la fattispecie e quindi intendersi prevalente sulle disposizioni del presente articolo.

### **Art. 50 - Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali di abitazione**

#### *Dimensionamento degli alloggi*

1. Fermo restando il rispetto del parametro di alloggio minimo definito dallo strumento urbanistico, per ciascun alloggio dovrà essere garantita una superficie utile abitabile non inferiore a mq 14 per ognuno dei primi 4 abitanti e a mq 10 per ciascuno dei successivi.
2. Gli alloggi per una sola e per due persone in edilizia sociale non soggetti al rispetto del parametro di alloggio minimo potranno essere anche del tipo monostanza, senza obbligo di dimostrarne la possibile suddivisione, garantendo i seguenti limiti minimi di superficie utile, pari alla somma dei valori minimi previsti dal DM 5/7/1975 e dal presente Regolamento:
  - a. monostanza per una persona in edilizia sociale dotato di locale soggiorno, cottura e camera da letto pari ad almeno mq 24,50 oltre servizio igienico di almeno mq 2,50, e tale da garantire una superficie utile minima complessivamente pari a mq 28;
  - b. monostanza per due persone in edilizia sociale dotato di locale soggiorno, cottura e camera da letto pari ad almeno mq 29,50 oltre servizio igienico di almeno mq 2,50, e tale da garantire una superficie utile minima complessivamente pari a mq 38.
3. I locali di abitazione devono garantire i requisiti minimi di superficie riportati in tabella.

<b>Superfici minime e requisiti dei locali destinati ad abitazione</b>		
<i>Tipo di locali</i>	<i>Superficie utile (mq)</i>	<i>Parametri da applicare</i>
<i>Camere da letto per una persona</i>	9	Parametri dei locali primari
<i>Camere da letto per due persone e soggiorni</i>	14	
<i>Cucine abitabili</i>	9	
<i>Altri vani di categoria primaria, adibiti ad abitazione permanente</i>	9	
<i>Spazi di cottura ubicati in locale autonomo, separato e distinto dal</i>	Compresa tra 4 e 9	Parametri dei locali di abitazione non permanente

<i>soggiorno adibito alla sola funzione di cottura dei cibi e non anche di regolare consumazione degli stessi</i>		
<i>Angolo cottura all'interno di vani pluriuso/monostanza</i>	1,5	Parametri del vano pluriuso/monostanza

4. È ammessa la realizzazione di una zona cottura in adiacenza al soggiorno purché il collegamento con lo stesso abbia larghezza non inferiore a m 1,40 e superficie complessiva non inferiore a mq 4; In tal caso la verifica dei parametri fissati per i locali di abitazione permanente deve essere fatta rispetto alla superficie di pavimento complessiva dei due vani.

### *Servizi igienici*

5. I locali adibiti a servizio igienico devono possedere i requisiti minimi riportati in tabella.

<b>Servizi igienici dei locali di abitazione – Requisiti</b>	
<i>Superficie</i>	2,50 mq
<i>Larghezza</i>	1,20 m
<i>Accesso</i>	divieto di accesso diretto da cucina o spazio cottura, ammesso tramite antibagno
<i>Dotazione sanitari per alloggio</i>	vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia, suddivisa anche in più locali purché riservati esclusivamente ai servizi igienici

6. Nel caso di servizi igienici finalizzati all'utilizzo di persone diversamente abili, è ammesso l'utilizzo di apparecchi multifunzione, nel rispetto della specifica normativa di settore.
7. Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità immobiliare, i valori minimi sono prescritti per il solo servizio igienico principale e la dotazione richiesta può essere garantita considerando la totalità dei servizi igienici presenti.

### **Art. 51 - Requisiti specifici dei locali destinati ad attività diverse da quella abitativa**

- In relazione alla destinazione funzionale, e in conformità con il la vigente normativa in materia di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, sono definiti, nei successivi articoli, i parametri e i requisiti igienico-sanitari minimi dei locali destinati ad attività diverse da quella abitativa, sia per i nuovi edifici che per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- In presenza di disciplina specifica per particolari funzioni (scuole, alberghi, strutture sanitarie, impianti sportivi, ecc.), le prescrizioni del presente Regolamento si applicano per quanto non in contrasto con la disciplina di riferimento per la funzione.
- I parametri e requisiti definiti nei successivi articoli sono da applicare agli interventi di:
  - Nuova edificazione;
  - Demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di edifici esistenti;

- Cambi d'uso, laddove comportino variazione della destinazione funzionale dei singoli locali in una destinazione di maggior pregio.

#### **Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

4. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, diversi dalla demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e dalla ristrutturazione urbanistica, è consentito il mantenimento di condizioni in essere che non verifichino il pieno rispetto dei requisiti prescritti per i nuovi edifici in materia di posizione rispetto al terreno, aerazione, illuminazione, altezza, dimensionamento dei locali a condizione che:
  - a. non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario;
  - b. nei cambi d'uso non sia trasformata la funzione dei singoli locali inserendo utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti, con riferimento alle classi di pregio definite all'art. 52.

#### **Art. 52 - Categorie dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa**

1. I locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa, in relazione alla funzione e alle caratteristiche d'uso, si distinguono in:
  - Locali primari
  - Locali di supporto
  - Locali di servizio
  - Locali accessori
2. Per ciascun tipo di locale, in relazione alla funzione svolta, è assegnata una classe di pregio, quale riferimento ai fini delle verifiche di natura igienico-sanitaria, in particolare per il riutilizzo con cambiamento di destinazione d'uso e di funzione di locali esistenti privi dei requisiti igienico-sanitari standard.
3. Le categorie, le tipologie di locali a esse afferenti e le relative classi di pregio sono riportate nella tabella che segue:

<b>Locali per funzioni diverse da quella abitativa – Individuazione</b>			
<i>Categoria</i>	<i>Caratteristica d'uso</i>	<i>Tipo di locali</i>	<i>Classe di pregio</i>
<i>Locali primari</i>	prevedono la presenza continuativa di addetti, nell'esercizio della funzione primaria		2
<i>Locali di supporto</i>	prevedono la presenza non continuativa di addetti per funzioni di supporto all'attività aziendale, diverse dalla principale, ma necessarie per le esigenze dell'attività o degli addetti	sale somministrazione, sale riunioni e sale di riposo a supporto di uffici di produzione, sale riunioni, refettori, sale di riposo, auditorium e sale congressi	3

<i>Locali di servizio</i>	prevedono la presenza saltuaria di addetti	servizi igienico-assistenziali, ambulatori aziendali e sale medicazione, magazzini, archivi, spazi di disimpegno e distribuzione verticale e orizzontale	4
<i>Locali accessori</i>	sono adibiti esclusivamente a funzioni complementari e comportano la presenza soltanto saltuaria di addetti	soffitte, cantine, ripostigli e quanto a essi assimilabili	5

### **Art. 53 - Posizione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa**

1. I locali primari e di supporto devono, di norma, essere fuori terra.
2. I locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni primarie e di supporto esclusivamente in presenza dei seguenti requisiti:
  - le parti contro terra devono essere protette da scannafosso aerato e ispezionabile di larghezza maggiore di cm 60, di profondità maggiore di almeno cm 15 rispetto al piano di calpestio del locale, ove possano sfociare le eventuali aperture aeranti del vespaio;
  - il piano di calpestio, ove non sia presente un sottostante cantinato, deve essere isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerato;
  - il locale deve rispondere a tutte le altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui deve essere adibito.
3. I locali seminterrati che non rispettano tutti i requisiti di cui al precedente comma possono essere adibiti esclusivamente a funzioni di servizio o accessorie.
4. I locali interrati o prevalentemente interrati possono essere ordinariamente utilizzati come locali di servizio soltanto in presenza di tutti i requisiti di cui al precedente comma 2; possono altresì, previo ottenimento del parere favorevole da parte dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio, essere adibiti ad attività primarie o di supporto ove lo richiedano particolari esigenze tecniche e funzionali.
5. I locali interrati o prevalentemente interrati che non rispettino tutte le prescrizioni di cui al precedente comma possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie.

### **Art. 54 - Illuminazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa**

#### ***Locali primari e di supporto***

1. Tutti i locali primari e di supporto devono di norma usufruire di illuminazione naturale diretta.
2. La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:
  - 1/8 della superficie utile del locale se la superficie del locale è inferiore a mq 100;
  - 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq 100 e mq 1000;
  - 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 100, se la superficie del locale è superiore a mq 1000.



3. Almeno il 50% della superficie illuminante deve essere ordinariamente collocata a parete, inclusa la porzione verticale degli shed.
4. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per i locali di preparazione e somministrazione alimenti è sempre ammesso il ricorso all'illuminazione naturale di tipo indiretto, ferma restando la necessità di garantire la salvaguardia della salute e le condizioni di sicurezza e benessere dei lavoratori.
5. Il ricorso all'illuminazione artificiale o l'utilizzo di parametri inferiori a quelli sopra individuati è consentito per motivate esigenze in relazione a particolari tipologie di attività o alla tutela di edifici di interesse storico, previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio. Sono fatte salve le eventuali specifiche disposizioni di settore.

#### *Locali di servizio*

6. L'illuminazione dei locali di servizio può essere garantita sia in maniera naturale diretta che artificiale. È sempre ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale.

#### *Locali accessori*

7. Per i locali accessori non è necessaria l'illuminazione naturale diretta ma deve comunque essere assicurato un livello di illuminazione funzionale all'uso previsto.

### **Art. 55 - Aerazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa**

#### *Locali primari e supporto*

1. Tutti i locali devono di norma usufruire di aerazione naturale diretta.
2. La superficie aerante deve corrispondere ad almeno:
  - 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq 100;
  - 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq 100 e mq 1000;
  - 1/24 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 62,5, se la superficie del locale è superiore a mq 1000.
3. Le porte e i portoni comunicanti direttamente con l'esterno possono essere compresi nel computo delle superfici aeranti fino ad un massimo del 50% della superficie minima necessaria. Per piccoli fondi commerciali e di servizio alla residenza e alla persona, fino a 100 mq di superficie aperti all'utenza, porte e portoni sono integralmente computabili come superfici aeranti.
4. Il ricorso all'aerazione forzata è consentito esclusivamente per esigenze tecniche o di sicurezza, previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio, alle seguenti condizioni:
  - l'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339 e devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria convenientemente climatizzata e deumidificata.
  - l'impianto di aerazione forzata non può, di norma, essere utilizzato per la rimozione degli agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni; in tali casi dovrà essere previsto un impianto di aspirazione localizzato, coordinato con l'impianto di aerazione del locale.
5. Per i locali di preparazione e somministrazione alimenti limitatamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è sempre ammesso il ricorso all'aerazione forzata, alle

condizioni elencate al comma che precede, senza necessità del parere ASL, ferma restando la necessità di garantire la salvaguardia della salute, e le condizioni di sicurezza e benessere dei lavoratori.

#### **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. È 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 a estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato.

#### **Locali accessori**

9. Per i locali accessori non è necessaria l'aerazione naturale diretta ma deve comunque essere assicurato un livello di aerazione funzionale all'uso previsto.

### **Art. 56 - Dimensioni e altezze minime dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa**

1. Gli ambienti di lavoro di aziende industriali o di produzione di servizi che occupano più di cinque lavoratori, e in ogni caso in quelle che eseguono le lavorazioni che comportano la sorveglianza sanitaria, devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie definiti dalla vigente normativa in materia di igiene dei luoghi di lavoro (Allegato IV del DLgs 81/2008); altezze inferiori, fino a un minimo inderogabile di m 2,70 possono essere ammesse, per necessità tecniche e aziendali, soltanto previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio.
2. Gli ambienti di lavoro devono garantire le altezze minime individuate nella tabella che segue:

<b>Altezze minime dei locali destinati ad utilizzi diversi dall'abitazione</b>				
<i>Tipo di locali e usi</i>	<i>Locali con altezza omogenea</i>	<i>Locali con altezza non omogenea</i>		
	<i>Altezza minima (m)</i>	<i>Altezza media (m)</i>	<i>Altezza minima (m)</i>	<i>Condizioni</i>
Locali primari e di supporto per industriali-artigianali e commerciali di grande distribuzione	3,00			
Locali primari e di supporto per commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e di	2,70			

servizio				
Locali di servizio (per tutti gli usi)	2,40	2,40	2,20	le porzioni con altezza minore di m 2,40 non devono comunque superare il 30% del totale della superficie del locale
Locali accessori (per tutti gli usi)	1,80	1,80	1,50	

3. Per ogni lavoratore deve essere assicurata una cubatura non inferiore a mc 10 ed una superficie non inferiore a mq 2.
4. La superficie dei singoli locali non deve essere inferiore a mq 9, fatti i salvi i casi in cui la minore superficie sia necessaria per speciali esigenze di lavorazione.

**Art. 57 - Dotazione di servizi igienici e assistenziali degli ambienti destinati a funzioni diverse da quella abitativa**

1. Quando non diversamente disposto da normative specifiche, i luoghi di lavoro, devono essere dotati di:

- idonei gabinetti, nella misura di 1 servizio igienico ogni 10 addetti;
- locali destinati a spogliatoi, nei casi e con i requisiti previsti dalla vigente normativa nazionale di igiene sui luoghi di lavoro quando il tipo di attività lo richieda, distinti fra i due sessi solo per le aziende che occupano più di cinque dipendenti, di superficie almeno pari a mq 1,20 per addetto;
- lavabi, nella misura minima di uno ogni cinque addetti;
- docce, nei casi e con i requisiti previsti dalla vigente normativa nazionale di igiene sui luoghi di lavoro (in locali separati per uomini e donne o prevedendo un'utilizzazione separata degli stessi);
- ambulatori o camere di medicazione, refettori e locali di riposo quando il tipo di attività o la salubrità lo esigono, nei casi e con i requisiti previsti dalla vigente normativa nazionale di igiene sui luoghi di lavoro.

2. I servizi igienico-assistenziali dovuti devono presentare le caratteristiche e i requisiti elencati nella tabella che segue:

<b>Servizi igienico-assistenziali per funzioni diverse da quella abitativa – requisiti</b>	
<i>Locali riservati al solo wc</i>	Superficie almeno pari a mq 1,00 lato minimo almeno pari a m 0,90
<i>Locali dotati sia di wc che di altri apparecchi igienici</i>	Superficie almeno pari a mq 1,20
<i>Locali di disimpegno (antibagno) con lavabo</i>	Superficie almeno pari a mq 1,50
<i>Locali per docce</i>	Superficie almeno pari a mq 1,00

## Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

### Art. 58 - Spazi e servizi pubblici

1. Le norme riferite alla manutenzione e realizzazione degli spazi e dei servizi pubblici sono definite dallo strumento urbanistico comunale, in particolare nella Parte 2, Titolo I delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, in attuazione degli indirizzi contenuti nel Piano Strutturale, con la seguente articolazione:

art. 26 - disposizioni generali

art. 27 - piazze e aree pedonali

art. 28 - aree per parcheggio

art. 32 - aree per impianti sportivi

art. 34 - scuole e università

art. 35 - servizi collettivi

art. 36 - complessi ospedalieri

art. 37 - housing sociale

art. 38 - cimiteri

2. L'occupazione di suolo pubblico per le diverse attività è altresì soggetto alla relativa disciplina di settore, "Regolamento comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche" (disponibile in rete civica), non costituente disciplina urbanistico-edilizia, la cui violazione non costituisce fattispecie di abusivismo edilizio ai sensi di Legge.

## Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

### Art. 59 - Verde pubblico

1. Le norme riferite alla manutenzione e realizzazione del verde pubblico sono definite dallo strumento urbanistico comunale, in particolare nella Parte 2, Titolo I delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, in attuazione degli indirizzi contenuti nel Piano Strutturale, con la seguente articolazione, ai quali contenuti si fa espresso rimando:

art. 26 - disposizioni generali

art. 29 - verde pubblico/parchi

art. 30 - verde ripariale

art. 31 - parchi e giardini di interesse storico

art. 33 - orti sociali

### Art. 60 - Tutela dell'Ambiente

1. Le norme riferite alla tutela dell'Ambiente sono definite dallo strumento urbanistico comunale, in particolare nella Parte 4, Titolo II delle Norme Tecniche di Attuazione del

Regolamento Urbanistico, in attuazione degli indirizzi contenuti nel Piano Strutturale, con la seguente articolazione, ai quali contenuti si fa espresso rimando:

CAPO I - La rete ecologica

art. 71 - disposizioni generali

art. 72 - le aree di riqualificazione ambientale

CAPO II - Misure di protezione

art. 73 - disposizioni generali

art. 74 - fattibilità geologica

art. 75 - fattibilità idraulica

art. 76 - fattibilità sismica

2. La gestione patrimonio arboreo pubblico e privato è altresì soggetto alla relativa disciplina di settore, "Regolamento del Patrimonio arboreo della città" (disponibile in rete civica), non costituente disciplina urbanistico-edilizia, la cui violazione non costituisce fattispecie di abusivismo edilizio ai sensi di Legge.

## **Capo IV – Infrastrutture, servizi e reti tecnologiche**

### **Art. 61 - Infrastrutture e reti tecnologiche**

1. Le norme riferite alle Infrastrutture e alle reti tecnologiche sono definite dallo strumento urbanistico comunale, in particolare nella Parte 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, in attuazione degli indirizzi contenuti nel Piano Strutturale, con la seguente articolazione, ai quali contenuti si fa espresso rimando:

TITOLO I - Infrastrutture per la mobilità

art. 44 - aeroporto

art. 45 - rete ferroviaria

art. 46 - rete tramviaria

art. 47 - autostrade e Strade di Grande Comunicazione (SGC)

art. 48 - strade

art. 49 - piste ciclabili

TITOLO II - Reti e impianti tecnologici

art. 50 - rete per l'approvvigionamento idrico

art. 51 - rete fognaria e impianti di depurazione delle acque

art. 52 - rete per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani

art. 53 - rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica

art. 54 - rete e impianti di distribuzione del gas

## Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico (Disciplina tecnico-estetica e di Decoro)

### Art. 62 - Disciplina generale delle opere esteriori ai fabbricati

1. Sono soggette alle prescrizioni dei seguenti articoli, da 63 a 72 le opere esteriori agli edifici, con particolare riferimento a quelle prospettanti sulla pubblica via o su spazi pubblici o di uso pubblico che contribuiscono a definire l'immagine urbana. Restano fermi i divieti e le prescrizioni stabiliti dallo strumento urbanistico in materia.
2. Le prescrizioni definite al presente capitolo non si applicano nei seguenti casi:
  - a. interventi di manutenzione ordinaria su infissi, facciate e coperture che non introducano nuovi materiali o finiture;
  - b. recupero di assetti preesistenti, opportunamente rilevabili o documentati;
  - c. qualora il rispetto delle prescrizioni di cui agli articoli da 63 a 72 crei contrasti con la disciplina di particolare tutela definita dal presente Regolamento per le zone e per gli edifici di particolare interesse (articoli da 73 a 87), che è da intendersi prevalente;
  - d. interventi su edifici, o porzioni dei medesimi, notificati quali Beni culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004, a condizione l'intervento sia stato esplicitamente autorizzato dall'Ente preposto alla tutela del vincolo;
  - e. particolari fattispecie ed esigenze, esaurientemente documentate e puntualmente motivate, a condizione che si collochino al di fuori del centro storico UNESCO, fermo restando l'obbligo di adozione di tutti gli accorgimenti utili a garantire la mitigazione degli impatti generati e la necessità di preventiva verifica con acquisizione del parere della Commissione Edilizia Interna.

### Art. 63 - Terrazze a sbalzo, tettoie e sporgenze sulla pubblica via

#### *Terrazze a sbalzo*

1. La realizzazione di terrazze a sbalzo su facciate frontistanti vie e altri spazi pubblici è ammessa esclusivamente quando detti spazi presentino una larghezza di almeno m 8,00, misurati ortogonalmente alla facciata interessata, sino alla facciata frontistante o, quando l'edificio contrapposto non esista o sia arretrato rispetto al filo stradale, sino al filo retromarcia piede del lato opposto della via, nel rispetto dei requisiti definiti nella tabella che segue.

<b>Sporgenze sulla pubblica via - Valori limite</b>	
aggetto massimo del terrazzo dal piano della facciata	1,20 m
altezza libera minima tra intradosso del terrazzo e quota retromarcia piede	4,50 m
quota di imposta di elementi di sostegno o decorazione dalla quota retromarcia piede	3,50 m
sporgenze dal piano della facciata, fino ad un'altezza di m 2,10	6 cm

### *Tettoie a sbalzo*

2. Le tettoie a sbalzo da realizzare su facciate prospicienti spazi pubblici sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale dell'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico, con i requisiti riportati nella tabella che segue.

<b>Tettoie a sbalzo – Requisiti</b>	
Altezza libera tettoia	non inferiore a m 2,50 misurata dalla quota del terreno, marciapiede, pavimentazione, posti in aderenza all'edificio, al punto più basso della tettoia
Altezza libera delle mensole, travi ed elementi decorativi ancorati alla facciata	non inferiore a m 2,30
Sporgenza massima della tettoia, (compresi i canali di gronda)	m 1,00 per le tettoie con altezza libera pari a m 2,50; m 2,50 per le tettoie poste ad altezza pari o superiore a m 4,00;  in misura proporzionale all'altezza libera della tettoia quando questa sia compresa tra m 2,50 e m 4,00; non superiore alla larghezza del marciapiede

3. Le tettoie devono presentare inoltre le seguenti caratteristiche:

- essere munite di appositi sistemi per la raccolta e il convogliamento alla fognatura delle acque piovane, con calate opportunamente incassate nella muratura;
- essere collocate in modo tale da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie o altri elementi di interesse pubblico.

### *Altre sporgenze*

4. Gli elementi decorativi di qualsivoglia tipologia posti a quote superiori a m 2,10 potranno avere aggetti superiori a cm 6, a condizione che siano correttamente inseriti nel contesto e ben si armonizzino con la facciata nel suo complesso.
5. Gli zoccoli, e in genere tutte le parti basamentali degli edifici devono garantire i seguenti requisiti:
- non occupare il suolo pubblico;
  - presentare un'altezza pari ad almeno cm 60;
  - essere realizzati in pietra o altro materiale idoneo alla funzione.

## **Art. 64 - Opere pertinenziali**

### *Muri di cinta*

1. I muri di cinta esistenti quando non siano in materiale originariamente previsto a faccia vista, devono presentare finitura a intonaco e tinteggiatura con colori compatibili con il contesto circostante.
2. Muri di cinta e recinzioni in genere devono presentare materiali e finiture coerenti con il contesto e non potranno di norma avere altezza superiore a m 3,00. Altezze superiori possono essere ammesse in particolari e motivate casistiche.



### *Opere pertinenziali*

3. La modifica dei resede con realizzazione di opere o manufatti pertinenziali di qualsivoglia natura, deve essere realizzata con forme e materiali tali da assicurare un corretto inserimento nel contesto.
4. L'inserimento di piscine pertinenziali in resede posti all'interno o in adiacenza a zone agricole deve avvenire contenendo al massimo l'impatto sul territorio aperto e garantendo, a tale scopo, i seguenti requisiti:
  - posizionamento all'interno del resede di pertinenza o in area a esso adiacente;
  - collocazione tale da minimizzare scavi, reinterri e opere di contenimento del terreno;
  - collocazione dei locali tecnici completamente interrata;
  - impostazione del bordo vasca al livello del terreno. Nei soli casi di terreno in dislivello, sono ammesse porzioni in rilevato per un massimo di 60 cm;
  - forma rettangolare e dimensioni proporzionate all'utilizzo quale pertinenza;
  - finitura del fondo in color sabbia o similare;
  - pavimentazioni esterne con forme e materiali tali da armonizzarsi con il contesto territoriale di riferimento e contenute a quanto strettamente necessario per una idonea accessibilità alla vasca.

### **Art. 65 - Infissi e affissi**

1. Tutte le porte poste sulla via pubblica o di uso pubblico o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio.
2. Quando ciò non sia possibile, ovvero quando debbano aprirsi verso l'esterno per motivi di sicurezza o per il rispetto di normative specifiche, le porte devono essere, ove possibile, debitamente arretrate rispetto al filo della facciata, in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni, ovvero essere provviste di idonei dispositivi di segnalazione di apertura.
3. Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere e altri simili affissi possono aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno m 2,30 dalla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

### **Art. 66 - Modifiche delle facciate**

1. Qualsiasi intervento che interessi finestre, logge, porticati e terrazze e in generale le facciate non potrà in nessun caso comportare alterazione della composizione architettonica delle stesse, o ampliamenti non coerenti con i caratteri architettonici originari dell'edificio o con il contesto urbano di riferimento.
2. Sono ammessi, nel rispetto della disciplina del Regolamento Urbanistico e dei requisiti igienico-sanitari, previa redazione di un progetto unitario a garanzia dei criteri di coerenza tipologica e di corretto inserimento nel contesto, da sottoporre a collegiale verifica da parte della Commissione edilizia interna:
  - interventi che comportino la formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o la rilevante modifica di aperture esistenti;

- interventi su logge, terrazzi e porticati che prevedano l'organico riutilizzo di tali superfici in un coerente rapporto formale e distributivo con l'edificio e con il contesto;
- interventi sulle facciate, anche con creazione o modifica di logge, terrazze, porticati, pensiline, nonché l'inserimento di, schermature e frangi-sole finalizzati all'efficientamento energetico dell'edificio.

La verifica collegiale da parte della Commissione edilizia interna non è richiesta in caso di:

- modifiche che interessino edifici ricadenti all'interno del territorio rurale (zone omogenee "E" ai sensi del DM 1444/68), non prospicienti la pubblica via o spazi pubblici, che siano già state sottoposte al procedimento di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del DLgs 42/04;
- modifiche minori, non percepibili alla visione d'insieme, recuperi di assetti preesistenti, puntuali interventi del tutto conformi ai criteri e alle prescrizioni definite nel presente articolo.

3. Le modifiche finalizzate all'efficientamento energetico consistenti nell'applicazione di "cappotti termici" o nell'utilizzo di intonaci di nuova generazione su immobili posti all'interno delle zone omogenee "A" ai sensi del DM 1444/1968 sono ammesse esclusivamente alle seguenti ulteriori condizioni:

- non interessino facciate che costituiscano parte di una cortina stradale continua, salvo i casi in cui si presenti un assetto dei luoghi e si adottino accorgimenti tali da consentirne un corretto inserimento;
- non interessino edifici classificati dal Regolamento Urbanistico quali "emergenze di valore storico architettonico".
- siano rispettose della disciplina di particolare tutela da applicare agli immobili di interesse storico, architettonico e documentale di cui ai successivi articoli 74 (Criteri e prescrizioni generali di tutela dell'aspetto esteriore degli edifici di particolare Interesse), 78 (Intonaci), 79 (Elementi architettonici e decorativi), 80 (Murature a faccia vista), 81 (Tinteggiature), 82 (Serramenti esterni).

4. Per gli edifici di interesse storico-artistico, tipologico o documentario tali interventi non devono comportare innovazioni e alterazioni che ne pregiudichino il valore, fermo restando che, quando la facciata sia stata interessata da modifiche e alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.

#### *Limitazioni per gli interventi interni*

5. Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non possono interessare (né direttamente, né indirettamente) le aperture di facciata prospicienti spazi pubblici con tramezzi, solai o altri elementi che possano pregiudicare i caratteri architettonici del prospetto.

6. A tal fine valgono le seguenti prescrizioni:

- a. i solai o soppalchi che venissero realizzati in un locale finestrato, sia ex novo che modificando la quota di imposta di elementi orizzontali preesistenti, devono essere mantenuti a una quota di imposta non inferiore al valore che si ottiene aggiungendo lo spessore del muro esterno alla quota dell'architrave della finestra;
- b. quote inferiori sono generalmente ammissibili quando ci si discosti di almeno m 2,40 dal filo esterno della parete finestrata, riducibili fino a m 2,00 quando la quota di imposta, misurata dal marciapiede, sia almeno pari a una volta e mezzo la larghezza dello spazio pubblico frontistante.

### **Art. 67 - Terrazze a tasca sulle coperture**

1. La realizzazione di terrazze a tasca sulle coperture degli edifici esistenti, nei casi in cui non sia espressamente vietata dallo strumento urbanistico, deve interessare un'unica falda, con collocazione di norma completamente incassata, nel rispetto dei requisiti dimensionali definiti nella tabella che segue:

<b>Terrazze a tasca - requisiti</b>	
Superficie massima in rapporto all'unità immobiliare	10% della porzione di SUL dell'unità immobiliare di cui la terrazza è a servizio e posta sullo stesso piano della terrazza o al piano immediatamente sottostante, con un minimo sempre ammesso di mq 5
Superficie massima assoluta	mq 20
Arretramento minimo rispetto al filo esterno della facciata e al colmo	m 1,50
Distanza minima dal confine	m 1,50
Larghezza massima dell'abbaino di accesso (ove necessario)	m 1,50

2. Gli elementi di finitura del perimetro delle terrazze a tasca devono essere realizzati con materiali analoghi a quelli del manto di copertura e gli eventuali parapetti emergenti dal profilo della falda devono essere realizzati in metallo, con tipologie e finitura tradizionali o che comunque garantiscano il minor impatto.
3. È ammessa la realizzazione di terrazze contigue attraverso progetti unitari tra proprietà confinanti, a condizione che l'intervento garantisca il rispetto dei limiti e requisiti definiti. Al fine di tale verifica le terrazze contigue devono essere valutate come un'unica terrazza.

