

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 servizio	2,70			
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:

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

Tettoie a sbalzo – Requisiti	
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. L'applicazione di "cappotti termici" o l'utilizzo di intonaci di nuova generazione per finalità di efficientamento energetico è ammesso esclusivamente alle seguenti ulteriori condizioni:

- non interessi 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 interessi edifici classificati dal Regolamento Urbanistico quali "emergenze di valore storico architettonico"

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 trasmettenti 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, salvì 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 motocondensanti, 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. L'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici 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. le prescrizioni dello Strumento urbanistico;
- b. la complanarità degli elementi, anche appoggiati, rispetto al piano di copertura;
- c. il rispetto dei requisiti indicati nella tabella che segue:

<b>Pannelli solari termici e fotovoltaici su falde di coperture inclinate - Requisiti</b>	
Superficie massima in rapporto alla falda	30% della falda
Conformazione	forma poligonale quadrilatera o comunque congruente con la conformazione della falda regolare quadrata o rettangolare
Arretramento minimo rispetto al filo esterno della facciata e al colmo	m 1,50
Distanza minima dal confine	m 1,50

5. L'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici sulle falde di coperture piane nei casi in cui non sia espressamente vietata dallo strumento urbanistico, deve garantire il rispetto dei requisiti indicati nella tabella che segue:

<b>Pannelli solari termici e fotovoltaici su falde di coperture piane - Requisiti</b>	
Arretramento minimo rispetto al filo esterno della facciata	m 1,00
Massima inclinazione ammessa	15%
Distanza minima dal confine	m 1,50

6. È fatta eccezione ai limiti riportati nella precedente tabella per installazioni su coperture piane di edifici produttivi ricadenti all'interno della zona omogenea D.

#### **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:

Tende e dispositivi di oscuramento – Specifiche	
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 compluvata, 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.

Nuovi abbaini e lucernari - Requisiti		
Tipologia ammessa	Massimo numero ammesso	Limiti dimensionali
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 gioghi**

1. La modifica di aggetti di gronda e gioghi è consentita solo in corrispondenza di soprelevazioni 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 gioghi 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. È 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 miscela 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 evidenzia in misura non più controllabile con la semplice manutenzione.

Prescrizioni di restauro degli elementi lapidei	
Forme di degrado ricorrenti	Interventi
Elementi lapidei mobili o in precarie condizioni di stabilità	Consolidamento di profondità
Superfici con lacune o discontinuità superficiali o già interessate da incollaggi o	Stuccatura superficiale

consolidamenti di profondità	
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 scucì", 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 accorpatto 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>		
<b>Tipologia</b>	<b>Colori</b>	<b>Finitura superficiale</b>
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>		
<b>Tipologia</b>	<b>Colori</b>	<b>Finitura superficiale</b>
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, arploni, 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 standardi, 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:

Posa di cavi elettrici e telefonici in facciata - Prescrizioni	
Disposizione	Coloritura
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 caratterizzino 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 nel 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:

Tende frangisole – Requisiti	
Collocazione e tipologia	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.
Aggetto	Non superiore alla profondità del marciapiede, con un massimo assoluto di m. 1,20 dal filo di facciata.
Altezza del lembo inferiore	Tale da garantire un'altezza libera non inferiore a m. 2,10 dal piano del marciapiede.
Colorazione	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, per le sole localizzazioni interne alla zona omogenea D, 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 75 (Composizione architettonica delle facciate), 79 (Impianti tecnologici), del presente Regolamento;

- le particolari prescrizioni di dettaglio di cui all'articolo 84 (Coperture), 87 (Intonaci), 91 (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 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:

Unità Immobiliare	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. 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.
Serra solare	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.  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.  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.

- 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:

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

**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 prezzi 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. 36 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 forfetarie 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. È 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. 36 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		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		5.164,00

**4 - Sanzionamento pecuniario in alternativa alla demolizione [Nuovo punto]**

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 [Nuovo punto]**

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 o ampliamenti fuori sagoma.....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 prev. di norma, al valore di mercato medio €/mq (2)
RF. D.M.I.	RF. D.M.I.	N.C.U.	RF. D.M.I.	RF. D.M.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 reddito del valore precedente	Valore Unitario di Riferimento €/mq(2)
RF. D.M.I.	RF. D.M.I.	N.C.U.	RF. D.M.I.	RF. D.M.I.	vedi intervento	
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

**ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE ALLO SCHEMA TIPO UNIFICATO  
approvato con DGRT 524 del 21.05.2018 in recepimento dell'Intesa Stato-Regioni 20 Ottobre 2016**

## **RELAZIONE GENERALE**

- I. QUADRO DI RIFERIMENTO, OBIETTIVI e METODI**
  
- II. IL RIORDINO DEL TESTO VIGENTE IN ADEGUAMENTO ALLO SCHEMA TIPO E LE CONSEGUENTI MODIFICHE**
  - a. Articoli del regolamento edilizio vigente da eliminare o aggiornare in coerenza con lo schema-tipo
  
  - b. Articoli di nuovo inserimento in adeguamento allo schema-tipo
  
- III. MODIFICHE PUNTUALI DEL TESTO VIGENTE PER ESIGENZE DI MANUTENZIONE**

### **ALLEGATI**

- 1. Indice del regolamento edilizio adeguato allo schema tipo**
- 2. Dettaglio degli articoli di nuovo inserimento**
- 3. Dettaglio degli articoli del R.E. 2015 in manutenzione**

## I. QUADRO DI RIFERIMENTO, OBIETTIVI e METODI

### Generalità e stato dell'arte

Il Regolamento edilizio è lo strumento tramite il quale i Comuni disciplinano l'attività edilizia, per espressa previsione di Legge (art. 2, comma 4 del DPR 380/01 "Testo unico dell'edilizia"), con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

Il primo Regolamento Edilizio del Comune di Firenze fu approvato nell'anno 1869 e si è quindi evoluto insieme alla disciplina igienico-sanitaria e della pianificazione urbanistica, in successivi passaggi che comprendono sei complessive revisioni ed oltre venti puntuali modifiche.

