

COMUNE DI FIRENZE

**Provincia di Firenze**

REGOLAMENTO EDILIZIO 2007  
in vigore dal 27 Agosto 2007

*Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 91 del 19 Aprile 1999 (proposta n. 442)  
modificato con delibere del Consiglio Comunale:  
n. 103 del 26 Giugno 2000 (proposta n. 346)  
n. 79 del 9 Luglio 2001 (proposta n. 214)  
n. 21 del 8 Aprile 2002 (proposta n. 41)  
n. 66 del 18 Luglio 2005 (proposta n. 186)  
n. 47 del 16 Luglio 2007 (proposta n. 195)*



## SOMMARIO

<b>Capitolo I - Natura, oggetto e contenuti del regolamento edilizio .....</b>	<b>1</b>
Art. 1 - Natura del Regolamento Edilizio .....	1
Art. 2 - Oggetto del Regolamento Edilizio.....	1
Art. 3 - Contenuto del Regolamento Edilizio .....	1
Art. 3/bis - Allegati.....	2
<b>Capitolo II: Permesso di costruire e denuncia di inizio attività (DIA) .....</b>	<b>3</b>
Art. 4 - Titoli abilitanti alla esecuzione di opere edilizie .....	3
Art. 4/bis - Attività edilizia libera .....	3
Art. 5 - Soggetto competente alla gestione degli atti afferenti alle procedure edilizie .....	3
Art. 6 - Interventi soggetti a Permesso di costruire .....	3
Art. 6/bis - Procedura per il rilascio del Permesso di costruire .....	4
Art. 6/ter - Decadenza del Permesso di costruire per mancato inizio dei lavori.....	5
Art. 6/quater - Decadenza del Permesso di costruire per mancata ultimazione dei lavori entro il termine assegnato .....	5
Art. 6/quinqies - Proroga dei termini di decadenza del Permesso di costruire e della DIA.....	5
Art. 7 - Opere sottoposte a DIA e procedure per la presentazione della stessa. ....	6
Art. 7/bis - Decadenza della DIA per mancato inizio dei lavori.....	9
Art. 7/ter - Decadenza della DIA per mancata ultimazione dei lavori entro il termine previsto dalla legge.....	9
Art. 8 - Varianti in corso d'opera.....	10
Art. 9 - Permesso di costruire e attestazione di conformità, in sanatoria.....	10
Art. 9/bis - Opere non sanabili ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005 - Sanatoria Giurisprudenziale.....	11
Art. 9/ter - Sanatoria giurisprudenziale con opere di completamento.....	11
Art. 10 - Opere da eseguirsi con procedura di urgenza.....	12
Art. 11 - Progetti di opere edilizie: modalità e documentazione.....	12
Art. 12 - Obbligo di comunicazione per alcune opere non soggette a specifici adempimenti preliminari.....	14
Art. 13 - Contributo di Permesso di costruire. ....	14
Art. 13/bis - Obblighi di Convenzionamento .....	14
<b>Capitolo III : Commissione edilizia e Commissione Comunale per il Paesaggio.....</b>	<b>15</b>
Art. 14 - Commissioni Consultive dell'Amministrazione Comunale.....	15
Art. 15 - Commissione Tecnica Interna .....	15
Art. 16 - Commissione Edilizia.....	15
Art. 17 - Collegio degli Esperti .....	16
Art. 18 - Funzionamento del Collegio degli Esperti.....	16
Art. 19 - Progetti che possono essere sottoposti al parere del Collegio degli Esperti.....	16
Art. 20 - Progetti che non devono essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia o del Collegio degli Esperti.....	16

Art. 21 - Commissione Comunale per il Paesaggio .....	16
Art. 21 bis - Progetti soggetti all'autorizzazione di cui agli artt. 146, 147 e 159 del D.Lgs. 42/2004 .....	17
Art. 22 - Progetti non soggetti all'autorizzazione di cui agli artt. 146, 147 e 159 del D.Lgs 42/04. ....	17
Art. 23 - Ordine del giorno dei lavori .....	18
Art. 23 bis - Conferenza Tecnica Permanente .....	19
<b>Capitolo IV: Strumenti urbanistici esecutivi - Commissione urbanistica .....</b>	<b>20</b>
Art. 24 - Piani Urbanistici Attuativi .....	20
Art. 25 - Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata (PUE) .....	20
Art. 26 - Piani di Recupero di iniziativa privata .....	21
Art. 27 - Elaborati dei Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) .....	21
Art. 28 - Elaborati dei Piani di Recupero .....	22
Art. 29 - Convenzioni .....	23
Art. 30 - Progetti Unitari Convenzionati (P.U.C.) .....	24
Art. 31 - Commissione Urbanistica .....	25
<b>Capitolo V: Definizioni edilizie ed urbanistiche .....</b>	<b>26</b>
Art. 32 - Definizioni edilizie ed urbanistiche .....	26
Art. 33 - Superficie territoriale (S.T.) .....	26
Art. 34 - Superficie destinata a servizi pubblici (S.P.) .....	26
Art. 35 - Superficie fondiaria (S.F.) .....	26
Art. 36 - Superficie utile lorda (SUL) .....	26
Art. 36/bis - Capacità edificatoria degli edifici .....	29
Art. 37 - Superficie coperta (S.C.) .....	30
Art. 38 - Rapporto di copertura (R.C.) .....	30
Art. 39 - Altezza massima del fabbricato (H.Max.) .....	30
Art. 39/bis - Albedo .....	32
Art. 40 - Indice di utilizzazione territoriale (U.T.) .....	32
Art. 41 - Indice di utilizzazione fondiaria (U.F.) .....	32
Art. 42 - Capacità edificatoria delle aree .....	32
Art. 43 - Volume del fabbricato (V.F.) .....	32
Art. 44 - Indice di fabbricabilità territoriale (I.T.) .....	33
Art. 45 - Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.) .....	33
Art. 46 - Volumi tecnici .....	33
Art. 47 - Sagoma dell'edificio .....	34
Art. 48 - Logge, porticati e pilotis .....	35
Art. 49 - Prospetti .....	35
Art. 50 - Analisi storico-critica .....	35
<b>Capitolo VI: Norme di carattere generale .....</b>	<b>37</b>
Art. 51 - Edifici esistenti .....	37
Art. 52 - Capacità edificatoria delle aree .....	37
Art. 53 - Interventi sulle logge, terrazze e porticati .....	37
Art. 54 - Distanze minime tra edifici .....	38
Art. 54/bis - Dimensionamento dei cortili .....	39
Art. 55 - Distanze minime dai confini .....	40
Art. 56 - Distanze minime dalle strade .....	41