### **Art. 68 - Comignoli, torrini esalatori e canne fumarie**

#### *Comignoli e torrini esalatori*

1. È obbligatoria la conservazione e il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi devono essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme e impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.
2. La costruzione di nuovi comignoli e torrini esalatori è ammessa a condizione che:
  - a. sia privilegiato, quando possibile senza creare elementi dissonanti, il raggruppamento dei medesimi;
  - b. siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali coerenti con l'edificio e il contesto nel quale si inseriscono, delle quali si elencano in tabella alcune casistiche a carattere esemplificativo.

<b>Tipologie di nuovi comignoli e torrini esalatori</b>
Muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici similari, per i tessuti storici
Laterizio, secondo le modalità e tipologie presenti, in particolare negli edifici dei primi del novecento
Condotte in metallo capaci di invecchiare con i tempi e i ritmi propri dei materiali storici (rame), esclusivamente nei casi in cui sia opportuno ridurre al minimo le dimensioni del manufatto

3. È in ogni caso vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento o altro materiale estraneo alla tradizione nonché di torrini con forma ad H di qualsiasi materiale essi siano.

#### *Canne fumarie*

4. Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli e i torrini esalatori.
5. Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio, si potrà ammettere la costruzione di canne fumarie esterne, a condizione che presentino i seguenti requisiti:
- siano addossate alle pareti perimetrali tergalì o laterali, preferibilmente in posizione angolare, opportunamente collocate in modo da mitigarne la visibilità dalla pubblica via e tenendo conto dei caratteri architettonici del prospetto per arrecare il minore impatto visivo;
  - le dimensioni siano le più contenute possibili;
  - presentino andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura;
  - siano realizzate o rivestite in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.
6. Fanno eccezione al rispetto dei requisiti sopra indicati:
- a. i condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame con le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali;
  - b. le canne fumarie poste in cavedi completamente interni all'edificio, non visibili da spazi pubblici, che possono essere realizzate con diversi materiali ma devono essere in ogni caso tinteggiate del medesimo colore della facciata.
7. È in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle facciate prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.

### **Art. 69 - Antenne e parabole trasmittenti e riceventi**

1. L'installazione di antenne televisive per ricezioni di tipo tradizionale e di parabole per ricezioni satellitari, è ammessa nella misura di una per ognuna delle tipologie indicate, per ogni edificio contraddistinto da numero civico; le parabole devono essere delle dimensioni più ridotte possibile e comunque di diametro inferiore al metro ed essere tinteggiate con colorazione opaca di tono idoneo a mimetizzarsi con la struttura sulla quale sono installate, prive di logotipi, fregi, scritte o altri elementi che ne evidenzino la presenza. In presenza della dotazione di cui sopra è vietata l'installazione di ulteriori antenne o parabole da parte di singoli condomini.
2. Le antenne e parabole di qualsiasi genere possono essere installate a condizione che ne sia limitato al massimo l'impatto sugli spazi e le visuali pubbliche, nel rispetto dei seguenti requisiti:
  - collocazione, di norma, sulla copertura degli edifici, salvi i casi in cui collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) assicurino un impatto minore;
  - posizionamento preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via, in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.
3. Quando, per ragioni di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dai commi precedenti, antenne e parabole devono essere posizionate a una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla pubblica via e almeno pari all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.
4. Per le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione esistenti, è prescritta la conformazione alle prescrizioni del presente Regolamento (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione di opere di manutenzione straordinaria estese all'intera copertura.
5. Sono vietate le installazioni sulle facciate che prospettano la pubblica via e quelle su falde poste in contrapposizione visiva a edifici di rilevante valore storico-artistico.

### **Art. 70 - Impianti tecnologici**

1. La collocazione di impianti tecnologici a vista (quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle coperture è in genere ammissibile a condizione che siano garantiti i seguenti requisiti:
  - siano posizionati su coperture piane, ovvero in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura, arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dai coni ottici limitrofi più significativi e siano occultati da appositi manufatti (in muratura o in metallo), delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico, realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità e a garantirne il miglior inserimento nel contesto;

- siano collocati sulla copertura di corpi edilizi minori e questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio;
  - siano collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante la falda della copertura, schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura.
2. Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pompe di calore, unità moto condensanti, accessori e simili) sulle falde delle coperture inclinate. I medesimi impianti e accessori, ovunque collocati in esterno dovranno essere idoneamente schermati.

### *Pannelli solari termici e fotovoltaici*

3. Ferme restando le prescrizioni dello strumento urbanistico, l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici su coperture di edifici e su tettoie deve essere opportunamente studiata in modo da:
- non alterare le caratteristiche tipologiche e il disegno della copertura;
  - limitarne la visibilità dagli spazi pubblici.
4. L'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici sulle falde di coperture inclinate deve garantire i seguenti requisiti di dettaglio:
- a. la complanarità degli elementi, anche appoggiati, rispetto al piano di copertura;
  - b. la forma poligonale quadrilatera.

## **Art. 71 - Insegne, numeri civici e cartelli indicatori**

### *Insegne*

1. Le facciate dei fabbricati di nuova costruzione o derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, quando i fabbricati medesimi prevedano locali a destinazione commerciale o esercizi pubblici, devono essere di norma predisposte per le relative mostre e insegne, da collocare esclusivamente nei vani e spazi prestabiliti, con oggetto non superiore a cm 5, elevabili fino a cm 15 quando posizionate a un'altezza pari ad almeno m 2,50 dalla quota del retromarcia piede.

### *Numeri civici*

2. In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di apertura di nuove porte di accesso ai fabbricati esistenti, il proprietario deve provvedere ad applicare la numerazione con materiali e modalità che garantiscano un opportuno inserimento nel contesto, previa richiesta di numero civico ai competenti uffici comunali.

### *Cartelli indicatori*

3. È riservato al Comune, senza corresponsione di alcuna indennità o compenso, il diritto di collocare sulle facciate degli stabili di proprietà privata i cartelli indicatori delle vie o piazze e quelli portanti indicazioni di pubblica utilità.
4. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere detti cartelli, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

## **Art. 72 - Tende e dispositivi di oscuramento**

1. Le tende e i dispositivi di oscuramento in genere sono ammessi a condizione che:
  - non comportino alterazione della composizione architettonica delle facciate;
  - garantiscano un corretto inserimento nel contesto;
  - sia assicurata la necessaria coerenza, nell'ambito del singolo edificio, con uniformità di tipologia, materiali e colori;
  - non individuino spazi stabilmente richiusi o destinati a funzioni tali da configurarsi quali locali primari o di supporto/servizio alla funzione primaria come definiti agli artt. 46 e 52;
  - presentino le specifiche caratteristiche definite nella tabella che segue:



<b>Tende e dispositivi di oscuramento – Specifiche</b>	
Tipologia	a. tenda di tipo retrattile in materiale non rigido priva di elementi verticali di sostegno b. tenda di tipo retrattile in materiale non rigido o elementi in tessuto permeabili su struttura tipo pergolato con elementi verticali di sostegno privi di fondazioni per una superficie non superiore al 50% della superficie scoperta del resede o del terrazzo/lastrico solare estesa limitatamente ai fronti del fabbricato c. pergolato/brise-soleil ad elementi rigidi a formare superfici discontinue e permeabili
Colori e materiali	Tali da garantire un coerente inserimento nel contesto e nell'edificio

### **Art. 73 - Norme di tutela dell'aspetto esteriore degli edifici di particolare interesse**

1. Al fine di tutelare e conservare i caratteri architettonici tipici dell'insediamento urbano storicizzato e quelli del territorio aperto, nei successivi articoli da 74 a 87 sono definite misure di particolare tutela relative alle varie parti ed elementi degli edifici di valore storico architettonico, di interesse documentale e costituenti il tessuto storico o storicizzato, che contribuiscono a formare l'immagine della città. Restano fermi i divieti e le prescrizioni stabiliti dal Regolamento Urbanistico in materia.
2. Le misure di particolare tutela definite al presente capitolo si applicano in aggiunta alla disciplina generale di decoro di cui ai precedenti articoli del presente Capo V, Parte seconda del Regolamento, a qualsiasi intervento che vada a interessare gli edifici (compresi i relativi resedi), classificati dal Regolamento Urbanistico quali:
  - emergenze di valore storico-architettonico;
  - emergenze di interesse documentale del moderno;
  - tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale;
  - edifici singoli o aggregati di interesse documentale.

Per le medesime finalità, i criteri e le prescrizioni generali di cui al successivo art. 74 devono inoltre applicarsi anche all'edificato recente presente all'interno degli ambiti dell'insediamento storico (zone A).

3. È fatta salva la più restrittiva disciplina del Regolamento Urbanistico, in materia di tutela del paesaggio rurale e del paesaggio urbano, che prevale sulle specifiche disposizioni del presente Capo.

### **Art. 74 - Criteri e prescrizioni generali di tutela dell'aspetto esteriore degli edifici di particolare interesse**

1. Negli interventi sugli edifici oggetto della disciplina di particolare tutela, dettagliata nei successivi articoli, è prescritta la generale conservazione e il mantenimento dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari presenti.

2. Sugli elementi che contribuiscono a formare l'aspetto esteriore degli edifici di particolare interesse sopra individuati qualsiasi intervento deve garantire:
  - a. il mantenimento degli elementi originari e tipici della tradizione;
  - b. la conservazione degli elementi di rilevante e autonomo interesse storico-artistico e, quando ciò non sia possibile per l'avanzato stato di degrado, la ricostruzione filologica degli stessi;
  - c. il trattamento delle parti compromesse da modificazioni o inserimenti incongrui, con impiego di forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali finalizzato al ripristino dell'originario assetto, quando possibile, o comunque a restituire assetti maggiormente coerenti con i caratteri dell'edificio e del contesto;
  - d. l'impiego di materiali, colori e tecniche tradizionali od originarie comunque compatibili con l'immagine complessiva del contesto e con quelle della tradizione fiorentina in genere, in ogni tipo di intervento di modifica dell'aspetto esteriore degli edifici.
3. Fermi restando i criteri definiti al precedente comma, le specifiche prescrizioni di tutela definite al presente capitolo non si applicano nei casi di:
  - interventi su edifici, o porzioni dei medesimi, notificati quali Beni culturali ai sensi del DLgs. 42/04, a condizione che l'intervento difforme sia stato esplicitamente autorizzato dall'Ente preposto alla tutela del vincolo;
  - particolari fattispecie, esaurientemente documentate e puntualmente motivate, a condizione che si collochino al di fuori del centro storico UNESCO e che siano adottati idonei accorgimenti che garantiscano le finalità di tutela di cui al precedente comma;
  - particolari fattispecie, esaurientemente documentate e puntualmente motivate per edifici inclusi nel centro storico UNESCO, a condizione siano adottati idonei accorgimenti che garantiscano le finalità di tutela e che siano sottoposte a preventiva verifica con acquisizione del parere della Commissione Edilizia Interna;
  - interventi di particolare ed eccezionale rilevanza all'interno del nucleo storico UNESCO, previo riconoscimento da parte del Consiglio Comunale.
4. Nel caso di nuove edificazioni, di interventi di ristrutturazione urbanistica o, in genere, di interventi su edifici di recente costruzione, la compatibilità con il contesto urbano può essere assicurata anche mediante una progettazione particolarmente accurata che, pur ricorrendo a tecniche e materiali contemporanei, assicuri comunque il corretto inserimento, nel contesto sottoposto a tutela, di edifici che possono anche qualificarsi apertamente come prodotti dell'architettura contemporanea.

## **Art. 75 - Coperture**

### *Conformazione*

1. In linea generale è prescritto il mantenimento delle coperture esistenti e del loro carattere tradizionale ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria, anche qualora si debba procedere all'integrale rifacimento.
2. Le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di coperture che già siano state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni e che risultino incompatibili con il carattere dell'edificio o del contesto. In tali casi sono ammesse le modifiche volte a

ripristinare la conformazione originaria o conseguire una nuova conformazione della copertura più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

3. Sono ammesse modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di abbaini, lucernari o simili) qualora per dimensione, ubicazione e conformazione, non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto, nel rispetto delle specifiche prescrizioni individuate per gli abbaini e per tutti gli altri elementi di corredo delle coperture.
4. Nel caso di demolizioni e ricostruzioni, di ristrutturazioni, o di sostituzione di coperture piane o semipiane con coperture a falde inclinate la pendenza delle falde del tetto dovrà essere congruente con quella delle coperture degli edifici contermini e non potrà comunque superare il 30%, salvi i casi di maggiori pendenze preesistenti. In tali particolari casi la sostituzione è ininfluente ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.
5. Non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non per i corpi edilizi minori, estranei al tessuto più antico e ubicati a quota nettamente inferiore rispetto a quella della gronda dell'edificio principale, sempre che non prospettino sulla pubblica via.

#### *Manti*

6. Si considerano manti di copertura originari e tipici della tradizione, da mantenere e conservare, quelli costituiti da:
  - embrici e coppi in cotto, disposti in file parallele e a elementi separati;
  - tegole marsigliesi, limitatamente alle tipologie paleoindustriali e all'architettura del primo Novecento.
7. Nel caso di rimaneggiamento di tali manti di copertura è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati. Quando ciò non sia possibile per l'eccessivo degrado o per la presenza di elementi incongrui, la reintegrazione del medesimo deve avvenire mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi elementi dello stesso tipo e pezzatura di quelli originari, prediligendo l'utilizzo di materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile.
8. Per la realizzazione di sfiati deve privilegiarsi l'impiego di tegole speciali della tradizione, opportunamente sagomate (fraticini), evitando l'impiego di tubi che fuoriescono dal manto di copertura, ovvero, quando ciò non risulti possibile, occultando la tubazione con un comignolo in muratura con finitura a intonaco civile.
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 cm, 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.
10. I lastrici solari degli edifici con copertura piana devono avere finitura tale da garantire un corretto inserimento nel contesto, in accordo cromatico con il manto tradizionale in cotto delle coperture inclinate.

## Art. 76 - Abbaini e lucernari

### Abbaini

1. Gli abbaini e lucernari esistenti devono essere conservati e restaurati. Quando ciò non fosse possibile, essi devono essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme e impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.
2. La costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e sempre a condizione che non contrastino con altre norme del presente Regolamento e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.
3. Per i fini del comma precedente si considerano, in linea generale abbaini di carattere tradizionale, quelli del tipo a due falde o a una falda compluviata, realizzati in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono.
4. Per le medesime finalità di tutela si individuano le seguenti casistiche di abbaini la cui nuova realizzazione è motivata da reali esigenze funzionali, nonché i relativi limiti dimensionali.