Il Regolamento Edilizio vigente, approvato con Del. C.C. n. 42/2015 contestualmente all'approvazione del primo Regolamento Urbanistico comunale, è il frutto di un'operazione di sostanziale innovazione, semplificazione ed aggiornamento operata in concomitanza con la fase di nuova pianificazione, che ha recepito anche l'adeguamento al primo regolamento regionale in materia di parametri urbanistici ed edilizi unificati, DPGR 64/R/2013 ai sensi della L.R. 1/2005, articolandosi in 3 Sezioni, 13 Capitoli, 100 articoli.

#### **Lo schema tipo di regolamento edilizio approvato con Intesa Stato-Regioni del 20.10. 2016 e recepito con DGRT 524/2018**

Il quadro di riferimento normativo in materia di regolamento edilizio è stato poi implementato, in attuazione dell'articolo 4, comma 1-sexies del DPR 380/01 dall'Intesa Stato Regioni del 20.10.2016, costituente livello essenziale delle prestazioni concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali, la quale ha adottato lo schema di regolamento edilizio-tipo valevole su tutto il territorio nazionale e i relativi allegati: definizioni uniformi e raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia.

Tale Intesa ha inoltre introdotto termini e modalità del recepimento da parte delle Regioni dello schema tipo per il successivo adeguamento da parte Comuni (quest'ultimo comunque fissato in 180 giorni dal recepimento regionale), stabilendo che decorsi i termini per l'adeguamento allo schema tipo, le definizioni uniformi trovino diretta applicazione, facendo salve al contempo le previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti.

Lo schema-tipo di regolamento edilizio comunale approvato dall'Intesa si articola in due Parti:

- una Prima Parte, denominata "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia", nella quale è richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;
- una Seconda Parte, denominata "Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia" che raccoglie la disciplina edilizia di competenza comunale, la quale, al fine di assicurare la semplificazione e l'uniformità, deve essere ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio nazionale, che consta di 5 Titoli e 8 Capi specificamente individuati e indicizzati.

Lo schema tipo di regolamento edilizio e i relativi allegati sono quindi stati recepiti dalla Regione Toscana con precisazioni e integrazioni, con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 524/2018, la quale ha inoltre stabilito procedure e termini per l'adeguamento comunale e specifiche norme transitorie, confermando sia il termine di 180 giorni che la salvaguardia delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici.

Parallelamente al recepimento dell'Intesa, la Regione Toscana ha inoltre avviato l'adeguamento del proprio Regolamento regionale in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio (DPGR 64 /R/2013 ai sensi della L.R. 1/05), alle definizioni uniformi approvate con Intesa e recepite con DGRT 524/18, giungendo all'approvazione del nuovo regolamento regionale, con DPGR 39/R/2018 (comprensivo delle definizioni uniformi), anch'esso da recepire nel regolamento edilizio, con i medesimi termini individuati dalla DGRT 524/18.

Per quanto attiene all'effettiva scadenza per l'adeguamento allo schema tipo da parte dei Comuni, la DGRT 524/18 di recepimento dell'Intesa ha disposto la decorrenza del termine di 180 giorni proprio a partire dalla data di entrata in vigore del nuovo Regolamento regionale in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, DPGR 39/R/2018 entrato in vigore il 23 settembre 2018.

### **Obiettivi e metodi**

All'interno di un panorama normativo in continua evoluzione, il presente adeguamento del Regolamento Edilizio 2015 ha l'obiettivo di fornire a quanti operano nel settore un riferimento operativo chiaro, univoco e uniformemente strutturato per l'attuazione e il controllo degli interventi edilizi.

A tale scopo si rende necessario un aggiornamento della disciplina edilizia comunale, sia rispetto al quadro di riferimento normativo, che rispetto alle esigenze e criticità di carattere operativo registrate in fase applicativa, che preveda:

- l'adeguamento del testo vigente allo schema tipo di Regolamento edilizio approvato con Intesa Stato-Regioni del 20/10/2016, come recepito con DGR 524/2018, nonché al DPGR 39/R/2018.
- la manutenzione del testo vigente allo scopo di rispondere a criticità emerse in fase applicativa, nonché alle innovazioni della normativa, con modifica puntuale di alcuni degli articoli e degli allegati (in totale nr. 13 articoli e 3 Allegati interessati).

La presente modifica pertanto non comporta una sostanziale innovazione della disciplina edilizia comunale, che risulta del tutto confermata, pur garantendo l'adeguamento alle innovazioni normative e le puntuali modifiche di carattere manutentivo.

L'adeguamento è stato curato tramite risorse interne della Direzione Urbanistica, riattivando, per la materia igienico-sanitaria, il tavolo tecnico con le strutture della Azienda Sanitaria Locale competenti in materia di igiene edilizia, anche ai fini dell'espressione del parere ai sensi della L.R. 16/2000, interessando le strutture della Regione Toscana per quanto attiene al recepimento dello schema-tipo e delle definizioni uniformi, oltreché condividendo gli obiettivi e i criteri con la Consulta degli ordini professionali (incontro 28.11.2018).

Nei successivi paragrafi della relazione si precisano criteri e consistenza del riordino e delle modifiche dell'articolato del Regolamento Edilizio 2015 direttamente conseguenti al recepimento dello schema-tipo di Regolamento edilizio, nonché delle modifiche derivanti da esigenze di manutenzione emerse in fase di applicazione della disciplina e da puntuali modifiche della normativa intervenute, come meglio descritte nei successivi punti della presente relazione.