Art. 57 - Rispetto dei diritti di terzi.....	41
Art. 58 - Edifici crollati o resi inagibili da eventi calamitosi .....	42
Art. 59 - Tutela del verde e delle alberature .....	42
Art. 60 - Rischio idraulico.....	43
Art. 61 - Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale .....	43
Art. 62 - Immobili notificati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 .....	43
Art. 63 - Tolleranze di costruzione.....	44
<b>Capitolo VII: Definizione degli interventi.....</b>	<b>45</b>
Art. 64 - Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale.....	45
Art. 65 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	45
Art. 66 - Interventi di nuova edificazione .....	45
Art. 67 - Sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici .....	45
Art. 68 - Demolizione.....	46
<b>Capitolo VIII: Spazi per parcheggi privati.....</b>	<b>47</b>
Art. 69 - Parcheggi privati.....	47
Art. 70 - Modalità di calcolo della superficie per parcheggi .....	47
Art. 71 - Categorie di parcheggi privati .....	48
Art. 72 - Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art. 9, comma 1, della L.122/1989 .....	48
Art. 73 - Schermatura di posti auto all'aperto .....	48
<b>Capitolo IX: Esecuzione dei lavori.....</b>	<b>50</b>
Art. 74 - Comunicazione di inizio lavori ed adempimenti relativi .....	50
Art. 75 - Richiesta di punti fissi di allineamento e quote.....	51
Art. 76 - Prescrizioni per il cantiere .....	52
Art. 77 - Documenti da conservare presso il cantiere .....	52
Art. 78 - Occupazione e manomissione del suolo pubblico .....	53
Art.79 - Comunicazione di avvenuta copertura.....	53
Art. 80 - Comunicazione di ultimazione lavori.....	53
Art. 81 - Altri adempimenti .....	53
Art. 81/bis - Fascicolo edificio.....	54
<b>Capitolo X: Eliminazione delle barriere architettoniche .....</b>	<b>55</b>
Art. 82 - Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.....	55
Art. 83 - Norme di riferimento e prescrizioni tecniche .....	56
Art. 84 - Interventi soggetti.....	56
Art. 85 - Documentazione ed elaborati tecnici .....	57
Art. 86 - Soluzioni tecniche alternative .....	57
Art. 87 - Dichiarazione di conformità.....	57
Art. 88 - Prescrizioni e deroghe .....	58
<b>Capitolo XI: Abitabilità ed agibilità delle costruzioni.....</b>	<b>59</b>
Art. 89 - Certificazione di abitabilità o agibilità. ....	59
Art. 90 - Redazione e deposito del certificato di abitabilità o agibilità .....	59
Art. 91 - Documentazione obbligatoria.....	60