<b>Nuovi abbaini e lucernari - Requisiti</b>		
<i>Tipologia ammessa</i>	<i>Massimo numero ammesso</i>	<i>Limiti dimensionali</i>
Abbaini/lucernari necessari per l'aerazione e illuminazione di locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente (locali di tipo primario)	proporzionato alla superficie di pavimento del locale sottotetto con riferimento ai rapporti aeroilluminanti minimi	superficie massima assoluta della finestra pari a mq 1,20 e una lunghezza massima di m 1,50 per ciascun abbaino/lucernario
Abbaini/lucernari necessari per consentire l'agevole accesso alla copertura o ventilazione del piano sottotetto nel quale non siano presenti locali di abitazione permanente	uno per ogni unità immobiliare	superficie massima assoluta della finestra pari a mq 0,80 con la dimensione minore non inferiore alla metà del lato più lungo

### Lucernari e finestre a tetto

5. Per i lucernari emergenti dalla falda del tetto, qualsiasi sia la loro tipologia, valgono le stesse norme di tutela già dettate per gli abbaini.
6. Per quanto attiene i lucernari giacenti sul piano della falda, è prescritto il mantenimento di quelli di carattere tradizionale (tipicamente di grandi dimensioni, fissi e finalizzati all'illuminazione di pozzi scala).
7. La realizzazione di nuovi lucernari a filo della falda è ammessa con le stesse modalità e limitazioni già previste gli abbaini. Per detti lucernari sono escluse superfici vetrate di tipo specchiante e installazioni in sporgenza rispetto alla linea di massimo estradosso della copertura.

## **Art. 77 - Elementi di gronda e pluviali**

### *Aggetti di gronda e gioghietti*

1. La modifica di aggetti di gronda e gioghietti è consentita solo in corrispondenza di soprrelevazioni o superfetazioni oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria oppure, ove ciò non risulti possibile, a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.
2. È in ogni caso vietato:
  - sostituire elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione fiorentina, quali, ad esempio, travetti in cemento in luogo dei tipici correnti lignei sagomati, scempiati di laterizio forato in luogo dei tradizionali elementi in laterizio pieno (campigiane) trattenuti da seggiola lignea, perlinati in luogo di tavolati e altre simili incongrue sostituzioni;
  - intonacare o verniciare a corpo scempiati in cotto o tavolati;
  - realizzare gioghietti di aggetto superiore a mezzo embrice.

### *Canali di gronda e pluviali*

3. I canali di gronda e i discendenti pluviali devono sempre avere sezioni rispettivamente semicircolare e circolare ed essere generalmente realizzati in rame. E' ammesso l'impiego della lamiera solo quando questa sia verniciata con cromie da individuare nella gamma dei marroni e dei grigi, in armonia con il contesto di inserimento.
4. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi, senza occludere alla vista particolari architettonici o decorativi, prediligendo calate di tipo verticale continuo, poste alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Il pluviale deve comunque garantire l'integrità di eventuali cornici orizzontali ed elementi architettonici a rilievo tramite apposita sagomatura con andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo.
5. La parte terminale dei discendenti pluviali collocati su pareti prospettanti sulla pubblica via deve essere posizionata sotto traccia per 3 m dalla quota del marciapiede. Quando ciò non risulti possibile, la parte terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzata in ghisa per un'altezza di almeno m 1,50 da terra.
6. Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali devono essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione fiorentina quali cicogne, rosoni, gocciolatoi, sifoni, antefisse decorative e simili.
7. È vietato l'utilizzo di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.

## **Art. 78 - Intonaci**

### *Prescrizioni di carattere generale*

1. In linea generale ogni intervento sulle facciate deve privilegiare la conservazione degli intonaci, nel carattere e finitura originari. Le integrazioni che si rendessero necessarie a

causa di localizzati stati di degrado devono essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.

2. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario devono essere consolidati e mantenuti: il loro integrale rifacimento è ammesso solamente quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.

#### *Modalità di esecuzione e di intervento*

3. In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci, questi devono essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie. In via generale si considerano eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria:
  - a. l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura al civile;
  - b. l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature;
  - c. l'intonaco eseguito con malta cementizia o miscele a prevalente contenuto di cemento per edifici di più recente realizzazione.
4. Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata devono essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, comprese le canne fumarie, i comignoli, le porzioni emergenti dalla copertura e in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate. Detti interventi devono essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci in conformità alle prescrizioni del presente capitolo.
5. Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si deve avere cura di conservare ed evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative e indicative, ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio. In occasione dei medesimi interventi si deve inoltre procedere obbligatoriamente alla rimozione delle balze e zoccolature (in pietra, marmo o altro materiale) che fossero state aggiunte in tempi recenti all'edificio e che risultino non pertinenti con l'impianto originale della facciata.
6. È fatto divieto di:
  - rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (archi, piattabande, travi in legno e simili) che non fossero originariamente a vista;
  - mantenere a vista la superficie parietale intonacata, omettendone la tinteggiatura.

#### **Art. 79 - Elementi architettonici e decorativi**

1. Gli elementi architettonici e decorativi di valore storico-architettonico o tipologico che contribuiscono alla definizione dell'immagine urbana devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari, senza alcuna apprezzabile alterazione dell'aspetto esteriore.

#### *Elementi in pietra naturale*

2. Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo devono essere oggetto di periodica manutenzione e pulitura, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a prevenirne o rallentarne il degrado, nonché degli interventi di restauro individuati nella tabella che segue,

ogni qualvolta detto degrado si evidenzi in misura non più controllabile con la semplice manutenzione.

<b>Prescrizioni di restauro degli elementi lapidei</b>	
<i>Forme di degrado ricorrenti</i>	<i>Interventi</i>
Elementi lapidei mobili o in precarie condizioni di stabilità	Consolidamento di profondità
Superfici con lacune o discontinuità superficiali o già interessate da incollaggi o consolidamenti di profondità	Stuccatura superficiale
Superfici con assorbimenti d'acqua eccessivi	Idonei trattamenti protettivi
Elementi aggettanti (davanzali, cornicioni e simili) con facce superiori che presentino discontinuità, avvallamenti e irregolarità superficiali	Regolarizzazione, se necessario, protezione con lamine metalliche appositamente sagomate e lavorate
Presenza di estese lacune su elementi lapidei di lavorazione elementare e che non presentino specifico e autonomo valore storico-artistico	Sostituzione o reintegrazione con elementi in pietra dello stesso tipo, finitura e lavorazione dell'elemento sostituito

3. Qualsiasi operazione di pulitura del materiale lapideo dai depositi o di consolidamento superficiale deve essere controllabile in ogni sua fase, graduale e selettiva, in modo da non recare danno alla conservazione della pietra.
4. Nel caso di elementi lapidei con caratteristiche scultoree o con lavorazione particolarmente complessa non è consentito reintegrare le eventuali parti che siano andate perdute, né procedere alla sostituzione di detti elementi, qualsiasi sia il loro stato, con altri di nuova lavorazione o di recupero.

#### *Elementi in finta pietra/cemento*

5. Ai fini del presente Regolamento si identificano con la generica dizione di "finta pietra" tutti gli elementi architettonici e decorativi, solitamente a rilievo, realizzati mediante riporti di malta opportunamente sagomata e lavorata per riproporre profili, tessiture e finiture proprie degli elementi in pietra naturale nonché gli altri tipi di intonaco lavorato a essi assimilabili (bozzati, bugnati, cornici, modanature, cornicioni, fasce marcapiano, lesene, stipiti, capitelli, mensole, zoccolature, intonaci incisi o decorati, ecc.).
6. Detti elementi, nonché quelli realizzati in materiale cementizio, sono soggetti al rispetto dei criteri e delle prescrizioni in materia di manutenzione periodica, di restauro e di modalità operative previste per gli elementi in pietra naturale, salva la diversa tipologia dei materiali da utilizzare.
7. Quando lo stato di degrado di un elemento decorativo sia talmente avanzato da non consentire alcuna ragionevole forma di consolidamento o restauro, ne è prescritto il rifacimento, nel rispetto degli elementi contigui. In tal caso le parti ricostruite devono riprendere esattamente, per forma, tessitura, finitura superficiale e colore quelle



preesistenti, in modo da non indurre alcuna alterazione della veste architettonica della facciata.

#### **Art. 80 - Murature a faccia vista**

1. I paramenti murari in pietra o in mattoni a faccia vista che costituiscono elemento tipico della tradizione fiorentina devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari, senza introdurre alcuna diversa tipologia o alterazione cromatica. I medesimi criteri devono applicarsi anche alle strutture a faccia vista di diversa natura che costituiscono elementi tipologici che contribuiscono alla definizione dell'immagine urbana.
2. Detti paramenti sono soggetti al rispetto dei criteri e delle prescrizioni in materia di manutenzione periodica e, ove necessario, di restauro previste per gli elementi in pietra naturale, salva la diversa tipologia dei materiali da utilizzare, e con l'obbligo di estendere l'intervento di recupero a tutti gli elementi decorativi e particolari architettonici che facciano parte integrante della facciata.
3. Reintegrazioni di paramenti murari a faccia vista sono ammesse nei soli casi in cui non sia praticabile alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell'integrità del paramento, ovvero nei casi di dissesti statici, con il metodo cosiddetto "a cucì e scuci", adottando medesimo materiale, pezzatura, lavorazione, colore, finitura superficiale e tipologia di stuccatura di quelli originari.
4. L'integrale demolizione e ricostruzione dei paramenti murari a faccia vista è ammessa solo in caso di dissesti statici di tale entità e gravità da renderne impraticabile il restauro. In tali casi il paramento può essere rimosso e successivamente ricostruito nella esatta forma e tessitura preesistente, impiegando gli stessi materiali rimossi, o altri analoghi, e adottando i criteri di finitura superficiale già prescritti per altri tipi di lavorazione.
5. Le reintegrazioni di ampiezza significativa e le ricostruzioni filologiche, pur rispettando le prescrizioni generali di cui ai commi precedenti, devono in genere denunciare chiaramente la loro natura mediante idonei accorgimenti che, pur senza introdurre alterazioni dell'immagine complessiva della facciata, evidenzino in maniera inequivoca l'epoca di esecuzione successiva al resto del paramento.

#### **Art. 81 - Tinte giature**

##### *Prescrizioni di carattere generale*

1. Tutte parti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate anche secondarie, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere tinteggiate con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli della tradizione fiorentina, analoghi a quelli originari o storicizzati, tali comunque da garantire un idoneo inserimento nel contesto.
2. Si considerano rispondenti alla prescrizione di cui al comma precedente, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura a buon fresco e a calce. Sono ammesse tecniche e materiali diversi coerenti con i caratteri tipologici dell'edificio o comunque tali da garantire un idoneo inserimento nel contesto.

##### *Colori e toni delle tinteggiature*

3. Il colore da impiegarsi, di norma, deve essere scelto a seguito di idonei saggi e accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata che può essere omessa o disattesa in conseguenza di

ricerche storiche o iconografiche che abbiano prodotto risultati certi ed attendibili. In linea generale il colore della tinteggiatura sarà quello, non necessariamente originario, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto.

4. In assenza di riferimenti attendibili in relazione al colore originario o storicizzato di una facciata, i colori e i toni delle tinteggiature devono comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura fiorentina e tali da ben armonizzarsi con il contesto.
5. Nel caso di cui al comma precedente, in presenza di edifici accorpati o frazionati, si procede sulla base dei seguenti criteri:
  - quando l'edificio accorpati sia costituito da nuclei edilizi che evidenzino ancor oggi la propria originaria autonomia formale (diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc.) si interverrà di norma con più colori distinti, anche se tutti i nuclei risultano essere di un'unica proprietà;
  - quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi inequivocabilmente la tipologia originaria di unica unità edilizia, la colorazione deve essere unica.
6. In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura devono prevedere la diversificazione cromatica degli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, ecc.) e tecnologico-funzionali (canali di gronda, pluviali ecc.).

#### *Decorazioni pittoriche e apparati decorativi*

7. Qualsiasi intervento di tinteggiatura deve assicurare la conservazione e il recupero di eventuali decorazioni pittoriche originarie o storicizzate (finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi, cantonate in bozze, lesene, ecc.). In presenza di lacune particolarmente estese, il rifacimento delle parti mancanti sarà consentito solo quando sia possibile ricostruire con certezza il modulo costitutivo dell'apparato medesimo.
8. Nel caso di edifici che non presentino allo stato attuale riquadrature o altre decorazioni pittoriche, ma che per tipologia, epoca di costruzione e inserimento nel contesto rimandino all'uso di simili decorazioni, può essere ammessa la realizzazione di un semplice apparato decorativo costituito da fasce marcapiano, fasce marcadavanzale e riquadri a porte e finestre.

#### **Art. 82 - Serramenti esterni**

1. Ogni intervento sulle facciate deve privilegiare la conservazione e il ripristino dei serramenti di oscuramento, delle finestre e delle porte caratteristici e tipici della tradizione fiorentina, nel rispetto delle particolari prescrizioni di cui ai successivi comma.
2. Nel caso necessiti procedere alla sostituzione di serramenti di oscuramento di cui ai commi precedenti, i nuovi serramenti devono mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale, uniformandole se di foggia diversa e rispettando le prescrizioni particolari di cui ai successivi comma.
3. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si deve procedere alla rimozione di serramenti di oscuramento, infissi, porte e portoni, serrande e vetrine incongrui, con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

4. E' vietato:

- l'impiego di serramenti di oscuramento, finestre e porte finestre diversi da quelli tipici e caratteristici della tradizione fiorentina o la loro sostituzione con altre tipologie, incongrue e incompatibili con i caratteri architettonici della facciata;
- installare serramenti esterni di oscuramento su edifici che siano stati originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno;
- l'adozione, per le parti vetrate di finestre, porte finestre o portoni, di vetri a specchio o suddivisioni del tipo inglese, salvo che per il recupero di tipologie originarie o comunque congrue con il contesto ambientale;
- l'utilizzo di infissi con finiture incompatibili con i caratteri architettonici della facciata;
- l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario.

5. È fatta salva la possibilità, per edifici che non presentino un autonomo e particolare interesse documentale di adottare materiali innovativi, in particolare per le finalità del risparmio energetico, a condizione che sia garantito un idoneo inserimento nel contesto.