Da tale operazione di adeguamento e manutenzione risulta un'articolazione in 95 articoli, ordinati secondo l'Indice dello Schema-tipo di Regolamento edilizio, nella massima parte coincidenti con quelli del Regolamento edilizio 2015, come si può estesamente leggere nell'indice commentato del nuovo Regolamento edilizio, allegato 1 alla presente relazione.

## II. IL RIORDINO DEL TESTO VIGENTE IN ADEGUAMENTO ALLO SCHEMA TIPO E LE CONSEGUENTI MODIFICHE

Il riordino dell'articolato del Regolamento edilizio vigente all'interno dello schema-tipo di regolamento edilizio, in linea con quanto disposto dallo schema medesimo ha comportato:

- l'eliminazione di 17 articoli della disciplina generale del Regolamento edilizio 2015 che rimandano a singoli articoli di norme nazionali e regionali, dovendosi concentrare tali rimandi nella parte prima del nuovo Regolamento edilizio, con riferimento alla ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, allegato "C" alla DGR 524/2018 di recepimento dello schema-tipo;
- La ricollocazione dei restanti articoli del Regolamento edilizio 2015 all'interno dell'indice dello schema-tipo, nei diversi Titoli e Capi della Parte I;
- L'inserimento di 12 nuovi articoli, allo scopo di integrare e coordinare i contenuti del Regolamento edilizio 2015 rispetto a quelli dello schema-tipo, ai sensi delle relative disposizioni;
- Un diffuso aggiornamento, ove necessario, degli articoli del Regolamento edilizio 2015 confermati, sia per adeguamento allo schema-tipo e al relativo indice, sia per semplice coordinamento di riferimenti interni.

Il risultato di tale operazione di riordino e coordinamento è sintetizzato nell'Allegato 1 alla presente relazione, recante l'indice del nuovo regolamento edilizio adeguato allo schema tipo, per un totale di 95 articoli ordinati nelle Parti, Titoli e Capi definiti dallo schema medesimo.

Nei punti seguenti si elencano sinteticamente gli articoli eliminati e quelli di nuovo inserimento rimandando all'allegato 2 il dettaglio dei testi degli articoli di nuovo inserimento.

### a. Articoli del regolamento edilizio vigente da eliminare o aggiornare in coerenza con lo schema-tipo

In linea con la dichiarata finalità dello schema-tipo di regolamento edilizio (punto 4), di evitare ripetizioni di norme nazionali o regionali, da trattare con semplici rimandi, risultano da eliminare 17 articoli del Regolamento Edilizio 2015 contenuti nella Sezione I, dedicata alle disposizioni generali

- Art. 4 - Titoli abilitanti all'esecuzione di opere edilizie
- Art. 5 - Attività edilizia libera
- Art. 7 - Permesso di costruire: campo di applicazione, procedure, termini
- Art. 8 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia (SCIA): campo di applicazione, procedure, termini
- Art. 10 - Varianti in corso d'opera
- Art. 11 - Opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio; Permesso di costruire e Attestazione di conformità in sanatoria
- Art. 14 - Contributo dovuto per l'esecuzione di opere edilizie
- Art. 17 - Progetti da assoggettare al parere della commissione comunale per il paesaggio
- Art. 18 - Progetti non soggetti all'autorizzazione paesaggistica di cui all'art.146 del DLgs 42/2004
- Art. 19 - Parametri edilizi unificati
- Art. 20 - Definizioni tecniche di riferimento unificate
- Art. 21 - Interventi di trasformazione edilizia e urbanistica

- Art. 22 - Particolari interventi assimilati alla Manutenzione Straordinaria
- Art. 33 - Principi e condizioni per l'utilizzo degli edifici
- Art. 34 - Certificazione di abitabilità o agibilità
- Art. 35 - Contenuti del certificato di abitabilità/agibilità
- Art. 36 - Abitabilità e uso di immobili oggetto di condono edilizio

#### **b. Articoli di nuovo inserimento in adeguamento allo schema-tipo**

Nel riordino delle disposizioni del regolamento edilizio comunale secondo la struttura in Parti, Titoli e Capi definita dallo schema-tipo è emersa inoltre la necessità di inserire alcuni articoli (nr. 12), per opportuno coordinamento con la nuova organizzazione del testo, nonché al fine di integrare alcuni contenuti in materia di Sportello Unico dell'edilizia, immobili e spazi pubblici (oggetto di appositi Capi dell'Indice dello Schema-tipo), oltreché per precisare la disciplina transitoria da applicare in relazione alle definizioni uniformi recepite con DGRT 524/18 e alle definizioni regionali uniformi più recentemente aggiornate con DPGR 39/R/2018.

Di seguito si elencano gli articoli di nuovo inserimento, distinti nelle due Parti previste dallo schema-tipo:

Parte prima "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia":

- Struttura del Regolamento
- Definizioni uniformi e riferimenti disciplinari generali

Parte seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia":

- Oggetto del Titolo I (Disposizioni organizzative e procedurali)
- Sportello Unico dell'Edilizia (SUE)
- Contenuto del Titolo II (Disciplina della esecuzione dei lavori)
- Contenuto del Titolo III (Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali)
- Spazi e servizi pubblici
- Verde pubblico
- Tutela dell'Ambiente
- Infrastrutture e reti tecnologiche
- Vigilanza sull'attività edilizia
- Disciplina transitoria in materia di definizioni uniformi e definizioni tecniche edilizie

Per quanto attiene i nuovi articoli dedicati a spazi e servizi pubblici, in linea con il generale principio di semplificazione, si è proceduto con rimandi ai corrispondenti articoli del Regolamento Urbanistico approvato ai sensi della LR 1/05, che già integrava tali contenuti.