Art. 92 - Salubrità delle costruzioni .....	61
Art. 93 - Procedura per l'istruttoria dell'attestazione di abitabilità o agibilità.....	61
Art. 94 - Controlli e verifiche .....	61
Art. 95 - Domande antecedenti al 28 dicembre 1994.....	61
Art. 96 - Domande per immobili oggetto di condono edilizio.....	62
Art. 97 - Certificazione per gli immobili di vecchia costruzione .....	62
<b>Capitolo XII: Requisiti generali delle costruzioni .....</b>	<b>64</b>
Art. 98 - Ambito di applicazione .....	64
Art. 99 - Salubrità del terreno .....	64
Art. 100 - Materiali da costruzione ecosostenibili.....	64
Art. 101 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza.....	64
Art. 102 - Misure contro la penetrazione negli edifici di animali in genere.....	65
Art. 103 - Riscaldamento degli edifici .....	65
Art. 104 - Camini e canne fumarie .....	66
Art. 105 - Apparecchi a fiamma libera .....	67
Art. 106 - Isolamento termico degli edifici.....	67
Art. 107 - Isolamento acustico degli edifici.....	68
Art. 108 - Energia elettrica.....	68
Art. 109 - Impianti elettrici.....	68
Art. 110 - Prevenzione incendi .....	68
Art. 111 - Centrali termiche.....	69
Art. 112 - Rifornimento idrico .....	69
Art. 113 - Requisiti relativi alla riservatezza.....	69
Art. 114 - Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza .....	70
Art. 115 - Impianti igienici .....	71
Art. 116 - Scale .....	72
Art. 117 - Cortili.....	73
Art. 118 - Chiostrine.....	74
Art. 119 - Cavedi.....	75
<b>Capitolo XIII: Definizioni generali degli edifici .....</b>	<b>76</b>
Art. 120 - Definizione di complesso immobiliare .....	76
Art. 121 - Definizione di edificio .....	76
Art. 122 - Definizione di unità immobiliare.....	76
Art. 123 - Definizione di alloggio.....	76
Art. 124 - Definizione di locale .....	76
Art. 125 - Definizione di Superficie utile abitabile.....	77
Art. 126 - Definizione di Superficie accessoria.....	77
Art. 127 - Definizione di Altezza libera di un locale .....	77
Art. 128 - Definizione di Superficie aeroilluminante.....	77
Art. 129 - Definizione di soppalco.....	77
Art. 130 - Definizione di locali fuori terra, interrati e seminterrati .....	78
Art. 131 - Requisiti generali relativi all'aereazione delle unità immobiliari e dei singoli locali.....	78
Art. 132 - Requisiti generali relativi all'illuminazione dei locali .....	79
Art. 133 - Definizione di alloggio inabitabile/inagibile.....	80
<b>Capitolo XIV: Requisiti specifici degli edifici per abitazione .....</b>	<b>81</b>

Art. 134 - Categorie dei locali di abitazione.....	81
Art. 134/bis - Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno.....	81
Art.134/ter - Aerazione e Illuminazione dei locali di abitazione.....	82
Art.134/quater - Altezza dei locali ad uso residenziale .....	84
Art.134/quinquies - Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali .....	85
<b>Capitolo XV: Requisiti specifici degli edifici destinati alla produzione ed alla trasformazione di beni .....</b>	<b>88</b>
Art. 135 - Definizione e classificazione degli edifici destinati alla produzione ed alla trasformazione di beni.....	88
Art. 135/bis - Categorie dei locali negli ambienti destinati alla produzione di beni e servizi .....	88
Art.135/ter - Posizione dei locali destinati alla produzione ed alla trasformazione di beni.....	88
Art.135/quater - Illuminazione dei locali destinati alla produzione ed alla trasformazione di beni .....	89
Art. 135/quinquies - Aerazione dei locali destinati alla produzione ed alla trasformazione di beni .....	91
Art.135/sexies - Dimensioni ed altezze minime dei locali destinati alla produzione ed alla trasformazione di beni .....	92
Art.135/septies - Dotazione di servizi igienici ed assistenziali degli ambienti destinati alla produzione ed alla trasformazione di beni .....	93
<b>Capitolo XVI: Requisiti specifici degli edifici destinati alla commercializzazione di beni .....</b>	<b>95</b>
Art. 136 - Definizione e classificazione degli edifici destinati alla commercializzazione di beni.....	95
Art.136/bis - Categorie dei locali negli ambienti destinati alla commercializzazione di beni e servizi.....	95
Art.136/ter - Posizione dei locali destinati alla commercializzazione di beni rispetto al terreno.....	95
Art.136/quater - Illuminazione dei locali destinati alla commercializzazione di beni.....	96
Art.136/quinquies - Aerazione dei locali destinati alla commercializzazione di beni.....	98
Art.136/sexies - Dimensioni ed altezze minime dei locali destinati alla commercializzazione di beni.....	99
Art.136/septies - Dotazione di servizi igienici ed assistenziali dei degli ambienti destinati alla commercializzazione di beni .....	100
<b>Capitolo XVII: Requisiti specifici degli edifici destinati alla produzione di servizi</b>	<b>102</b>
Art.137 - Definizione e classificazione degli edifici destinati alla produzione di servizi .....	102
Art.137/bis - Categorie dei locali negli ambienti destinati alla produzione di servizi .....	102
Art.137/ter - Posizione rispetto al terreno dei locali destinati alla produzione di servizi .....	102
Art.137/quater - Illuminazione dei locali destinati alla produzione di servizi.....	103
Art. 137/quinquies - Aerazione dei locali destinati alla produzione di sevizi.....	105