*Serramenti d'oscuramento, finestre e porte-finestre*

6. Sono considerati tipici della tradizione fiorentina, da adottare negli interventi, secondo i criteri sopra definiti, le tipologie di serramenti di oscuramento e finestre, le colorazioni e finiture individuate nella tabella che segue:

<b>Serramenti di oscuramento tipici della tradizione fiorentina - Caratteristiche</b>		
<i>Tipologia</i>	<i>Colori</i>	<i>Finitura superficiale</i>
persiane alla fiorentina, nelle varianti con e senza gelosie, con apertura ad ante o, limitatamente ai piani inferiori, scorrevole	tradizionali, nei toni del verde, del grigio e del marrone (quando non altrimenti documentato, o dedotto dalle tracce originali)	verniciatura a corpo di tipo opaco
scuretti apposti direttamente sulla parte interna dell'infisso vetrato (con particolare riferimento agli edifici di più antico impianto e a quelli di origine colonica)		verniciatura a corpo o trasparente di tipo opaco
avvolgibili in legno (limitatamente ad alcune tipologie di edifici novecenteschi, quando presenti originariamente)		verniciatura a corpo o trasparente di tipo opaco

<b>Finestre o porte finestre tipiche della tradizione fiorentina – Caratteristiche</b>		
<i>Tipologia</i>	<i>Colori</i>	<i>Finitura superficiale</i>
finestre in legno, a telaio unico o suddivise in due telai di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più bacchette trasversali anch'esse in legno	tradizionali, nei toni del bianco e del marrone (quando non altrimenti documentato, o dedotto dalle tracce originali)	finitura di tipo opaco, trasparente solo quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevede espressamente infissi verniciati

7. Quando sia dimostrato che la conservazione o riproposizione delle finestre tipiche della tradizione fiorentina non sia possibile od opportuna, saranno ammissibili:
- infissi in ferro, verniciati in color piombaggine o altro colore scuro che ben si armonizzi con la facciata su cui deve inserirsi;
  - in casi del tutto particolari, infissi in altri materiali purché con finitura idonea a garantire il necessario requisito di compatibilità e il miglior inserimento nel contesto.
8. In linea generale tutti i serramenti di oscuramento, nonché le finestre e porte finestre della stessa unità edilizia devono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati, valgono inoltre le prescrizioni già impartite al precedente articolo per le tinteggiature.
9. Gli interventi dovranno altresì garantire la conservazione della ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma-imposta che, quando non riutilizzabili, devono riprendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

#### *Porte e portoni*

10. Quando la conservazione o riproposizione delle porte e portoni di cui ai commi precedenti non risulti possibile a causa delle diverse funzioni cui vengono destinati i locali retrostanti, è ammissibile la loro sostituzione con infissi che, seppur di diversa fattura, risultino comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata.
11. L'eventuale sostituzione di porte o portoni con infissi vetrati, quando necessaria per consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, è ammissibile a condizione che siano rispettati i criteri di compatibilità di cui al comma precedente.
12. Per tutti i tipi di porta o portone è prescritto che:
- la finitura superficiale sia di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida;
  - il colore, quando non documentato o dedotto dalle tracce originali, sia quello, scelto tra i tradizionali, che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Possono essere adottate verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno solo quando l'impostazione originaria dell'edificio non preveda espressamente infissi verniciati a corpo in un determinato colore.
13. In linea generale porte e portoni possono essere di foggia, materiale e colore diversi rispetto alle finestre e porte finestre della stessa unità edilizia.

### *Serrande e simili*

14. In corrispondenza delle aperture di facciata (vetrine, ingressi e simili) sono ammesse esclusivamente:

- serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia, verniciate in colori analoghi a quello dell'infisso retrostante;
- serrande del tipo in lamiera zincata microforata o comunque tali da non comportare alterazione della composizione architettonica delle facciate.

15. Cancelli o cancelletti di tipo pieghevole possono essere impiegati in sostituzione delle serrande quando presentino analogo o migliore livello di compatibilità con la facciata. Sono in ogni caso esclusi i cancelletti estensibili in lega leggera con finitura naturale.

### *Vetrine e simili*

16. In linea generale è prescritta la conservazione delle vetrine e dei serramenti a esse assimilabili coeve agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo, nonché di quelle che, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque siano tipiche di determinati periodi storici.

17. In caso di degrado particolarmente accentuato è ammessa la loro sostituzione con nuove vetrine che ne ripropongano i caratteri formali a condizione che:

- siano arretrate rispetto al filo della facciata di almeno cm 13;
- siano impiegati materiali e finiture consone all'immagine storica dell'edificio, non introducendo alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

### *Elementi in ferro*

18. In linea generale è prescritta la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti quando coevi con i medesimi nonché quando, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque risultino tipici di determinati periodi storici.

19. Detti elementi (grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, rostre di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta stendardi, ferri battuti in genere, ecc.) non potranno essere rimossi e sui medesimi sono ammessi i soli interventi necessari per la loro manutenzione e conservazione. La loro sostituzione è ammessa solo con nuovi elementi che ne ripropongano fedelmente i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale).

20. Salvo casi particolari debitamente documentati, la colorazione degli elementi in ferro di cui ai commi precedenti deve essere al naturale, con verniciatura opaca di protezione, oppure a corpo con piombaggine.

## **Art. 83 - Impianti tecnologici di facciata**

### *Prescrizioni di carattere generale*

1. Gli impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura, devono essere, per quanto possibile, occultati alla vista, e quando ciò non sia possibile devono essere posati in modo ordinato e organico, rispettando l'ordito architettonico della facciata e introducendo nella medesima la minima alterazione possibile. A tal fine, per i diversi elementi, valgono le prescrizioni di seguito specificate.

### *Cavi elettrici e telefonici*

2. In linea generale i cavi della rete elettrica e telefonica devono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, dovranno essere rispettate le prescrizioni di disposizione e finitura indicate in tabella:

<b>Posa di cavi elettrici e telefonici in facciata - Prescrizioni</b>	
<i>Disposizione</i>	<i>Coloritura</i>
secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata o in immediata prossimità dei discendenti pluviali, nascosti dai medesimi	medesimo colore della facciata o dell'elemento decorativo che le nasconde, nel rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e testimonianze di valore storico-artistico in genere
secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano o altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosto dai medesimi	
al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda	

3. Quando, per le caratteristiche dell'edificio, non sia possibile conseguire una delle sistemazioni individuate in tabella, è inoltre ammesso disporre i cavi secondo una linea orizzontale immediatamente al di sotto della quota d'imposta dell'aggetto di gronda.
4. In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui al punto precedente.

#### *Condutture di acqua, gas e simili*

5. Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua, gas e simili devono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno.
6. Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via, ordinatamente disposte a una estremità della facciata, in genere secondo una linea verticale, e dipinte nello stesso colore della facciata. Gli eventuali tratti orizzontali effettivamente indispensabili devono seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata.
7. Quando sia inevitabile l'installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla pubblica via, queste devono essere disposte in verticale a un'estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. La tubazione deve, quando possibile, essere installata in un'apposita scanalatura.

#### *Contatori*

8. In linea generale i contatori devono essere collocati all'esterno delle singole unità immobiliari, in modo da renderli facilmente accessibili dal Gestore, ma internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via.

9. Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo e opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata di materiale, colore e forma tali da garantire la minor alterazione possibile e adeguata durabilità nel tempo.
10. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati.

#### *Pompe di calore, unità motocondensanti e simili*

11. Non è consentito apporre sulle facciate prospicienti la pubblica via, o da essa visibili, impianti tecnologici quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.
12. Simili installazioni sono ammesse, solo su facciate tergalì, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o comunque non visibili da spazi pubblici, nonché su balconi e terrazze di copertura, se del caso adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurre la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati), comunque garantendo una distanza minima da eventuali finestre di locali primari poste sulla parete frontistante oppure soprastanti pari a m. 3 .
13. Qualora risulti indispensabile far sfociare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, il macchinario deve comunque essere collocato del tutto internamente all'edificio, o appositamente progettato in modo da non arrecare alcuna turbativa all'equilibrio architettonico o all'apparato decorativo della facciata, utilizzando aperture schermate che già caratterizzano il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti dal presente Regolamento per i locali retrostanti (grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse e similari).

#### **Art. 84 - Altri elementi di facciata**

##### *Campanelli, citofoni e videocitofoni*

1. L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, negli sguanci a lato del portone d'ingresso, con apparecchiature realizzate in materiali consoni alla tradizione e all'immagine della città storica (quali l'ottone, il bronzo, la pietra locale), comunque tali da garantire il migliore inserimento nel contesto.
2. Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi. E' inoltre consentita l'installazione sul portone d'ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.
3. Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni:
  - su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo;
  - a rilievo, rispetto alla muratura, salvo per lievi aggetti a protezione degli apparecchi installati in facciata e non altrimenti protetti.
4. La pulsantiera deve essere unica e in essa devono essere riuniti e ordinati tutti i campanelli delle varie unità che hanno accesso dal portone interessato. Possono essere ammesse due pulsantiere solo ne caso di edifici con due pozzi scala a ingresso comune.

### *Cassette postali*

5. Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. Ne è pertanto vietata, in linea generale, l'installazione all'esterno, sia a rilievo sulla facciata che su recinzioni e cancelli.
6. È ammessa la formazione di buche per lettere, con restrostante cassetta apribili esclusivamente dall'interno dell'edificio:
  - sui portoni di ingresso che non presentino autonomo interesse storico-artistico;
  - quando non sia possibile adottare la soluzione di cui al punto precedente, direttamente in facciata, a fianco del portone e nella stessa posizione adottata per la campanelliera; ordinatamente posizionate, sia tra loro che rispetto alla campanelliera, e contornate da una cornice adeguata alla facciata su cui si inseriscono.
7. Può, essere ammessa l'installazione di apparecchiature che raggruppino varie funzioni (citofono, videocitofono, campanelli e cassetta delle lettere) purché siano realizzati in nicchia nelle stesse posizioni e con gli stessi criteri già disposti per i singoli componenti.

### *Targhe indicanti arti, mestieri e professioni*

8. In linea generale, le targhe indicanti arti, mestieri e professioni devono:
  - essere collocate negli sguanci a lato del portone d'ingresso;
  - essere realizzate in pietra o ottone e presentare dimensioni uniformi tra loro;
  - quando apposte in facciata, devono presentare dimensioni e foggia tali da ben armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio e non comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata.

### **Art. 85 - Insegne**

1. In tutti gli edifici interessati dalle speciali norme di tutela di cui al presente Capitolo, le insegne devono essere collocate esclusivamente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure, ove compatibile, nei vani di porte e portoni al servizio dell'esercizio commerciale interessato, adottando colori e grafica congruenti con i caratteri della facciata e del contesto urbano in cui si inseriscono.
2. L'insegna deve essere collocata nella parte superiore dell'apertura di facciata, seguendone fedelmente l'andamento, arretrata di almeno cm 5 rispetto al filo esterno degli stipiti che delimitano l'apertura medesima.
3. Qualora l'apertura interessata dall'insegna presenti elementi di interesse storico o tipologico (sovrapporta o lunette dotate di inferriata o di altri elementi degni di tutela) l'apposizione di insegne è ammissibile solo quando, per la particolare conformazione o dimensione del vano, sia possibile conseguire una soluzione progettuale compatibile con l'elemento di interesse storico o tipologico, garantendone la conservazione e la visibilità.
4. Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce costante e indiretta, escludendo l'utilizzo di luci intermittenti o a variazioni di colore e della tipologia filo-neon.
5. È ammessa l'applicazione di vetrofanie nel rispetto dei criteri di compatibilità già individuati per le insegne al precedente comma 1.
6. L'installazione di insegne a bandiera sugli immobili privati soggetti a particolare tutela è ammessa esclusivamente per immobili e attività private di interesse pubblico a condizione



che l'insegna sia realizzata con elementi in bronzo o ottone non lucido di dimensioni massime pari a cm 40x40, elevabili, per immobili posti al di fuori del Nucleo storico UNESCO a un massimo di cm 60x60.

#### **Art. 86 - Tende frangisole**

1. L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici sottoposti alla speciale tutela di cui al presente Capitolo è ammessa esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli sporti di esercizi commerciali, garantendo tipologie materiali e colori tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile e a condizione che le tende stesse:
  - a. non occultino o sottraggano alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata quali ad esempio stipiti, cornici, sopra luce, rostre;
  - b. presentino gli specifici requisiti elencati nella tabella che segue:

<b>Tende frangisole – Requisiti</b>	
<i>Collocazione e tipologia</i>	Sui fronti liberi, esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche, del tipo a braccio estensibile, del tutto prive di appoggi e chiusure laterali.  Sui fronti porticati, esclusivamente all'interno dei vani liberi delle campate, senza interessare le eventuali arcature.
<i>Aggetto</i>	Non superiore alla profondità del marciapiede, con un massimo assoluto di m. 1,20 dal filo di facciata.
<i>Altezza del lembo inferiore</i>	Tale da garantire un'altezza libera non inferiore a m. 2,10 dal piano del marciapiede.
<i>Colorazione</i>	Uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.

2. In presenza di più negozi al piano terra del medesimo edificio, le tende devono essere uniformate per profilo, altezza da terra, sporgenza, materiale e tonalità di colore.
3. Sulla facciata anteriore delle tende è consentita, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dal negozio, anche con grafia e colore diversificati per distinti negozi che siano presenti nel medesimo edificio, purché sia assicurata la reciproca e complessiva compatibilità.
4. Non è ammessa l'installazione di tende difformi dalle prescrizioni di cui ai commi precedenti, salvo particolari casistiche debitamente documentate e motivate.

#### **Art. 87 - Resedi di pertinenza**

1. I resedi di pertinenza degli edifici sottoposti alla disciplina di particolare tutela di cui al presente Capitolo sono soggette alle seguenti ulteriori prescrizioni:
  - le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario devono essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per

consentire l'esecuzione di altri interventi, devono essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti;

- le aree scoperte che rivestano autonomo valore storico, tipologico o documentario, non potranno essere fisicamente frazionate, neppure con recinzioni di modesta rilevanza edilizia e, qualora inerbite, non possono essere pavimentate salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti.

## **Capo VI – Elementi costruttivi**

### **Art. 88 - Sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici**

1. Per opere di sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici, finalizzati ad un miglior godimento dell'immobile, si intendono:

- a. la realizzazione di recinzioni, passi carrai e simili;
- b. la formazione o modifica di aree pavimentate scoperte, lastrici solari, piazzali e simili;
- c. la realizzazione di barbecue, gazebo e attrezzature similari, anche in muratura, che non abbiano la consistenza della nuova costruzione e non siano in contrasto con gli usi consentiti dallo strumento urbanistico;
- d. l'installazione, solo quando non siano già presenti analoghi manufatti accessori, di un singolo manufatto per ogni area di pertinenza in materiale leggero e smontabile semplicemente appoggiato a terra, non collegato all'edificio principale, dotato o meno di chiusure laterali, ma privo di fondazioni che non superi la superficie utile netta di mq 6 (oppure la Superficie Coperta, quando privo di chiusure laterali), e presenti altezza in gronda non superiore a 2,20;
- e. la realizzazione di piscine, campi da tennis e altre attrezzature sportive e ricreative di pertinenza di edifici esistenti;
- f. le modificazioni dell'andamento del terreno, anche con costruzione, modifica o demolizione di muri di sostegno o di recinzione;
- g. le altre opere o modificazioni di natura e consistenza analoghe a quelle di cui sopra o comunque ad esse riconducibili.