Il recepimento delle definizioni uniformi dei parametri urbanistico – edilizi derivanti dall'Intesa Stato-Regioni e recepiti con DGRT 524/2018, Allegato B, è invece trattato in due nuovi articoli volti a garantire un adeguamento coordinato sia rispetto alle modalità di recepimento individuate al punto 2 della citata DGR 524/2018, sia rispetto alla disciplina transitoria del regolamento regionale in materia di unificazione dei parametri aggiornato con DPGR 39/R/2018

- un nuovo articolo di carattere generale (Nuovo articolo 2), contenuto nella parte prima (Definizioni uniformi e riferimenti disciplinari generali), che esprime il recepimento delle definizioni uniformi all'interno del Regolamento Edilizio, elencando le definizioni di particolare interesse ai fini della

verifica di conformità alla disciplina del regolamento medesimo, nonché il recepimento del DPGR 39/R/2018;

- un nuovo articolo di riferimento operativo (Nuovo articolo 12), contenuto nella parte seconda del nuovo Regolamento Edilizio (Disciplina transitoria in materia di definizioni uniformi e definizioni tecniche edilizie), quale norma, transitoria, di esplicitazione delle disposizioni transitorie dei recenti provvedimenti regionali sopra richiamati e coordinamento rispetto alle definizioni di riferimento per l'applicazione del regolamento medesimo

In particolare l'articolo che reca la disciplina transitoria introduce riferimenti specifici per le definizioni di particolare interesse ai fini della verifica di conformità alla disciplina del regolamento medesimo per le quali il diretto riferimento alle definizioni uniformi non è rinvenibile (definizioni di "Unità immobiliare" e di "Serra solare") o non è chiaramente individuabile (Altezza virtuale), mutuando le definizioni dal regolamento regionale in materia di parametri e definizioni unificate, DPGR 39/R/2014.

L'efficacia di tale disciplina transitoria del Regolamento edilizio, del tutto in linea con la disciplina transitoria dei più recenti atti regionali in materia di definizioni uniformi (DGRT 524/2018 di recepimento dell'Intesa Stato-Regioni e DPGR 39/2018, di aggiornamento del regolamento regionale in materia di parametri urbanistici e d edilizi unificati), è tralasciata al momento dell'adeguamento dello strumento urbanistico al regolamento regionale in materia di parametri urbanistici e d edilizi unificati comprensivo delle definizioni uniformi, DPGR 39/R/2018.

L'inserimento di tale disciplina transitoria si propone quale utilità per quanti operino in edilizia, anche ai fini dei controlli di legge, con l'obiettivo di fornire un riferimento esplicito in materia di parametri e definizioni urbanistico-edilizie, che possa accompagnarne la diretta applicazione nel periodo transitorio individuato dai richiamati atti della Regione.

Per una migliore comprensione del contenuto degli articoli di nuovo inserimento, si rimanda alla lettura diretta degli stessi, che sono riportati in allegato 2 alla presente relazione.

### III. MODIFICHE PUNTUALI DEL TESTO VIGENTE PER ESIGENZE DI MANUTENZIONE

Le modifiche puntuali ad alcuni degli articoli (nr. 14) e agli Allegati del Regolamento edilizio 2015 che accompagnano l'adeguamento allo schema tipo riscontrano esigenze di manutenzione derivanti da specifiche criticità emerse in fase applicativa, nonché dalle innovazioni della normativa, o da innovati orientamenti giurisprudenziali allo scopo di:

- allineare il testo rispetto a innovati riferimenti di Legge o orientamenti della giurisprudenza
- agevolare l'applicazione della disciplina con riguardo a specifiche casistiche non trattate o non chiaramente esplicitate nel testo

Di seguito si elencano gli articoli del Regolamento edilizio 2015 oggetto di modifiche di tipo manutentivo, ordinati secondo le diverse esigenze:

*esigenze di allineamento alla normativa/giurisprudenza*

Art. 12 - Opere non sanabili, opere non soggette a sanatoria, sanatoria giurisprudenziale

ALLEGATO "B" - Disposizioni specifiche per il calcolo delle sanzioni amministrative previste dal DPR 380/2001 e dal Titolo VII della LR 65/2014

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

*Esigenze di trattazione e chiarimento di particolari fattispecie*

Art. 23 - Sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici

Art. 25 - Schermatura di posti auto all'aperto

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

Art. 46 - Cortili

Art. 49 - Scale

Art. 50 - Requisiti relativi alla fruibilità, sicurezza, protezione e riservatezza dell'utenza

Art. 54 - Superficie aeroilluminante

Art. 62 - Altezza dei locali a uso abitativo

Art. 64 - Campo di applicazione (della disciplina igienico sanitaria dei locali destinati ad attività diverse da quella abitativa)

Art. 75 - Modifiche delle facciate

Art. 81 - Tende e dispositivi di oscuramento

Art. 92 - Impianti tecnologici di facciata

Art. 94 - Insegne

ALLEGATO "A" - Disposizioni specifiche per il calcolo del contributo di costruzione

Per una migliore comprensione del contenuto degli articoli modificati e delle puntuali esigenze di manutenzione, si rimanda alla lettura diretta degli stessi, che sono riportati in allegato 3 alla presente relazione.

**ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE ALLO SCHEMA TIPO UNIFICATO  
approvato con DGRT 524 del 21.05.2018 in recepimento dell'Intesa Stato-Regioni 20 Ottobre  
2016**

**RELAZIONE GENERALE**

**Allegato 1. Indice del regolamento edilizio adeguato allo schema tipo**

**LEGENDA delle MODIFICHE**

[Nuovo articolo n. ...] \_\_\_\_\_ *nuovo articolo (vedi Allegato 2 alla Relazione generale)*

[Art. n. ... RE 2015 in manutenzione] \_\_\_\_\_ *articolo R.E. 2015 modificato per esigenze di manutenzione (vedi Allegato 3 alla Relazione generale)*

[Art. n. ... RE 2015 adeguato] \_\_\_\_\_ *articolo R.E. 2015 con adeguamenti rispetto allo schema tipo*

Abcde [Art. n. ... RE2105] \_\_\_\_\_ *articolo R.E. 2015 coordinato nei rimandi e riferimenti*

**PARTE PRIMA**

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

---

Art. 1 - Struttura del Regolamento [Nuovo articolo 1]

Art. 2 - Definizioni uniformi e riferimenti disciplinari generali [Nuovo articolo 2]

**PARTE SECONDA**

**DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

---

Art. 3 - Natura, finalità e ambito di applicazione della parte seconda del Regolamento Edilizio [art. 1 RE2015 adeguato]

Art. 4 - Contenuto della parte seconda del Regolamento Edilizio [art. 2 RE2015 adeguato]

**TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

Art. 5 - Oggetto del Titolo I [Nuovo articolo 3]

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

Art. 6 - Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) [Nuovo articolo 4]

Art. 7 - Commissione Edilizia Interna [art. 15 R.E.2015]

Art. 8 - Commissione Comunale per il Paesaggio [art. 16 R.E.2015]

## **Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi**

Art. 9 - Requisiti del progetto edilizio [art. 27 R.E.2015]

Art. 10 - Elaborati del progetto edilizio (documentazione minima) [art. 28 R.E.2015]

Art. 11 - Attività edilizia in aree soggette a Piani Attuativi o a Convenzionamento [art. 6 R.E.2015]

Art. 12 - Opere non soggette a sanatoria, opere non sanabili [art. 12 R.E.2015 in manutenzione]

Art. 13 - Proroga dei termini di decadenza del Permesso di costruire e della SCIA [art. 9 R.E.2015]

Art. 14 - Opere da eseguirsi con procedura di urgenza [art. 13 R.E.2015]

Art. 15 - Demolizioni [art. 24 R.E.2015]

Art. 16 - Inabitabilità e inagibilità [art. 37 R.E.2015]

Art. 17 - Incentivi per l'edilizia sostenibile [art. 97 R.E.2015]

Art. 18 - Strutture e utilizzi temporanei [art. 98 R.E.2015]

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

Art. 19 - Contenuto del Titolo II [Nuovo articolo 5]

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

Art. 20 - Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi [art. 29 R.E.2015]

Art. 21 - Occupazione e manomissione degli spazi pubblici [art. 31 R.E.2015]

Art. 22 - Comunicazione di ultimazione lavori [art. 32 R.E.2015]

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

Art. 23 - Prescrizioni per il cantiere [art. 30 R.E.2015]

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

Art. 24 - Contenuto del Titolo III [Nuovo articolo 6]

### **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 [art. 38 R.E.2015]

Art. 26 - Salubrità [art. 39 R.E.2015]

Art. 27 - Distanze minime dai confini [art. 40 R.E.2015]

Art. 28 - Distanze minime tra edifici [art. 41 R.E.2015]

Art. 29 - Pareti finestrate [art. 42 R.E.2015]

Art. 30 - Dotazioni impiantistiche [art. 43 R.E.2015]

- Art. 31 - Smaltimento delle acque piovane e acque reflue [art. 44 R.E.2015]
- Art. 32 - Evacuazione dei prodotti di combustione, fumi e vapori di cotture e di aria trattata (camini e canne fumarie) [art. 45 R.E.2015 in manutenzione]
- Art. 33 - Cortili [art. 46 R.E.2015 in manutenzione]
- Art. 34 - Chiostrine [art. 47 R.E.2015]
- Art. 35 - Cavedi [art. 48 R.E.2015]
- Art. 36 - Scale [art. 49 R.E.2015 in manutenzione]
- Art. 37 - Requisiti relativi alla fruibilità, sicurezza, protezione e riservatezza dell'utenza [art. 50 R.E.2015]
- Art. 38 - Locale [art. 51 R.E.2015]
- Art. 39 - Categorie di locali e superfici [art. 52 R.E.2015]
- Art. 40 - Altezza libera dei locali [art. 53 R.E.2015]
- Art. 41 - Superficie aeroilluminante [art. 54 R.E.2015 in manutenzione]
- Art. 42 - Locali per servizi igienici [art. 55 R.E.2015]
- Art. 43 - Soppalchi [art. 56 R.E.2015]
- Art. 44 - Requisiti specifici dei locali di abitazione [art. 57 R.E.2015 adeguato]
- Art. 45 - Alloggio [art. 58 R.E.2015]
- Art. 46 - Categorie dei locali di abitazione [art. 59 R.E.2015]
- Art. 47 - Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno [art. 60 R.E.2015]
- Art. 48 - Aerazione e illuminazione dei locali di abitazione [art. 61 R.E.2015]
- Art. 49 - Altezza dei locali a uso abitativo [art. 62 R.E.2015 in manutenzione]
- Art. 50 - Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali di abitazione [art. 63 R.E.2015]
- Art. 51 - Requisiti specifici dei locali destinati ad attività diverse da quella abitativa [art. 64 R.E.2015 in manutenzione]
- Art. 52 - Categorie dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa [art. 65 R.E.2015]
- Art. 53 - Posizione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa [art. 66 R.E.2015]
- Art. 54 - Illuminazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa [art. 67 R.E.2015]
- Art. 55 - Aerazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa [art. 68 R.E.2015 invariato]
- Art. 56 - Dimensioni e altezze minime dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa [art. 69 R.E.2015]
- Art. 57 - Dotazione di servizi igienici e assistenziali degli ambienti destinati a funzioni diverse da quella abitativa [art. 70 R.E.2015]