Art.137/sexies - Dimensioni ed altezze minime dei locali destinati alla produzione di servizi .....	106
Art. 137/septies - Dotazione di servizi igienici ed assistenziali degli ambienti destinati alla produzione di servizi.....	108
<b>Capitolo XVIII : Requisiti specifici degli edifici destinati ad attività ricettive .....</b>	<b>110</b>
Art. 138 - Definizione e classificazione degli edifici destinati ad attività ricettiva alberghiera ed extralberghiera per ospitalità collettiva.....	110
<b>Capitolo XIX: Requisiti dei luoghi adibiti a funzioni diverse .....</b>	<b>111</b>
Art. 139 - Funzioni regolate da norme specifiche .....	111
Art. 140 - Funzioni non regolate da norme specifiche .....	111
Art. 140/bis - Deroga per gli spazi esterni dei Servizi per l'infanzia 0-3 anni (D.P.G.R. 8 Agosto 2003 n. 47/R) .....	111
<b>Capitolo XX: Smaltimento dei liquami e dei rifiuti .....</b>	<b>112</b>
Art. 141 - Acque pluviali ed acque reflue .....	112
Art. 142 - Corpi ricettori finali .....	112
Art. 143 - Pubbliche fognature.....	113
Art. 144 - Abitanti equivalenti .....	113
Art. 145 - Raccolta e smaltimento delle acque pluviali .....	114
Art. 146 - Raccolta e smaltimento delle acque reflue .....	115
Art. 147 - Fosse biologiche .....	117
Art. 148 - Fosse settiche tipo Imhoff .....	120
Art. 149 - Depuratori ad ossidazione totale.....	120
Art. 150 - Altri tipi di depuratori.....	121
Art. 151 - Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione.....	121
Art. 152 - Recapito dei liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti.....	122
Art. 153 - Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio .....	124
Art. 154 - Fitodepurazione .....	125
Art. 155 - Pozzi a tenuta .....	126
Art. 155/bis - Raccolta differenziata rifiuti urbani .....	126
<b>Capitolo XXI: Opere esteriori ai fabbricati.....</b>	<b>127</b>
Art. 156 - Opere esteriori ai fabbricati .....	127
Art. 157 - Terrazze a sbalzo sulla pubblica via.....	127
Art. 158 - Elementi decorativi a rilievo.....	127
Art. 159 - Cornicioni e gronde .....	128
Art. 160 - Zoccoli .....	128
Art. 161 - Stemmi ed emblemi araldici .....	128
Art. 162 - Muri di cinta .....	128
Art. 163 - Tettoie a sbalzo .....	129
Art. 164 - Infissi ed affissi.....	129
Art. 165 - Modifica di logge o porticati e terrazze .....	130
Art. 166 - Mostre ed insegne .....	130
Art. 167 - Numeri civici .....	130
Art. 168 - Cartelli indicatori .....	131
<b>Capitolo XXII: Norme di speciale tutela .....</b>	<b>132</b>



Art. 169 - Speciale tutela della zona omogenea "A" e delle zone agricole di valore ambientale.....	132
Art. 170 - Limitazioni alle variazioni di destinazione d'uso nella zona omogenea "A".....	133
Art. 171 - Ulteriori criteri di tutela e limitazioni alle variazioni di destinazione d'uso per il Centro Storico entro le mura ed i Centri Storici minori .....	134
Art. 172 - Criteri generali di tutela per le zone agricole di particolare valore ambientale.....	135
<b>Capitolo XXIII: Norme sul colore, sui materiali e sugli altri elementi che interessano l'aspetto esteriore degli edifici.....</b>	<b>137</b>
Art. 173 - Criteri di tutela specifici.....	137
Art. 174 - Conformazione delle coperture .....	138
Art. 175 - Manti di copertura .....	139
Art. 176 - Abbaini e lucernari .....	140
Art. 176/bis - Terrazze a tasca sulle coperture .....	141
Art. 177 - Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori .....	142
Art. 178 - Aggetti di gronda e gioghietti .....	144
Art. 179 - Canali di gronda e pluviali .....	144
Art. 180 - Antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile .....	145
Art. 181 - Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici .....	147
Art. 182 - Composizione architettonica delle facciate .....	148
Art. 183 - Intonaci.....	149
Art. 184 - Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale .....	150
Art. 185 - Elementi architettonici e decorativi in finta pietra.....	153
Art. 186 - Murature a faccia vista .....	154
Art. 187 - Tinteggiature .....	155
Art. 188 - Serramenti esterni .....	157
Art. 189 - Impianti tecnologici di facciata .....	161
Art. 190 - Altri elementi di facciata.....	164
Art. 191 - Insegne.....	165
Art. 192 - Tende frangisole.....	166
Art. 193 - Aree scoperte .....	166
<b>Capitolo XXIV: Norme finali e transitorie.....</b>	<b>168</b>
Art.194 - Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso .....	168
Art. 194/bis - Temporanea utilizzazione di immobili per funzioni pubbliche o di interesse pubblico .....	169
Art. 194/ter - Mutamenti di destinazione d'uso o di funzione senza opere.....	169
Art. 195 - Criteri interpretativi di altre norme in materia edilizia e urbanistica .....	170
Art. 196 - Risparmio energetico, sviluppo delle fonti rinnovabili e corretto impiego dell'energia.....	170
Art. 197 - Costruzioni temporanee.....	172
Art. 198 - Normativa transitoria in materia di manufatti oggetto di condono edilizio .....	172
Art. 199 - Edifici esistenti adibiti a funzioni non più ammissibili. ....	174
Art. 200 - Manutenzione degli edifici .....	174
Art. 201 - Deroghe .....	175