2. Dette opere sono attuabili con le modalità definite dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia (DPR 380/2001 e LR 65/2014), ferme restando le limitazioni e prescrizioni del vigente strumento urbanistico e del Regolamento Edilizio, e la necessità delle preventive autorizzazioni in relazione ai vincoli presenti.

### **Art. 89 - Schermatura di posti auto/moto/bici all'aperto**

1. La realizzazione di manufatti per schermatura di posti per auto, motocicli o biciclette all'aperto, ovvero per automezzi in genere, quali tettoie, pensiline, grigliati e simili è ammessa alle condizioni definite al successivo comma, nei soli casi di:

- a. parcheggi all'aperto posti nei resede di pertinenza di immobili a destinazione residenziale;

- b. parcheggi all'aperto posti in resedi di pertinenza di attività diverse da quella residenziale o in spazi residuali al servizio di tali attività in zona omogenea D, ovvero in zona omogenea B.

2. La schermatura deve essere realizzata nel rispetto delle seguenti condizioni:

- i parcheggi e le relative strutture di schermatura non devono essere adibite ad altra funzione che il parcheggio e il riparo di automezzi, auto, motocicli o biciclette, salvo la possibilità di sfruttare le superfici di dette tettoie per la produzione di energia da fonte solare, ai fini del risparmio energetico;
- le strutture debbono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo dei mezzi in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto;
- i singoli posti non devono essere delimitati da murature o da altre strutture idonee ad individuare un vano suscettibile di altri usi per più di un quarto del perimetro;
- la profondità della schermatura deve essere limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione dei mezzi, con un massimo assoluto di m 6,00 per le auto e di m 3 per moto e bici;
- la superficie complessiva della schermatura posta nei resede di pertinenza di immobili a destinazione residenziale, misurata in proiezione orizzontale, non ecceda mai la metà della superficie dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio cui è asservita;
- la superficie complessiva della schermatura posta in resedi e spazi residuali al servizio di attività produttive all'interno di zone omogenee "D" e "B", misurata in proiezione orizzontale, non ecceda mai il 30% della superficie scoperta dell'area.

#### **Art. 90 - Interventi di efficientamento energetico**

1. L'inserimento di elementi, materiali e soluzioni tecnologiche performanti ai fini dell'efficientamento energetico degli edifici esistenti deve avvenire senza creare alterazioni del contesto del paesaggio rurale e di quello storico urbano, garantendo la compatibilità con le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici di interesse storico e i relativi limiti d'intervento.
2. Per la generale finalità di cui al precedente comma, gli interventi finalizzati all'efficientamento energetico degli edifici esistenti devono rispettare:
  - le prescrizioni e i divieti definiti dal vigente Regolamento Urbanistico per le finalità di tutela del paesaggio rurale e storico urbano;
  - le prescrizioni di dettaglio contenute nella disciplina di decoro di cui agli articoli 66 (Composizione architettonica delle facciate), 70 (Impianti tecnologici), del presente Regolamento;
  - le particolari prescrizioni di dettaglio di cui all'articolo 75 (Coperture), 78 (Intonaci), 82 (Serramenti esterni), del presente Regolamento, limitatamente agli edifici di interesse storico-architettonico e ambientale soggetti a tale disciplina.
3. La chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze esistenti è realizzabile solo nelle particolari casistiche e nei termini individuati dallo strumento urbanistico e non è assimilabile alla serra solare come da definizione tecnica unificata di cui al Regolamento regionale 64/R/2013.

#### **Art. 91 - Manutenzione degli edifici**

1. Al fine di garantire normali condizioni di sicurezza, decoro e igiene dell'edificio, degli edifici circostanti, nonché degli spazi pubblici, ciascun proprietario è tenuto a mantenere i propri immobili in stato di normale conservazione. Tale obbligo si deve applicare a:
  - a. edifici, in tutte le loro parti e componenti, anche quando non visibili;
  - b. aree scoperte interne al centro abitato, compresi i manufatti di ogni genere eventualmente presenti.
2. Per i fini di cui ai commi precedenti, ciascun proprietario è tenuto a provvedere tempestivamente alle necessarie opere di manutenzione ogni volta che se ne presenti la necessità.
3. Qualora il proprietario non provveda spontaneamente e lo stato di conservazione dell'edificio si deteriori al punto di non garantire normali condizioni di sicurezza o di decoro o igieniche, può essere emessa apposita ordinanza di esecuzione dei lavori che si rendano necessari per le medesime finalità.
4. In caso di inottemperanza, il Comune può provvedere direttamente all'esecuzione delle opere ordinate, a spese dell'interessato.

## TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

### Art. 92 - Vigilanza sull'attività edilizia

1. Le attività di vigilanza e di repressione dell'abusivismo edilizio sono esercitate dal Comune ai sensi di Legge.
2. Nel successivo articolo sono trattate alcune fattispecie di sanzionamento per violazioni alle disposizioni della Parte Seconda del presente Regolamento.

### Art. 93 - Sanzioni

1. Fermo restando il regime sanzionatorio previsto dalla Legge per gli interventi edilizi realizzati in assenza o difformità dal titolo, ai sensi dell'art. 3, comma 3 del presente Regolamento sono soggette a una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 80,00 a un massimo di € 500,00 le seguenti fattispecie:
  - a. accertata inottemperanza a ordini di ripristino/conformazione per violazioni di specifiche prescrizioni del Regolamento Edilizio di cui ai Capi I (Igiene) e V (Decoro e tutela dell'immagine urbana) del Titolo III, nella misura massima, pari a € 500;
  - b. mancata comunicazione di fine lavori di opere di adeguamento nei termini assegnati con ordinanza ex art. 12.7 del presente Regolamento, in misura pari al doppio del minimo, pari a € 160;
  - c. omissione o tardivo deposito della SCIA amministrativa per strutture temporanee di cui all'art. 18 del presente Regolamento, nella misura massima, pari a € 500;
  - d. le violazioni all'art. 91 del presente Regolamento in materia di obblighi di manutenzione degli immobili;
  - e. l'omissione degli adempimenti relativi alla tenuta del cantiere, all'occupazione e manomissione del suolo pubblico di cui agli artt. 21 e 23 del presente Regolamento.

## **TITOLO V – NORME TRANSITORIE**

### **Art. 94 - Efficacia e aggiornamento delle disposizioni**

1. Le disposizioni del presente Regolamento, si applicano ai titoli di tipo asseverato e alle istanze edilizie depositati, nonché agli interventi liberamente eseguibili (edilizia libera) avviati, successivamente alla sua entrata in vigore.
2. L'applicazione della disciplina igienico-sanitaria e di decoro urbano e le modalità operative definite dal presente Regolamento devono garantire in ogni caso il rispetto dei principi e della normativa di carattere generale e di settore avente incidenza sull'attività urbanistico-edilizia, ivi compresi quelli del vigente strumento urbanistico comunale.
3. La normativa sopravvenuta, di carattere generale o di settore o degli strumenti urbanistici, si applica in aggiornamento alle disposizioni del presente Regolamento anche in assenza di un espresso recepimento.

### **Art. 95 - Disciplina transitoria in materia di definizioni uniformi e definizioni tecniche edilizie**

#### *Parametri contenuti negli strumenti urbanistici*

1. Per effetto di quanto disposto dal punto 2, lett. c) della DGRT 524/2018, di recepimento dell'Intesa Stato Regioni del 18 ottobre 2016, nonché dell'art. 65 del DPGR 39/R/2018, i parametri e le definizioni contenute negli strumenti comunali di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti alla data di approvazione del presente regolamento edilizio adeguato allo schema-tipo e alle definizioni uniformi, continuano ad applicarsi fino all'adeguamento degli strumenti medesimi alle disposizioni del regolamento regionale di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 65/2014 (DPGR 39/R/2018).

Conseguentemente i parametri urbanistico-edilizi contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, elencati all'art. 9 delle stesse e riferiti al previgente Regolamento regionale in materia, approvato con DPGR 64/R/2013, continuano ad applicarsi con riferimento alle definizioni regionali unificate contenute in tale previgente Regolamento regionale.

#### *Regolamento di attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/2014 (DPGR 39/R/2018)*

2. Il Regolamento di attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/2014 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi, DPGR 39/R/2018, recepito all'art. 2 del presente Regolamento, per effetto di quanto disposto all'art. 66 dello stesso DPGR 39/R/2018, non si applica alle istanze di permesso di costruire, alle SCIA, nonché alle relative varianti in corso d'opera di cui all'articolo 143 della L.R. 65/2014, e alle comunicazioni di inizio lavori che siano state presentate prima dell'adeguamento dello strumento di pianificazione urbanistica, o di sua variante generale, al Regolamento 39/R/2018 medesimo.

#### *Definizioni tecniche da utilizzare nelle verifiche di conformità alla disciplina della Parte seconda del Regolamento Edilizio*

3. Fermo restando quanto stabilito all'art. 2 del presente Regolamento in materia di recepimento delle definizioni uniformi (come approvate in allegato B alla DGRT 524/2018, e integrate nel Regolamento regionale di cui al DPGR 39/R/2018), stante la disciplina transitoria riportata nei precedenti commi, per le definizioni da utilizzare nelle verifiche di conformità alla disciplina del presente regolamento non direttamente rinvenibili o non

chiaramente individuabili tra le definizioni uniformi, sono definiti i seguenti riferimenti, da applicarsi in via transitoria fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici alle disposizioni del Regolamento regionale di attuazione dell'articolo 216 della Legge Regionale 65/2014, DPGR 39/R/2018.

- a. Per le definizioni di "Unità Immobiliare e di "Serra Solare" (voci non presenti nell'elenco delle definizioni uniformi approvate con DGRT 524/2018 di recepimento dell'Intesa), si fa espresso rimando alle seguenti definizioni, mutate dal Regolamento regionale DPGR 39/R/2018:

<i>Unità Immobiliare</i>	<p>Insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo.</p> <p>Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferiti ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare.</p>
<i>Serra solare</i>	<p>Elemento di architettura bioclimatica dalle caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande, costituito da una serra vera e propria finalizzata a introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare.</p> <p>La serra deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento durante la stagione estiva per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale.</p> <p>La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continua di persone, né dotata, a tal fine, di climatizzazione artificiale. Essa concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio.</p>

- b. Per il calcolo del "Volume virtuale" (definizione uniforme n. 46), stante la transitoria vigenza del parametro urbanistico di superficie contenuto nel Regolamento Urbanistico (Superficie Utile Lorda ai sensi del Regolamento regionale DPGR 64/R/2013), si dovranno utilizzare tale definizione di Superficie Utile Lorda (SUL ai sensi del DPGR 64/R/2013) e i seguenti valori di altezza virtuale, mutuati dal DPGR 39/R/2018:

<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Valore di altezza virtuale (Hv)</b>
Commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale	m 3,50
Usi diversi da quelli sopra indicati	m 3,00





**REGOLAMENTO EDILIZIO FIRENZE**

**ALLEGATI ALLA PARTE SECONDA**





### ALLEGATO "A"

#### DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

##### 1- Ambito di applicazione

Il contributo di costruzione ai sensi della vigente disciplina nazionale e regionale (artt. 16 del DPR 380/2001 e 183 della LR 65/2014) è quantificato in relazione a:

- Oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria);
- Costo di costruzione.

Il contribuente applica come disposto Parte I Titolo II Capo III, Sezione II del DPR 380/2001 e dal Titolo VII Capo I della LR 65/2014, come di seguito precisato.

Gli oneri di urbanizzazione, ai sensi della Legge, sono dovuti, indipendentemente dal tipo di titolo edilizio o di procedimento da attivare, per gli interventi di nuova edificazione e per gli interventi che determinino incremento del carico urbanistico in funzione di:

- aumento delle superfici;
- mutamento della destinazione d'uso;
- aumento del numero delle unità immobiliari.

Il costo di costruzione è dovuto, ai sensi della Legge, esclusivamente per gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione, con esclusione degli interventi da eseguirsi su immobili con destinazione artigianale ed industriale.

##### *Riduzione ed esonero dal Contributo di costruzione*

I casi di gratuità totale e parziale degli interventi sono disciplinati dalla Legge (art. 17 del DPR 380/2001, artt. 186 e 188 della LR 65/2014). In applicazione dell'art. 191 comma 6 della LR 65/2014, ed in linea con la vigente disciplina delle funzioni di cui all'art. 98 della LR 65/2014, i mutamenti di destinazione d'uso senza effettuazione di opere sono onerosi esclusivamente nei casi in cui gli stessi comportino un incremento di carico urbanistico come individuato dal Regolamento Urbanistico (art. 22), cioè quando il mutamento sia esteso all'intero edificio o porzioni > 50%.

##### 2 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione

Per la determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'art. 184 della LR 65/2014 i valori tabellari riferiti ai diversi usi e al tipo di intervento da eseguirsi devono applicarsi al Volume virtuale, da calcolarsi, ai sensi della disciplina transitoria del Regolamento edilizio in materia di definizioni uniformi e definizioni tecniche edilizie, come prodotto tra il parametro urbanistico di superficie adottato dal RU per il dimensionamento (SUL ai sensi del DPGR 64/R/2013) e l'altezza virtuale pari a:

- m. 3,50 per usi commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale,
- m 3,00 per le altre destinazioni d'uso.

In caso di incremento di Superficie Utile Abitabile, il calcolo degli oneri di urbanizzazione deve essere riferito alla sola porzione in aumento, da convertire in termini di Volume virtuale (pertanto pari alla SUL moltiplicata per l'altezza virtuale).

In caso di mutamento di destinazione d'uso, il calcolo degli oneri di urbanizzazione deve essere riferito a tutta la superficie interessata dalla suddetta variazione, da convertire in termini di Volume virtuale (pertanto pari alla SUL moltiplicata per l'altezza virtuale).

In caso di aumento di unità immobiliari, il calcolo degli oneri di urbanizzazione deve essere riferito alle unità immobiliari derivate, da convertire in termini di Volume virtuale (pertanto pari alla SUL moltiplicata per l'altezza virtuale), escludendo dal computo l'unità immobiliare che, per dimensioni o caratteristiche tipologiche, può identificarsi come unità immobiliare originaria.

### **3 - Interventi in zona agricola**

La corresponsione degli oneri connessi agli interventi di mutamento della destinazione d'uso agricola, nel rispetto della vigente normativa regionale in materia (Titolo IV Capo III Sezione IV della LR 65/2014) può essere sostituita, in caso di pertinenze superiori ad un ettaro, da un Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale redatto ai sensi dell'art. 74 della LR 65/2014.