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

Art. 58 - Spazi e servizi pubblici [Nuovo articolo 7]

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

Art. 59 - Verde pubblico [Nuovo articolo 8]

Art. 60 - Tutela dell'Ambiente [Nuovo articolo 9]

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

Art. 61 - Infrastrutture e reti tecnologiche [Nuovo articolo 10]

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

Art. 62 - Disciplina generale delle opere esteriori ai fabbricati [art. 71 R.E.2015 adeguato]

Art. 63 - Terrazze a sbalzo, tettoie e sporgenze sulla pubblica via [art. 72 R.E.2015]

Art. 64 - Opere pertinenziali [art. 73 R.E.2015]

Art. 65 - Infissi e affissi [art. 74 R.E.2015]

Art. 66 - Modifiche delle facciate [art. 75 R.E.2015 in manutenzione]

Art. 67 - Terrazze a tasca sulle coperture [art. 76 R.E.2015]

Art. 68 - Comignoli, torrini esalatori e canne fumarie [art. 77 R.E.2015]

Art. 69 - Antenne e parabole trasmettenti e riceventi [art. 78 R.E.2015]

Art. 70 - Impianti tecnologici [art. 79 R.E.2015]

Art. 71 - Insegne, numeri civici e cartelli indicatori [art. 80 R.E.2015]

Art. 72 - Tende e dispositivi di oscuramento [art. 81 R.E.2015 in manutenzione]

Art. 73 - Norme di tutela dell'aspetto esteriore degli edifici di particolare interesse [art. 82 R.E.2015 adeguato]

Art. 74 - Criteri e prescrizioni generali di tutela dell'aspetto esteriore degli edifici di particolare interesse [art. 83 R.E.2015]

Art. 75 - Coperture [art. 84 R.E.2015]

Art. 76 - Abbaini e lucernari [art. 85 R.E.2015]

Art. 77 - Elementi di gronda e pluviali [art. 86 R.E.2015]

Art. 78 - Intonaci [art. 87 R.E.2015]

Art. 79 - Elementi architettonici e decorativi [art. 88 R.E.2015]

Art. 80 - Murature a faccia vista [art. 89 R.E.2015]

Art. 81 - Tinte e tinte [art. 90 R.E.2015]

Art. 82 - Serramenti esterni [art. 91 R.E.2015]

Art. 83 - Impianti tecnologici di facciata [art. 92 R.E.2015 in manutenzione]

Art. 84 - Altri elementi di facciata [art. 93 R.E.2015]

Art. 85 - Insegne [art. 94 R.E.2015 in manutenzione]

Art. 86 - Tende frangisole [art. 95 R.E.2015]

Art. 87 - Resedi di pertinenza [art. 96 R.E.2015]

#### **Capo VI – Elementi costruttivi**

Art. 88 - Sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici [art. 23 R.E.2015 in manutenzione]

Art. 89 - Schermatura di posti auto/moto/bici all'aperto [art. 25 R.E.2015 in manutenzione]

Art. 90 - Interventi di efficientamento energetico [art. 26 R.E.2015]

Art. 91 - Manutenzione degli edifici [art. 99 R.E.2015]

#### **TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

Art. 92 - Vigilanza sull'attività edilizia [Nuovo articolo 11]

Art. 93 - Sanzioni [art. 99 R.E.2015]

#### **TITOLO V – NORME TRANSITORIE**

Art. 94 - Efficacia e aggiornamento delle disposizioni [art. 3 R.E.2015]

Art. 95 - Disciplina transitoria in materia di definizioni uniformi e definizioni tecniche edilizie [Nuovo articolo 12]

### **ALLEGATI ALLA PARTE SECONDA**

#### **ALLEGATO "A"**

**DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE [all. "A" RE.2015 in manutenzione]**

#### **ALLEGATO "B"**

**DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PREVISTE DAL DPR 380/2001 E DAL TITOLO VII DELLA LR 65/2014 [all. "B" RE.2015 in manutenzione]**

#### **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 [all. "C" RE.2015 in manutenzione]**

**ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE ALLO SCHEMA TIPO UNIFICATO  
approvato con DGRT 524 del 21.05.2018 in recepimento dell'Intesa Stato-Regioni 20 Ottobre 2016**

**RELAZIONE GENERALE**

**Allegato 2. Dettaglio degli articoli di nuovo inserimento**

**PARTE PRIMA**

All'interno della Parte prima del nuovo Regolamento edilizio adeguato allo schema-tipo approvato con DGRT 524/2018, "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia" si propone l'inserimento dei seguenti Nuovi articoli:

**Nuovo articolo 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:

- a. 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
- b. 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.

**Nuovo articolo 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, con ~~DPGR 39/R/2014~~, 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 utile (definizione uniforme n. 14 della DGRT 524/18)
- Superficie accessoria (definizione uniforme n. 15 della DGRT 524/18)
- Superficie complessiva (definizione uniforme n. 16 della DGRT 524/18)
- Superficie calpestabile (definizione uniforme n. 17 della DGRT 524/18)
- Piano o locale fuori terra (definizione uniforme n. 20 della DGRT 524/18)
- Piano o locale seminterrato (definizione uniforme n. 21 della DGRT 524/18)
- Piano o locale interrato (definizione uniforme n. 22 della DGRT 524/18)
- Sottotetto (definizione uniforme n. 23 della DGRT 524/18)
- Soppalco (definizione uniforme n. 24 della DGRT 524/18)
- Volume tecnico (definizione uniforme n. 31 della DGRT 524/18)
- Edificio (definizione uniforme n. 32 della DGRT 524/18)
- Loggia/loggiato (definizione uniforme n. 37 della DGRT 524/18)
- Portico/porticato (definizione uniforme n. 39 della DGRT 524/18)
- Terrazza (definizione uniforme n. 40 della DGRT 524/18)
- Tettoia (definizione uniforme n. 41 della DGRT 524/18)
- Volume virtuale (definizione uniforme n. 46 della DGRT 524/18)
- ~~Unità immobiliare (Art. 30 del DPGR 39/R/2018)~~

## PARTE SECONDA

All'interno della Parte seconda del nuovo Regolamento edilizio adeguato allo schema-tipo approvato con DGRT 524/2018, "Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia" si propone l'inserimento dei seguenti Nuovi articoli:

### **Nuovo articolo 3 - Oggetto del Titolo I (Disposizioni organizzative e procedurali)**

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").