Art. 202 - Interventi ammissibili nelle aree preordinate all'esproprio .....	176
Art. 202/bis - Interventi ammissibili nelle aree non pianificate .....	177
Art. 203 - Norme transitorie.....	179
Art. 204 - Sanzioni .....	179
Art. 205 - Attività di monitoraggio .....	179
Art. 206 - Pubblicità dei pareri delle Commissioni consultive .....	179
<b>Allegato "A" - Tecniche d'intervento ammesse in assenza di specifica progettazione sugli edifici sottoposti a particolare tutela .....</b>	<b>180</b>
<b>Allegato "B" - Regolamento per la realizzazione di strutture temporanee.....</b>	<b>185</b>
<b>Allegato "C" - Criteri interpretativi ed applicativi di altre norme vigenti in materia edilizia ed urbanistica .....</b>	<b>189</b>
<b>Allegato "D" - Linee guida e raccomandazioni progettuali per l'uso efficiente dell'energia e per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili e assimilate negli edifici, nelle grandi aree di trasformazione e sviluppo urbano, nelle nuove edificazioni e nelle estese ristrutturazioni .....</b>	<b>197</b>
<b>Allegato "E" - Documentazione minima costituente i progetti dei diversi tipi di intervento.....</b>	<b>219</b>
<b>Allegato "F" - Modalità di progettazione e collaudo delle stazioni radiobase di telefonia cellulare.....</b>	<b>224</b>
<b>Allegato "G" - Regolamento di applicazione delle sanzioni amministrative previste dal titolo VIII della L.R. 03 gennaio 2005 n. 1 .....</b>	<b>229</b>
<b>Allegato "H" - Regolamento per l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 167, comma 5, D.Lgs. 42/2004 e art. 37, lettera b), L. 308/2004 .....</b>	<b>234</b>
<b>Allegato "I" - Disposizioni e tabelle per la determinazione del contributo di cui al titolo VII della L.R. 1/2005 .....</b>	<b>239</b>
<b>Allegato "J" - Disposizioni applicative in materia di abbattimento barriere architettoniche in edifici sedi di imprese turistiche e di pubblici esercizi.....</b>	<b>243</b>

## **CAPITOLO I - NATURA, OGGETTO E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

### **Art. 1 - Natura del Regolamento Edilizio**

1. Il presente Regolamento è stato redatto ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e dell'art. 64 della L.R. 1/2005 nell'esercizio della autonomia normativa di cui all'art. 3 del D.Lgs. 267/2000.

### **Art. 2 - Oggetto del Regolamento Edilizio**

1. Il presente Regolamento disciplina le modalità costruttive, le normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, nonché le ulteriori materie, anche con carattere eminentemente locale, che abbiano attinenza con l'attività edilizia, con il decoro e l'igiene cittadina, con la tutela dei valori ambientali ed architettonici e con l'attività di vigilanza relativi al territorio comunale.
2. Le prescrizioni del presente Regolamento, nessuna esclusa, sono sempre da intendersi fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

### **Art. 3 - Contenuto del Regolamento Edilizio**

1. Il presente Regolamento:
  - a) richiama la disciplina urbanistico-edilizia introdotta da norme di livello nazionale o regionale che prevale su quella di livello comunale;
  - b) recepisce la disciplina urbanistico-edilizia di livello nazionale o regionale la cui efficacia è rinviata all'espresso recepimento da parte delle fonti normative del Comune;
  - c) detta linee guida finalizzate ad orientare la progettazione o l'esecuzione di determinate attività edilizie;
  - d) esplicita, attraverso specifici allegati, aspetti regolamentari, metodologici ed interpretativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica.
2. Le disposizioni, i riferimenti e rimandi di cui alla lettera a) sono riportate al solo fine della miglior completezza e comprensione del Regolamento, essendo tali norme obbligatorie ed operanti a prescindere dal loro recepimento nella normativa locale; in caso di modifiche o integrazioni a tale normativa nazionale o regionale, le norme richiamate nel Regolamento ed eventualmente modificate si intendono recepite nel presente Regolamento e ne sono parte integrante in sostituzione di quelle indicate, anche in assenza di esplicito atto di recepimento da parte del Comune.
3. Parimenti si intendono introdotte nel presente Regolamento e ne fanno parte integrante le ulteriori disposizioni giuridicamente prevalenti sulle norme locali che

venissero emanate successivamente alla sua approvazione.

### **Art. 3/bis - Allegati**

1. Gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Regolamento.
2. Disciplinano aspetti specifici e settoriali dell'attività, dettano criteri interpretativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica e regolano aspetti procedurali e metodologici dell'attività degli uffici.
3. Il complesso degli allegati è costituito da:
  - a) Tecniche di intervento ammesse in assenza di specifica progettazione sugli edifici sottoposti a particolare tutela;
  - b) Regolamento per la realizzazione di strutture temporanee;
  - c) Criteri interpretativi ed applicativi di altre norme vigenti in materia edilizia ed urbanistica;
  - d) Linee guida e raccomandazioni progettuali per l'uso efficiente dell'energia e per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili e assimilate negli edifici, nelle grandi aree di trasformazione e sviluppo urbano, nelle nuove edificazioni e nelle estese ristrutturazioni;
  - e) Documentazione minima costituente i progetti dei diversi tipi di intervento;
  - f) Modalità di progettazione e collaudo delle stazioni radiobase di telefonia cellulare;
  - g) Regolamento per l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dal Titolo VIII della L.R. 03 Gennaio 2005, n. 1;
  - h) Regolamento per l'applicazione delle sanzioni amministrative di cui all'art. 167, comma 5, D. Lgs. 42/2004 e art. 37, lettera b), L. 308/2004
  - i) Disposizioni e tabelle per la determinazione del contributo di cui al Titolo VII della L.R. 1/2005;
  - j) Disposizioni applicative in materia di barriere architettoniche in edifici sedi di imprese turistiche e di pubblici esercizi.