In caso di richiesta di Permesso di costruire, il Comune esamina il programma aziendale contestualmente

al progetto edilizio e ne valuta la coerenza con eventuali interventi in corso o in programma, sia di iniziativa pubblica che privata; in caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, il Comune esamina il programma aziendale entro 60 giorni dalla presentazione della SCIA. In funzione delle valutazioni di cui al punto precedente, il Comune può richiedere che gli interventi proposti siano integrati o sostituiti con altri, al fine di assicurarne l'efficacia rispetto alla salvaguardia dell'ambiente.

Se le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio da parte del richiedente, contabilizzate a prezzi correnti al momento della richiesta del titolo abilitativo tramite apposita relativa perizia di stima redatta da professionista abilitato, risultano inferiori agli oneri da corrispondere, è dovuta al Comune la relativa differenza, da versarsi con le modalità di cui al successivo punto 6.

### **4 - Determinazione del costo di costruzione**

Il contributo sul costo di costruzione deve essere ordinariamente calcolato mediante Perizia Sintetica, data dal prodotto della Superficie complessiva, (pari alla Superficie utile abitabile sommata al 60% della Superficie utile non residenziale o accessoria) per il costo base unitario di costruzione, espressamente indicato in apposita delibera del Consiglio Comunale, riferito alle sottostanti tipologie:

a) costruzioni ad uso residenziale: si assume come superficie base per il calcolo la superficie complessiva di cui all'art. 2 del DM 10/05/1977 e come costo unitario di costruzione il valore di cui all'art. 185 della LR 65/2014; al valore così determinato si applicano le aliquote indicate nell'apposita delibera del Consiglio Comunale;

b) costruzioni ad uso turistico: si assume come superficie base per il calcolo la superficie complessiva di cui all'art. 2 del DM 10/05/1977 e come costo unitario di costruzione un valore corrispondente al costo massimo ammissibile per l'edilizia agevolata, definito in base alle vigenti normative statali in materia, previa applicazione del coefficiente correttivo pari a 1,125, al fine di ottenere la perequazione dei costi effettivi per gli immobili destinati ad uso turistico; al valore così determinato si applicano le aliquote indicate nell'apposita delibera del Consiglio Comunale;

c) costruzioni ad uso direzionale e commerciale: si assume come superficie base per il calcolo la superficie complessiva di cui all'art. 2 del DM 10/05/1977 e come costo unitario di costruzione un valore corrispondente al costo massimo ammissibile per l'edilizia agevolata, definito in base alle vigenti normative statali in materia, previa applicazione del coefficiente correttivo pari a 0,857, al fine di ottenere la perequazione dei costi effettivi per gli immobili destinati ad attività direzionale e commerciale; al valore così determinato si applicano le aliquote indicate nell'apposita delibera del Consiglio Comunale.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, la perizia sintetica di cui al comma precedente deve essere rettificata in funzione dell'entità dell'intervento previsto mediante applicazione dei seguenti coefficienti correttivi, in linea con i disposti della disciplina nazionale e regionale in materia:

- a. Ristrutturazione edilizia su immobili vincolati ai sensi del DLgs 42/04, parte II, ovvero soggetta alle limitazioni di cui all'art. 13, comma 6.1, delle NTA del RU .....0,10
- b. Ristrutturazione edilizia .....0,40
- c. Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione .....0,80

In luogo della perizia sintetica di cui ai commi precedenti, il richiedente il Permesso di costruire o il soggetto che presenta la SCIA può produrre una perizia di stima analitica del costo delle opere, con criterio a misura, applicando alle quantità delle singole opere previste dal progetto i prezzi unitari delle medesime desunti da prezziari ufficiali di livello provinciale o regionale.

La perizia di stima, redatta da tecnico abilitato, deve comprendere tutte le lavorazioni necessarie per dare l'opera completa e compiuta in ogni sua parte e deve essere sottoscritta sotto forma di perizia giurata.

## **5 - Interventi di trasformazione urbanistica del territorio che non determinano volumetrie**

La realizzazione di impianti sportivi ad uso privato, depositi merci a cielo aperto, piscine, nonché impianti di distribuzione carburanti, in quanto trasformazione urbanistica del territorio che non determina incremento di volumetria, non comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione: deve essere corrisposto solamente il contributo sul costo di costruzione, fissato nel 10% dell'importo totale delle opere, comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle finiture, risultante da apposita perizia giurata a firma del Progettista e/o Direttore dei lavori.

Le volumetrie a corredo degli impianti sopracitati sono invece soggette sia al contributo relativo al costo di costruzione sia contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

## **6 - Versamento del contributo**

Il contributo di cui all'articolo 183 della LR 65/2014 è calcolato dal Comune all'atto del rilascio del provvedimento di Permesso di costruire e corrisposto prima del ritiro del Permesso di costruire stesso.

Nel caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, il contributo è calcolato dal progettista e corrisposto al momento della presentazione della stessa. Qualora, a seguito di verifica della SCIA, il contributo risultasse versato in misura non corretta, il Responsabile del procedimento richiede l'eventuale differenza o provvede a restituire l'eventuale somma versata in eccesso. Nel caso che il contributo risultasse non corretto per effetto di falsa attestazione del professionista asseverante e non di semplice diversa valutazione dell'intervento rispetto a quella effettuata dal Responsabile del procedimento, si applicano le sanzioni per ritardato pagamento di cui all'art. 192 della LR 65/2014.

La differenza deve essere comunque versata entro 20 giorni dal ricevimento della richiesta di integrazione.

Il contributo può essere rateizzato in non più di sei rate semestrali; in tale ipotesi, gli obbligati sono tenuti a prestare al Comune idonee garanzie fideiussorie, che coprano le somme dovute, senza alcuna maggiorazione.

## **7 - Speciali disposizioni per interventi di particolare rilievo**

Sono fatte salve le speciali disposizioni fissate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10/18 del 03.03.2003.

## ALLEGATO "B"

### DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PREVISTE DAL DPR 380/2001 E DAL TITOLO VII DELLA LR 65/2014

#### 1 - Oggetto e ambito di applicazione

Il presente Allegato definisce criteri e modalità da applicare alle diverse fattispecie di sanzionamento di cui alla parte I, Titolo IV, Capo II del DPR 380/2001, nonché al Titolo VII della LR 65/2014.

Le modalità e i criteri definiti nei successivi punti sono applicabili alle seguenti fattispecie di sanzionamento:

**Art. 33, comma 2 del DPR 380/2001 e art. 199 comma 2 della LR 65/2014**

"Interventi di Ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo, in totale difformità o con variazioni essenziali ai sensi di Legge, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile".

**Art. 33, comma 4 del DPR 380/2001 e art. 199 comma 3 della LR 65/2014**

"Interventi di Ristrutturazione edilizia in assenza di titolo, in totale difformità o con variazioni essenziali ai sensi di Legge, su immobili ricadenti in zona "A".

**Art. 37, comma 1 del DPR 380/2001 e art. 200 comma 1 della LR 65/2014**

"Opere eseguite in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività o in difformità da essa con eccezione delle fattispecie aventi rilevanza penale e soggette a SCIA in via sostitutiva di Permesso di costruire (edificazione in base a Piani Attuativi particolarmente dettagliati e Ristrutturazione edilizia) e dei cambiamenti di destinazione d'uso in assenza di opere".

**Art. 37, comma 3 del DPR 380/2001 e art. 200 comma 5 della LR 65/2014**

"Opere eseguite in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività con eccezione delle fattispecie aventi rilevanza penale e soggette a SCIA in via sostitutiva di Permesso di costruire (edificazione in base a Piani Attuativi particolarmente dettagliati e Ristrutturazione edilizia) e dei cambiamenti di destinazione d'uso in assenza di opere su immobili ricadenti in zona "A".

**Art. 38 del DPR 380/2001 e art. 204 comma 3 della LR 65/2014**

"Annullamento del Permesso di costruire".

**Art. 34.2 del DPR 380/2001 e art. 206 comma 2 e 3 della LR 65/2014**

"Opere eseguite in parziale difformità dal Permesso di costruire o dalla SCIA sostitutiva al Permesso di costruire per interventi di rilevanza penale (edificazione in base a Piani Attuativi particolarmente dettagliati e Ristrutturazione edilizia)".

**Art. 37 comma 4 del DPR 380/2001 e art. 209 comma 6 della LR 65/2014**

"Attestazione di conformità in sanatoria per opere in assenza o totale difformità dall'atto abilitante".

## 2 - Criteri e modalità per la determinazione dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive

### 2.1 – Criteri generali

L'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

L'importo delle sanzioni forfettarie è determinato in base ad una griglia, che gradua l'importo della sanzione in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere.

La sanzione minima, ai sensi di Legge, è quantificata in ogni caso in misura non inferiore a € 1.000,00.

### 2.2 - Parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile

I parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile sono i seguenti:

**Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Valore Mercato** rilevabili attraverso la consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) e ricavati dagli studi condotti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

**Microzona Catastale** con riferimento all'ultimo aggiornamento presso il NCU (Nuovo Catasto Urbano) in conseguenza degli interventi eseguiti.

**Superficie Convenzionale:** è pari alla Superficie netta dell'unità immobiliare, o, in caso di interventi parziali, alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione. E' rettificata in base ai parametri previsti nei prospetti di calcolo indicati al successivo punto 4, in funzione delle caratteristiche e della destinazione d'uso dell'immobile.

**Coefficiente di rettifica del valore precedente:** è il coefficiente da applicare esclusivamente al Valore di riferimento precedente, in funzione della tipologia di intervento eseguito; decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore iniziale in base allo stato di conservazione dell'immobile e degli interventi necessari per raggiungere il valore di mercato attuale.

### 2.3 - Determinazione del valore venale

La determinazione del valore venale attuale (ovvero dopo l'esecuzione dell'intervento) e del valore precedente (ovvero prima dell'esecuzione dell'intervento) avviene attraverso la elaborazione dei dati fisici dell'immobile, secondo i parametri indicati al punto precedente, e riassunti nei successivi punti:

#### a. Valore Venale Attuale

Il Valore Venale Attuale è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento attuale (fonte OMI) e la superficie convenzionale così come risulta a seguito dell'intervento.

#### **b. Valore Unitario di Riferimento Attuale**

Il Valore Unitario di Riferimento Attuale corrisponde di norma, e salvo particolari fattispecie accertate nella fase istruttoria, al Valore di Mercato Medio espresso in €/mq. di superficie lorda in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Codice di Zona, Microzona Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) sulla base dei parametri individuati dall'OMI, riferiti alla data di accertamento dell'abuso.

#### **c. Valore Venale Precedente all'intervento**

Il Valore Venale Precedente è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento precedente (fonte OMI) e la superficie convenzionale prima dell'intervento.

#### **d. Valore Unitario di Riferimento Precedente**

Il Valore Unitario di Riferimento precedente corrisponde di norma, e salvo particolarità accertate nella fase istruttoria, al Valore di Mercato Medio espresso in €/mq. di superficie lorda in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Codice di Zona, Microzona Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) sulla base dei parametri individuati dall'OMI, riferiti alla data di accertamento dell'abuso, e devono essere rettificati in base ai coefficienti di cui al punto successivo.

### **2.4 - Coefficiente di Rettifica del valore precedente**

Detto coefficiente si applica solo per la determinazione del Valore venale dell'immobile precedente alla esecuzione degli interventi sanzionati, con i valori di seguito indicati:

- Nuova edificazione, anche a seguito di demolizione .....0,10
- Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con pari SUL, Volume lordo e sagoma.....0,30
- Ristrutturazione edilizia anche con recupero di superfici all'interno della sagoma.....0,60
- Ristrutturazione edilizia su immobili vincolati ai sensi del DLgs 42/04, parte II, ovvero soggetta alle limitazioni di cui all'art. 13, comma 6.1, delle NTA del RU .....0,90

Tali coefficienti sono maggiorati di un valore pari a 0,1, nei casi di opere conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento della definizione dell'istanza.

### **3 - Sanzioni Forfettarie**

Al fine di determinare criteri oggettivi nella applicazione delle sanzioni edilizie forfettarie previste ai sensi di Legge, le stesse sono determinate in funzione dell'incremento di valore degli immobili per effetto degli interventi eseguiti, sulla base di quanto indicato al precedente punto 2; le sanzioni sono suddivise per scaglioni, come da tabelle che seguono, in relazione alle fattispecie di Legge di seguito elencate.



**a. Art. 33, comma 4 del DPR 380/2001 e art. 199 comma 3 della LR 65/2014**

“Interventi di Ristrutturazione edilizia in assenza di titolo, in totale difformità o con variazioni essenziali ai sensi di Legge, su immobili ricadenti in zona “A” che comportano una sanzione forfettaria da €. 1.033,00 ,58 a €.10329,00.

Incremento di Valore (€)		Sanzione (€)
Da (€)	A (€)	
< 5.164,57		1.033
5.164,58	10.329,14	1.549,00
10.329,15	15.493,71	2.065,00
15.493,72	20.658,28	2.582,00
20.658,29	25.822,84	3.098,00
25.822,85	30.987,41	3.615,00
30.987,42	36.151,98	4.131,00
36.151,99	41.316,55	4.648,00
41.316,56	46.481,12	5.164,00
46.481,13	51.645,69	5.681,00
51.645,70	56.810,26	6.197,00
56.810,27	61.974,83	6.713,00
61.974,83	67.139,40	7.230,00
67.139,41	72.303,97	7.746,00
72.303,98	77.468,53	8.263,00
77.468,54	82.633,10	8.779,00
82.633,11	87.797,67	9.296,00
87.797,68	92.962,24	9.812,00
> 92.962,25		10.329,00

**b. Art. 37, comma 3 del DPR 380/2001 e art. 200 comma 5 della LR 65/2014**

“Opere eseguite in assenza di Denuncia/Segnalazione Certificata di Inizio Attività con eccezione delle fattispecie aventi rilevanza penale e soggette a SCIA in via sostitutiva di Permesso a costruire (edificazione in base a Piani Attuativi particolarmente dettagliati e Ristrutturazione edilizia) e dei cambiamenti di destinazione d’uso in assenza di opere su immobili ricadenti in zona “A” che comportano una sanzione forfettaria da €. 1.033,00 a €. 20.670,00.

Incremento di Valore (€)		Sanzione (€)
Da (€)	A (€)	
< 5.164,57		1.033,00
5.164,58	10.329,14	3.098,00
10.329,15	15.493,71	4.131,00
15.493,72	20.658,28	5.164,00
20.658,29	25.822,84	6.197,00
25.822,85	30.987,41	7.230,00
30.987,42	36.151,98	8.263,00
36.151,99	41.316,55	9.296,00
41.316,56	46.481,12	10.329,00
46.481,13	51.645,69	11.362,00
51.645,70	56.810,26	12.394,00
56.810,27	61.974,83	13.427,00
61.974,84	67.139,40	14.460,00
67.139,41	72.303,97	15.493,00
72.303,98	77.468,53	16.526,00
77.468,54	82.633,10	17.559,00
82.633,11	87.797,67	18.592,00
87.797,68	92.962,24	19.625,00
> 92.962,25		20.670,00

**c. Art. 37 comma 4 del DPR 380/2001 e art. 209 comma 6 della LR 65/2014**

“Attestazione di conformità in sanatoria per opere in assenza o totale difformità dall’atto abilitante” che comportano l’applicazione di una sanzione forfettaria da €. 1.000,00 a €. 5164,00.