### **Nuovo articolo 4 - 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.

### **Nuovo articolo 5 - Contenuto del Titolo II (Disciplina della esecuzione dei lavori)**

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").

**Nuovo articolo 6 - Contenuto del Titolo III (Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali)**

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.

**Nuovo articolo 7 - 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.

**Nuovo art. 8 - 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

#### **Nuovo articolo 9 - 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.

#### **Nuovo articolo 10 - 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

**Nuovo art. 11 - 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.

**Nuovo articolo 12 – 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 LR65/2014 (DPGR 39/R/2016)

2. Il Regolamento di attuazione dell'art. 216 della LR.65/2014 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi, DPGR 39/R/2016 , recepito all'art. 2 del presente Regolamento, per effetto di quanto disposto all'art. 66 dello stesso, 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 nonché dei parametri e delle definizioni contenute nel Regolamento regionale di cui al di attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/2014, DPGR 39/R/2016, e stante la disciplina transitoria riportata nei precedenti commi, per le definizioni da utilizzare nelle verifiche di conformità alla disciplina del presente regolamento per le quali il diretto riferimento alle definizioni uniformi non è rinvenibile non direttamente rinvenibili o non è chiaramente individuabile tra le definizioni uniformi, sono definiti i seguenti riferimenti, da applicarsi in via transitoria fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici alle disposizioni del Rregolamento regionale di attuazione dell'articolo 216 della lLegge rRegionale 65/2014, DPGR 39/R/2018 comprensivo delle definizioni uniformi medesime:

- 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

<b>Unità Immobiliare</b>	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. 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.
<b>Serra solare</b>	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. 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. 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.

- 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/2018 2013), si dovrà fare riferimento alla dovranno utilizzare tale definizione di Superficie Utile Lorda (SUL ai sensi del DPGR 64/R/2013) e ai 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

## ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE ALLO SCHEMA TIPO UNIFICATO

approvato con DGRT 524 del 21.05.2018 in recepimento dell'Intesa Stato-Regioni 20 Ottobre 2016

### RELAZIONE GENERALE

#### Allegato 3. Dettaglio degli articoli del R.E. 2015 in manutenzione

#### I. Articoli contenuti nella sezione I "Disciplina generale" del RE 2015:

##### **Art. 12 - Opere non sanabili, opere non soggette a sanatoria, Sanatoria giurisprudenziale**

Si propone:

- Modifica del comma 4 in aggiornamento al DPR 31/17 ("Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata"), con eliminazione dell'ultimo periodo e precisazione circa la possibilità di mantenimento in essere per opere oggi non assoggettabili a compatibilità paesaggistica (applicabile solo a opere realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica prima del 27 giugno 2006, ovvero precedentemente all'entrata in vigore del D.lgs 157/06 che modifica l'originario dettato dell'art. 167 del D.lgs 42/04 che ammetteva il sanzionamento in alternativa alla demolizione per ogni casistica di intervento al pari delle previgenti disposizioni del D.lgs 490/99 e della L. 1497/39).
- Sostituzione dei commi 5, 6, 7, in linea con il disposto normativo e con l'intervenuta evoluzione dell'orientamento circa la procedura di "Sanatoria Giurisprudenziale" per opere abusive non sanabili inserendo precisazioni operative per i sanzionamenti pecuniari previsti quando le opere non sanabili non siano assoggettabili a demolizione ai sensi di Legge (sanzioni pecuniarie ex artt. 33, 34 e 37 del DPR 380/01)

#### **TESTO VIGENTE**

*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 DPR 380/2001 e dalla LR 65/2014.*

*3. Nel rispetto del principio riportato al precedente comma e in attuazione degli artt. 40 e 48 della L 47/1985, non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria:*

*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), e per le quali sia stato rilasciato dall'Amministrazione Comunale Certificato di Abitabilità o agibilità e uso, rilasciato ai sensi del RD 27 Luglio 1934 n. 1265, costituendo il certificato stesso attestazione di conformità di quanto realizzato, salvi gli eventuali interventi ad esso successivamente realizzati;

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 18/07/1985, nr. 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 lievi modifiche contenute entro i limiti previsti dall'art. 198, comma 4, LR 65/2014;

e. le varianti in corso d'opera oggi definite all'art. 211 della LR 65/2014, 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 e non vi sia un pubblico interesse alla loro rimozione, applicando il sanzionamento pecuniario di Legge, con le modalità di calcolo dettagliate nell'Allegato "C" al presente Regolamento. Sono fatti salvi i casi che, per entità e tipologia delle opere, non comportino alterazione sensibile dello stato dei luoghi ai fini del vincolo insistente sull'area e rientrano nelle fattispecie di esclusione definite all'art. 149 del DLgs 42/2004.

5. Per le opere non conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento dell'esecuzione ma conformi alla disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria, diverse dalle casistiche di irrilevanza di Legge esplicitate al precedente comma 3, è possibile procedere tramite cosiddetta "sanatoria giurisprudenziale"; in questo caso la conformità dell'opera realizzata alla disciplina urbanistico-edilizia vigente deve essere verificata non soltanto al momento della presentazione dell'istanza, ma anche al momento del rilascio dell'atto.