## **CAPITOLO II: PERMESSO DI COSTRUIRE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA)**

### **Art. 4 - Titoli abilitanti alla esecuzione di opere edilizie**

1. Ai sensi di quanto prescritto dall'art. 77 della L.R. 1/2005, l'esecuzione di opere edilizie, a seconda della natura ed entità delle medesime, è soggetta:
  - al rilascio del Permesso di costruire nei casi previsti dall'art. 78 della stessa legge;
  - a denuncia di inizio attività (DIA) nei casi previsti dall'art. 79 della stessa legge.
2. I progetti da allegare ai titoli abilitativi di cui al primo comma debbono essere costituiti dai documenti prescritti dal presente Regolamento, all'allegato "E", in funzione del tipo di intervento che si intende eseguire.

### **Art. 4/bis - Attività edilizia libera**

1. Non sono soggette ad alcun titolo abilitativo le opere descritte all'art. 80 della L.R. 1/2005, fermo restando che anche per queste è richiesto il rispetto integrale della vigente disciplina urbanistico-edilizia, ivi comprese le eventuali prescrizioni esecutive del presente Regolamento; tali opere possono essere eseguite senza alcun adempimento preliminare.
2. Nel caso di interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche di cui alla lettera b), primo comma, art. 80 della L.R. 1/2005 che comportino il deposito del progetto ai sensi dell'art. 105 della LR 1/2005, è necessaria la presentazione di una DIA, con le modalità fissate dagli artt. 79 e 84 della medesima legge regionale.

### **Art. 5 - Soggetto competente alla gestione degli atti afferenti alle procedure edilizie**

1. Tutti gli atti afferenti alle procedure edilizie, incluso il rilascio del Permesso di costruire e gli atti ad esso connessi, la stipula delle convenzioni e gli atti repressivi dell'abusivismo edilizio, competono, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e dello Statuto comunale, al Direttore della Direzione Urbansitica o, su sua delega, al Dirigente del Servizio Edilizia Privata o ad altro Funzionario titolare di posizione organizzativa dello stesso Servizio.

### **Art. 6 - Interventi soggetti a Permesso di costruire**

1. Sono soggette al rilascio del Permesso di costruire le opere indicate dall'art. 78 della L.R. 1/2005, in funzione dell'incidenza delle stesse sulle risorse essenziali del territorio.
2. Se il responsabile del procedimento rileva che l'istanza di Permesso di costruire,

seppure conforme a norme, leggi e regolamenti vigenti, riguarda interventi che, ai sensi degli artt. 77 e 79 della L.R. 1/2005, risultano assoggettati a DIA, informa il richiedente, ai sensi degli artt. 6 e seguenti della L. 241/1990, che la richiesta di Permesso di costruire è da considerarsi nulla e lo invita ad integrare la richiesta con la Denuncia di Inizio Attività, in riferimento agli elaborati tecnici già allegati alla richiesta del Permesso di costruire; trascorsi venti giorni dalla presentazione della DIA ed assolti gli eventuali adempimenti di cui al successivo art. 7, i lavori possono essere regolarmente iniziati.

#### **Art. 6/bis - Procedura per il rilascio del Permesso di costruire**

1. Le procedure per il rilascio del Permesso di costruire ed i termini di inizio e fine lavori sono stabiliti dagli artt. 82 e 83 della L.R.1/2005;
2. Dell'avvenuto rilascio del Permesso di costruire viene data comunicazione al richiedente, avvalendosi eventualmente anche degli strumenti telematici previsti dal D.Lgs. 82/2005, specificando l'entità del contributo di cui al Titolo VII della L.R.1/2005. Il ritiro dell'atto è subordinato al deposito dell'attestazione di avvenuta corresponsione del contributo medesimo con le modalità previste dall'art. 126 della stessa legge.
3. Qualora la verifica di conformità alle norme igienico sanitarie non comporti valutazioni tecnico discrezionali, e cioè nei casi di interventi di edilizia residenziale e nei casi espressamente disciplinati dai Capitoli XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII e XX del presente Regolamento, o da specifiche normative di settore, il progettista deve dare dimostrazione, in un apposito capitolo della relazione tecnica illustrativa, del rispetto della disciplina igienico-sanitaria vigente, da verificarsi da parte del responsabile del procedimento.
4. Nei casi invece di cui all'art. 82, comma 5, lettera b), della L.R. 1/2005, ovvero quando vi sia necessità di valutazioni tecnico discrezionali, è necessario acquisire il parere della Azienda Sanitaria competente per territorio a cura del richiedente, prima della presentazione della istanza; qualora questi non provveda direttamente, alla acquisizione del parere provvede il responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 83, comma 6, della stessa legge.
5. Nei casi di cui all' art. 82, comma 6, il parere della Azienda Sanitaria competente per territorio è facoltativo, e può essere richiesto direttamente dall'interessato ovvero dal Comune per tutte le attività non disciplinate puntualmente dal presente Regolamento, oltre che nei casi in cui sia prevista l'autorizzazione sanitaria di cui all'art. 2 della L. 283/1962, ovvero l'atto di autocertificazione equipollente.
6. Nel caso in cui le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale (PRG) assoggettino l'esecuzione delle opere alla stipula di una convenzione, il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla stipula della convenzione medesima.