Incremento di Valore (€)		Sanzione (€)
Da (€)	a (€)	
< 10.329,14		1.000,00
10.329,14	15.493,71	1.033,00
15.493,71	20.658,28	1.549,00
20.658,28	25.822,84	2.065,00
25.822,84	30.987,41	2.582,00
30.987,41	36.151,98	3.098,00
36.151,98	41.316,55	3.615,00
41.316,55	46.481,12	4.131,00
46.481,12	51.645,69	4.648,00
> 51.645,69		5.164,00

**4 - Sanzionamento pecuniario in alternativa alla demolizione**

Nei casi in cui la Legge ammetta il sanzionamento pecuniario in alternativa alla demolizione, lo stesso deve applicarsi secondo le modalità definite nel presente allegato previo deposito di perizia giurata che renda chiara e adeguatamente argomentata l’impossibilità alla demolizione o l’impossibilità alla demolizione senza pregiudizio delle parti conformi, comprensiva di dettagliato esame delle relative motivazioni.

Qualora tali motivazioni derivino da aspetti strutturali, le stesse devono essere supportate da specifica relazione strutturale che contenga:

- un’analisi storico-critica della costruzione, particolarmente per quanto riguarda l’evoluzione delle varie parti strutturali compreso di quelle abusive;
- un’analisi delle opere abusive (descrizione tipologica, dei materiali e dello stato di conservazione) e della loro interferenza con le parti legittime della costruzione;
- la valutazione delle conseguenze della demolizione delle opere abusive anche in relazione alle modalità operative per realizzare la demolizione stessa;
- nel caso di manifesta impossibilità di demolizione completa delle opere abusive la valutazione di possibili demolizioni e/o rimesse in pristino parziali;
- eventuali elaborati grafici a supporto delle valutazioni di cui ai punti precedenti.

La relazione, oltre a contenere le valutazioni di cui sopra nonché tutte le verifiche analitiche sia prima che dopo la demolizione, sarà redatta in conformità ai criteri indicati nelle vigenti norme tecniche per le costruzioni.

#### **5 - Opere realizzate in difformità dal titolo prima dell'entrata in vigore della L. 10/77**

In osservanza del generale criterio definito all'art. 12 comma 1 del presente Regolamento e fermo restando ogni altro sanzionamento compreso quello inerente violazioni alla disciplina di tutela del paesaggio, le opere realizzate in difformità dal titolo edilizio prima dell'entrata in vigore del sanzionamento ai sensi della L. 10/77 (art. 15), diverse da quelle costituenti totale difformità e che risultino non sanabili e non demolibili, possono essere mantenute in essere secondo le procedure al tempo applicate dal Comune e pertanto dietro pagamento di una sanzione rapportata al costo di costruzione, adottando la vigente tariffa comunale per contributo su costo di costruzione, senza abbattimenti, oltre al pagamento del contributo di costruzione nella sua interezza (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione), qualora dovuto per Legge al momento della realizzazione delle opere.

#### **6 – Prospetti di calcolo (MODELLO A)**

Per il calcolo dell'incremento di valore venale dell'immobile si dovrà fare riferimento al prospetto di calcolo riportato di seguito al corpo degli Allegati e pubblicato sulla rete civica del Comune di Firenze.

## ALLEGATO “C”

### DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 167, COMMA 5 DLgs 42/2004 E ART. 37, LETTERA B) L 308/2004

#### 1 - Oggetto ed Ambito di applicazione

Il presente Allegato definisce criteri e modalità da applicare alle diverse fattispecie di sanzionamento di cui all'art. 167, comma 5 DLgs 42/2004 e art. 37, lett. b) L 308/2004.

Le modalità e i criteri definiti nei successivi punti sono applicabili alle fattispecie in cui la sanzione è commisurata al “profitto conseguito mediante la trasgressione”.

Le sanzioni previste dal presente Regolamento non si applicano invece agli interventi non soggetti alla autorizzazione prescritta dall'articolo 146 e dall'articolo 159 del DLgs 42/2004, come da elenco allegato A del DPR 31/2017 e da relative Circolari Ministeriali.

#### 2 - Criteri e modalità per l'applicazione delle sanzioni e la determinazione dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive

##### 2.1 – Criteri generali

Per le opere eseguite in assenza o in difformità della prescritta autorizzazione che non costituiscono un danno ambientale tale da comportare la necessità della rimessa in pristino e che presuppongono quindi l'applicazione di una sanzione pecuniaria equivalente al profitto conseguito mediante la trasgressione la quantificazione di tale profitto deve riferirsi all'incremento di valore venale dell'immobile..

L'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale) e il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente) ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

In assenza di un incremento di valore venale dell'immobile, il profitto conseguito, da correlare alle minori spese sostenute per mancata attivazione del procedimento autorizzatorio e all'anticipata esecuzione delle opere rispetto alle decorrenze di legge per la definizione del procedimento è quantificato, per analogia alla sanzione edilizia minima ai sensi del DPR 380/01, in € 516,00.

##### 2.2 - Parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile

**Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Valore Mercato** rilevabili attraverso la consultazione, del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) e ricavati dagli studi, condotti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

**Categoria Catastale** con riferimento all'ultimo aggiornamento presso il NCU (Nuovo Catasto Urbano) in conseguenza degli interventi eseguiti.

**Superficie Convenzionale:** è pari alla Superficie netta dell'unità immobiliare, o, in caso di interventi parziali, alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione. E' rettificata in base ai parametri previsti nei prospetti di calcolo indicati al successivo punto 5, in funzione delle caratteristiche e della destinazione d'uso dell'immobile.

**Coefficiente di rettifica del valore precedente:** è il coefficiente da applicare esclusivamente al Valore di riferimento precedente in funzione della tipologia di intervento eseguito; decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore iniziale in base allo stato di conservazione dell'immobile e degli interventi necessari per raggiungere il valore di mercato attuale.

### 2.3 - Determinazione del valore venale

La determinazione del valore venale attuale (ovvero dopo l'esecuzione dell'intervento) e del valore precedente (ovvero prima dell'esecuzione dell'intervento) avviene attraverso la elaborazione dei dati fisici dell'immobile, secondo i parametri indicati al punto precedente, e riassunti nei successivi punti.

#### a. Valore Venale Attuale

Il Valore Venale Attuale è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento attuale (fonte OMI) e la superficie convenzionale così come risulta a seguito dell'intervento.

#### b. Valore Unitario di Riferimento Attuale

Il Valore Unitario di Riferimento Attuale corrisponde, di norma, e salvo particolari fattispecie accertate nella fase istruttoria, al Valore di Mercato Medio espresso in €/mq. di superficie lorda in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Codice di Zona, Microzona Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) sulla base dei parametri individuati dall'OMI ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

#### c. Valore Venale Precedente all'intervento.

Il Valore Venale Precedente è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento precedente (fonte O.M.I.) e la superficie convenzionale prima dell'intervento.

#### d. Valore Unitario di Riferimento Precedente

Il Valore Unitario di Riferimento Precedente corrisponde, di norma, e salvo particolarità accertate nella fase istruttoria, al Valore di Mercato Medio espresso in €/mq. di superficie lorda in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Codice di Zona, Microzona Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) sulla base dei parametri individuati dall'OMI, riferiti alla data di accertamento dell'abuso, e devono essere rettificati in base ai coefficienti di cui al punto successivo.

### 2.4 - Coefficiente di Rettifica del valore precedente

Detto coefficiente si applica solo per la determinazione del Valore venale dell'immobile precedente alla esecuzione degli interventi sanzionati, con i valori di seguito indicati:

- Nuova edificazione, anche a seguito di demolizione .....0,10
- Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con pari SUL, Volume lordo e sagoma.....0,30
- Ristrutturazione edilizia anche con recupero di superfici all'interno della sagoma.....0,60
- Ristrutturazione edilizia su immobili vincolati ai sensi del DLgs 42/04, parte II, ovvero soggetta alle limitazioni di cui all'art. 13, comma 6.1, delle NTA del RU .....0,90

Tali coefficienti sono maggiorati di un valore pari a 0,1, nei casi di opere conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento della definizione dell'istanza.

### 3 - Interventi eseguiti in assenza della prescritta autorizzazione, dei quali sia stata pienamente riconosciuta la compatibilità paesaggistica.

In questo caso il profitto conseguito per effetto della trasgressione è valutabile solamente in termini di esecuzione anticipata di opere che sarebbero state comunque assentibili sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che sotto il profilo ambientale.

Il profitto conseguito viene di conseguenza valutato forfettariamente, in analogia ad analoghe procedure di sanzionamento che afferiscono all'attività edilizia, con una sanzione che va da un minimo di €. 516,00 ad un massimo di €. 5.164,00 in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere, secondo la sottostante tabella:

Incremento di Valore (€)		Sanzione (€)
Da (€)	A (€)	
< 10.329,14		516,00
10.329,14	15.493,71	1.033,00
15.493,71	20.658,28	1.549,00
20.658,28	25.822,84	2.065,00
25.822,84	30.987,41	2.582,00
30.987,41	36.151,98	3.098,00
36.151,98	41.316,55	3.615,00
41.316,55	46.481,12	4.131,00
46.481,12	51.645,69	4.648,00
> 51.645,69		5.164

### 4 - Interventi per i quali sono applicabili le sanzioni forfettarie previste dall'art. 1, comma 37, lettera b), L 308/2004

Ai fini dell'applicazione delle sanzioni forfettarie previste dall'art. 1 comma 37, lettera b), L. 308/2004, si dovrà invece fare riferimento alle sottostante tabella, sempre in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere.

Incremento di Valore (€)		Sanzione €
Da	A	
< 5.000,00		3.000,00
5.000,01	10.000,00	4.000,00
10.000,01	15.000,00	5.000,00
15.000,01	20.000,00	6.000,00
20.000,01	25.000,00	7.000,00
25.000,01	30.000,00	8.000,00
30.000,01	35.000,00	9.000,00
35.000,01	40.000,00	1.0000,00
40.000,01	50.000,00	15.000,00
50.000,01	60.000,00	20.000,00
60.000,01	70.000,00	25.000,00
70.000,01	80.000,00	30.000,00
80.000,01	90.000,00	35.000,00
90.000,01	100.000,00	40.000,00
>100.000		50.000,00

#### **5 – Opere in assenza o in difformità dall’Autorizzazione paesaggistica realizzate prima dell’entrata in vigore del DLgs 157/2006 di modifica dell’art. 167 del DLgs 42/04**

In osservanza del generale criterio definito all’art. 12 comma 1 del presente Regolamento e fermo restando ogni altro sanzionamento compreso quello inerente violazioni edilizie, le opere realizzate in difformità o in assenza dell’autorizzazione paesaggistica anteriormente alla modifica apportata al DLgs 42/04 con DLgs n. 157 del 2006, non rientranti tra le fattispecie assoggettabili a compatibilità paesaggistica ai sensi dell’art. 167 del DLgs 42/04 medesimo e che non configurino un danno ambientale, possono essere mantenute in essere applicando il sanzionamento al tempo previsto dalla Legge, pari al profitto conseguito a seguito della difforme attività, che si assume equivalente all’incremento di valore, da valutarsi come indicato nel presente allegato.

#### **6 - Prospetto di calcolo (MODELLO A)**

Per il calcolo dell’incremento di valore venale dell’immobile si dovrà fare riferimento al prospetto di calcolo riportato di seguito al corpo degli Allegati e pubblicato sulla rete civica del Comune di Firenze.



**MODELLO A – calcolo incremento di valore per sanzionamento pecuniario**

**COMUNE DI FIRENZE – Direzione Urbanistica**

PROSPETTO DI CALCOLO DELL'INCREMENTO DI VALORE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE DAL RE

UBICAZIONE IMMOBILE:	
PROPRIETA':	

EPOCA OPERE ABUSIVE (data di accertamento)

**A** **VALORE ATTUALE**

**Determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE**

Descrizione immobile	Superficie reale	30% per vani con h. inf 1,80	Superficie da considerare	Coefficiente	Superficie convenzionale
locali primari/di supporto			0,00	1,00	
locali di servizio e accessori (soffitte/cantine/ripostigli)			0,00	0,50	
spazi coperti non richiusi (balconi/logge)			0,00	0,25	
spazi scoperti in godimento esclusivo			0,00	0,15	
<b>Totale superficie convenzionale in mq (1)</b>					

**Determinazione del Valore Unitario di Riferimento**

Fascia/zona	Microzona	Categoria Catastale	Tipologia	Valore Unitario di Riferimento <i>pari, di norma, al valore di mercato medio €/mq (2)</i>	
<i>Rif. O.M.I.</i>	<i>Rif. O.M.I.</i>	<i>N.C.U.</i>	<i>Rif. O.M.I.</i>	<i>Rif. O.M.I.</i>	

**Calcolo del VALORE VENALE**

Superficie convenzionale (1)	Valore Unitario di Riferimento (2)	VALORE (1) x (2)

**B** **VALORE PRECEDENTE**

**Determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE**

Descrizione immobile	Superficie reale	30% per vani con h. inf 1,80	Superficie da considerare	Coefficiente	Superficie convenzionale
locali primari/di supporto			0,00	1,00	
locali di servizio e accessori (soffitte/cantine/ripostigli)			0,00	0,50	
spazi coperti non richiusi (balconi/logge)			0,00	0,25	
spazi scoperti in godimento esclusivo			0,00	0,15	
<b>Totale superficie convenzionale in mq (1)</b>					

**Determinazione del Valore Unitario di Riferimento**

Fascia/zona	Microzona	Categoria Catastale	Tipologia	Valore Mercato Medio	Coeff. di rettifica del valore precedente	Valore Unitario di Riferimento <b>€/mq(2)</b>
<i>Rif. O.M.I.</i>	<i>Rif. O.M.I.</i>	<i>N.C.U.</i>	<i>Rif. O.M.I.</i>	<i>Rif. O.M.I.</i>	<i>vedi intervento</i>	
0	0	0	0	0	0	

**Calcolo del VALORE VENALE**

Superficie convenzionale (1)	Valore Unitario di Riferimento (2)	VALORE (1) x (2)

**Calcolo INCREMENTO DI VALORE VENALE e SANZIONE**

VALORE prospetto "A"	VALORE prospetto "B"	INCREMENTO (A - B)	SANZIONE