6. Nel caso in cui la sanatoria giurisprudenziale non sia ottenibile perché le opere, al momento della presentazione della istanza, siano difformi dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia, per particolari e localizzati aspetti e in assenza di un pubblico interesse alla rimessa in pristino delle opere abusivamente realizzate e non conformi alla vigente disciplina urbanistico-edilizia, le opere di adeguamento sono oggetto di ordinanza che assegna al richiedente un congruo termine per l'esecuzione di quanto necessario a rendere l'intervento, quand'anche non finito, conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi vigenti.

7. La sanatoria giurisprudenziale, con o senza opere di adeguamento, regolarizza esclusivamente gli aspetti amministrativi delle opere abusivamente eseguite, senza produrre alcun effetto di estinzione del reato penale e comporta il pagamento, a titolo di sanzione, di una somma pari a quella prevista per il rilascio del Permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria, da determinarsi come specificato negli Allegati "B" e "C" del presente Regolamento.

**Art. 12 - PROPOSTA DI MODIFICA [Commi 1-3 OMISSIS – nessuna modifica]**

**Opere non sanabili, opere non soggette a sanatoria, Sanatoria giurisprudenziale, opere non sanabili**

~~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, e 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 D.lgs 42/04 apportata con l'art. 27 del d.lgs. n. 157 del 2006), applicando il sanzionamento pecuniario di Legge, con le modalità di calcolo dettagliate nell'Allegato "C" al presente Regolamento. Sono fatti salvi i casi che, per entità e tipologia delle opere, non comportino alterazione sensibile dello stato dei luoghi ai fini del vincolo insistente sull'area e rientrino nelle fattispecie di esclusione definite all'art. 149 del DLgs 42/2004.~~

~~5. Per le opere non conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento dell'esecuzione ma conformi alla disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria, diverse dalle casistiche di irrilevanza di Legge esplicitate al precedente comma 3, è possibile procedere tramite cosiddetta "sanatoria giurisprudenziale"; in questo caso la conformità dell'opera realizzata alla disciplina urbanistico-edilizia vigente deve essere verificata non soltanto al momento della presentazione dell'istanza, ma anche al momento del rilascio dell'atto.~~

~~6. Nel caso in cui la sanatoria giurisprudenziale non sia ottenibile perché le opere, al momento della presentazione della istanza, siano difformi dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia, per particolari e localizzati aspetti e in assenza di un pubblico interesse alla rimessa in pristino delle opere abusivamente realizzate e non conformi alla vigente disciplina urbanistico-edilizia, le opere di adeguamento sono oggetto di ordinanza che assegna al richiedente un congruo termine per l'esecuzione di quanto necessario a rendere l'intervento, quand'anche non finito, conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi vigenti.~~

~~7. La sanatoria giurisprudenziale, con o senza opere di adeguamento, regolarizza esclusivamente gli aspetti amministrativi delle opere abusivamente eseguite, senza produrre alcun effetto di estinzione del reato penale e comporta il pagamento, a titolo di sanzione, di una somma pari a quella prevista per il rilascio del Permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria, da determinarsi come specificato negli Allegati "B" e "C" del 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. 12 - TESTO MODIFICATO [Commi 1-3 OMISSIS – nessuna modifica]**

**Opere non soggette a sanatoria, opere non sanabili**

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 D.lgs 42/04 apportata con l'art. 27 del d.lgs. 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. 23 - Sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici**

Si propone modifica puntuale del comma 1, lett. d) per:

- allineare il limite di altezza al valore individuato dal Regolamento Urbanistico per la ricostruzione di manufatti accessori (m. 2,20);
- esplicitare la possibilità di realizzare manufatti pertinenziali, entro i limiti assegnati, provvisti o meno di chiusure laterali.

### **TESTO VIGENTE**

*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, che non superi la superficie utile netta di mq 6 e presenti altezza media interna inferiore a m 2,00;*

*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. 23 – PROPOSTA DI MODIFICA [Comma 2 OMISSIS – nessuna modifica]**

*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, ~~e-ove-possibile-non-in-aderenza-all'edificio,~~ 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 ~~media interna inferiore a m 2,00~~ 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.

#### **Art. 23 – TESTO MODIFICATO [Comma 2 OMISSIS – nessuna modifica]**

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.

#### **Art. 25 - Schermatura di posti auto all'aperto**

Si propone di esplicitare i termini di applicabilità della fattispecie anche per biciclette e motocicli con integrazione della denominazione e modifiche puntuali ai commi 1 e 2

##### **TESTO VIGENTE**

1. La realizzazione di manufatti per schermatura di posti auto all'aperto, 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 in zona omogenea D.

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 degli automezzi, salvo la possibilità, per le sole localizzazioni interne alla zona omogenea D, 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 degli autoveicoli in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto;
- i singoli posti auto 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 degli autoveicoli, con un massimo assoluto di m 6,00;
- la superficie complessiva della schermatura, misurata in proiezione orizzontale, non ecceda mai la metà della superficie dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio cui è asservita

#### **Art. 25 PROPOSTA DI MODIFICA**

##### **Schermatura di posti auto/moto/bici all'aperto**

1. La realizzazione di manufatti per schermatura di posti per auto, motocicli o biciclette all'aperto, 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 degli automezzi, auto, motocicli o biciclette, salvo la possibilità, per le sole localizzazioni interne alla zona omogenea D, 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 degli autoveicoli 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 ~~auto~~ 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 degli autoveicoli 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. 25 TESTO MODIFICATO**

##### **Schermatura di posti auto/moto/bici all'aperto**

1. La realizzazione di manufatti per schermatura di posti per auto, motocicli o biciclette all'aperto, 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, per le sole localizzazioni interne alla zona omogenea D, 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.