#### **Art. 6/ter - Decadenza del Permesso di costruire per mancato inizio dei lavori**

1. Ove l'interessato non provveda alla corresponsione del contributo ed al ritiro del Permesso di costruire entro un anno dalla data del rilascio, il Permesso medesimo decade e per l'esecuzione delle opere è necessario procedere a richiesta di nuovo atto abilitante; dell'avvenuta decadenza viene data comunicazione all'interessato.
2. Ove il titolare del Permesso di costruire non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio del Permesso di costruire, lo stesso decade di diritto.
3. Con la decadenza viene meno il titolo alla esecuzione delle opere oggetto di Permesso di costruire e per l'esecuzione delle stesse dovrà essere richiesto un nuovo Permesso di costruire. All'eventuale nuova richiesta di Permesso di costruire si applicano le norme generali in materia, ivi compresa la verifica di conformità alla normativa edilizio-urbanistica vigente al momento del rilascio del nuovo Permesso di costruire.
4. Nel caso in cui non vi sia stata alcuna variazione di norme, leggi e regolamenti vigenti rispetto alle opere oggetto del Permesso di costruire originario, il nuovo Permesso di costruire può essere rilasciato con riferimento agli elaborati grafici allegati al Permesso di costruire decaduto.

#### **Art. 6/quarter - Decadenza del Permesso di costruire per mancata ultimazione dei lavori entro il termine assegnato**

1. Nel caso che i lavori regolarmente iniziati non siano ultimati entro il termine di validità del Permesso di costruire, lo stesso decade di diritto; con la decadenza viene meno il titolo all'esecuzione delle opere oggetto di Permesso di costruire e per l'esecuzione delle stesse dovrà essere richiesto un nuovo Permesso di costruire.
2. Quando non sussistano i presupposti per la concessione della proroga di cui all'art. 77, comma 3, della L.R. 1/2005, deve essere presentata una nuova richiesta di Permesso di costruire, con riferimento alla parte non ultimata; la nuova richiesta è valutata in base alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rilascio del nuovo Permesso di costruire.
3. Nel caso in cui non vi sia stata alcuna variazione di norme, leggi e regolamenti vigenti rispetto alle opere oggetto del Permesso di costruire originario, il nuovo Permesso di costruire può essere rilasciato con riferimento agli elaborati grafici allegati al Permesso di costruire decaduto.

#### **Art. 6/quinqüies - Proroga dei termini di decadenza del Permesso di costruire e della DIA**

1. Il termine di ultimazione dei lavori, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 77, comma 3 e comma 7, della L.R. 1/2005 può essere prorogato solo per fatti estranei alla volontà dell'intestatario del titolo abilitativo; sono riconosciute come tali, e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione le seguenti fattispecie, elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- sequestro penale del cantiere;
  - provvedimento di sospensione dei lavori;
  - dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
  - ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
  - impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali ed imprevedibili;
  - situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del Permesso di costruire.
2. Quando ricorra uno dei casi di cui al comma precedente, l'intestatario del titolo abilitativo può presentare apposita istanza di proroga, cui vanno allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e la sua estraneità alla volontà del titolare.
  3. La proroga, in conseguenza della eccezionalità degli eventi che ne costituiscono il presupposto, viene accordata prescindendo dalla conformità del titolo abilitativo alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della presentazione della DIA ovvero del rilascio del Permesso di costruire.
  4. Il titolo abilitativo è inoltre prorogabile, anche non ricorrendo alcuno dei casi di cui ai punti precedenti, quando le opere ancora da eseguire abbiano la consistenza quantitativa e qualitativa della manutenzione straordinaria; in tale eventualità i termini temporali di validità del titolo abilitativo non possono essere prorogati oltre dodici mesi dalla originaria scadenza.

#### **Art. 7 - Opere sottoposte a DIA e procedure per la presentazione della stessa.**

1. Le opere e gli interventi sottoposti a DIA elencati all'art. 79 della L.R. 1/2005 sono eseguiti con le modalità e le procedure stabilite dagli artt. 82 e 84 della stessa legge regionale nonché dal presente Regolamento.
2. La DIA è corredata dal progetto delle opere, costituito dagli elaborati e documenti prescritti dal presente Regolamento per l'intervento ricorrente, e dalla dettagliata relazione di cui all'art. 84, comma 1, lettera "a", della L.R. 1/2005 resa sugli appositi modelli forniti dall'Amministrazione Comunale, concordati in seno alla Conferenza Tecnica Permanente di cui al successivo art. 23/bis, reperibili presso gli uffici comunali e disponibili nella rete civica del Comune di Firenze. L'istanza, le dichiarazioni e gli allegati possono altresì essere presentati per via telematica con le modalità tecnico-operative definite dal Comune di Firenze per l'accesso ai servizi on-line, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 65 del D.Lgs. 82/2005 ed a seguito dell'attivazione di tali servizi.
3. A corredo della DIA deve altresì essere prodotto l'apposito modello ISTAT, debitamente compilato, nel caso in cui l'intervento preveda incremento di volumetria o di superficie utile.



4. Le DIA soggette al preventivo ottenimento della autorizzazione ex artt. 146 e 159 del D.Lgs. 42/2004, sono soggette a controllo obbligatorio; oltre a queste sono controllate, mediante verifica a campione con procedura informatizzata, ulteriori DIA fino a raggiungere un minimo del 30% del totale di quelle presentate.
5. Nel caso che l'intervento richieda la preventiva acquisizione di atti di assenso comunque denominati, ai sensi dell'art. 79, comma 4, della L.R. 1/2005, gli stessi, se di competenza di soggetti diversi dal Comune, devono essere allegati alla DIA al momento della presentazione della stessa, ed essere espressamente citati nell'apposito modello fornito gratuitamente dal Comune, reperibile presso gli uffici comunali e disponibile nella rete civica del Comune di Firenze.
6. Nel caso che, invece, gli atti di assenso competano al Comune, la relativa istanza deve essere depositata contestualmente alla DIA, unitamente alle ulteriori copie degli elaborati grafici necessarie per l'ottenimento degli atti di assenso richiesti.
7. La DIA è efficace a partire dalla data di ottenimento dell'ultimo atto di assenso di cui all'art. 79, comma 4, della L.R. 1/2005; pertanto i lavori possono iniziare una volta trascorsi venti giorni dall'ottenimento degli atti di assenso e da tale data decorrono anche i termini di inizio e fine lavori.
8. Nel caso in cui le NTA del PRG assoggettino l'esecuzione delle opere alla stipula di una convenzione, la presentazione della DIA è subordinata alla stipula della convenzione medesima.
9. Entro 20 giorni dalla notifica dell'ottenimento degli atti di assenso sopracitati dovrà altresì essere corrisposto il contributo di cui all'art. 119 della L.R. 1/2005, se dovuto.
10. Qualora i lavori siano iniziati prima di venti giorni decorrenti dalla data di presentazione della DIA oppure dalla data di deposito delle integrazioni, ove richieste ai sensi dell'art. 82, comma terzo della L.R.1/2005, si applicano le sanzioni previste dal Titolo VIII della medesima legge regionale per le opere eseguite in assenza di titolo.

*Disposizioni particolari per gli interventi di restauro e risanamento conservativo*

11. Per gli edifici soggetti al vincolo diretto di cui all'art. 10 e 13 del D.Lgs. 42/2004 vale la definizione di restauro di cui all'art. 29, comma 4, dello stesso Decreto.
12. Laddove sussista l'effettiva impossibilità di utilizzare le tecniche di restauro a causa del degrado fisico delle strutture dell'edificio, potranno essere valutati come interventi di restauro e di risanamento conservativo, nel rispetto comunque dell'art. 6 delle NTA, anche interventi che prevedano il completo rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, quando essi siano finalizzati a conservarne i caratteri originari, mantenendone l'originaria destinazione d'uso o prevedendo una destinazione con essi compatibili.
13. In tale ipotesi il progetto dovrà comunque essere approvato tramite apposito piano di recupero, in cui siano documentati innanzitutto il degrado fisico delle strutture, come presupposto essenziale per la formazione del piano, nonché, attraverso una documentata relazione, l'impossibilità di utilizzare le ordinarie

tecniche di restauro; il progetto deve inoltre essere redatto sulla base di un puntuale rilievo degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, nonché dei particolari architettonici e di finitura originari, dei quali deve essere garantito il rispetto nella soluzione progettuale.

*Disposizioni particolari per gli interventi di ristrutturazione edilizia*

14. Si devono inoltre osservare le seguenti indicazioni:

- a) in caso di interventi di demolizione e ricostruzione di cui al comma secondo, lettera d, punto 1, art. 79 della L.R. 1/2005, la prescrizione in merito all'impiego degli stessi materiali si ritiene soddisfatta quando l'intervento non comporti sostanziale alterazione dei materiali che determinano i caratteri tipologici della costruzione e del suo aspetto esteriore, per cui è sempre ammessa la sostituzione dei materiali che costituiscono le strutture portanti nonché l'innovazione della tipologia strutturale e dello schema statico dell'edificio quando ciò sia necessario a conseguire l'adeguamento alla vigente normativa antisismica;
- b) il riferimento all'obbligo del mantenimento dello stesso ingombro planivolumetrico ed alla stessa collocazione è da intendersi rispettato se l'intervento progettato non determina, rispetto alle preesistenze, variazioni essenziali così come definite dall'art. 133 della L.R. 1/2005;
- c) la possibilità esplicitamente citata dalla circolare Min. Infrastrutture e Trasporti n. 4174/2003 di considerare rispettato l'obbligo della medesima collocazione, quando ci si adegui alle disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica vigente, è da intendersi riferita sia ai casi in cui ci si debba adeguare a specifica disciplina di prevenzione del rischio sismico o del rischio idraulico, sia in conseguenza della realizzazione di infrastrutture pubbliche che interessino fabbricati esistenti e comportino la necessità di arretrarli in funzione dei nuovi allineamenti stradali;
- d) nel caso di interventi di demolizione di volumi secondari e loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, i volumi possono considerarsi secondari, sia in base a valutazioni di carattere tipologico - formale, sia per diversa epoca di costruzione rispetto al corpo di fabbrica principale, fermo restando che la ricollocazione dei corpi secondari non deve, di norma, superare il 50% del totale della superficie utile lorda del fabbricato preesistente;
- e) le addizioni per servizi igienici, peraltro, devono essere limitate a non più di una per unità immobiliare e, di norma, non devono superare di oltre il 20% le superfici minime prescritte dal presente Regolamento;
- f) il rialzamento dei sottotetti al fine di renderli abitabili è consentito soltanto se preesista, alla data di entrata in vigore della L.R. 1/2005, una struttura orizzontale praticabile, anche se non abitabile; è esclusa quindi la possibilità di rialzamento in presenza di una semplice soffittatura. Il rialzamento deve essere limitato al minimo indispensabile affinché i locali sottostanti possano

conseguire i caratteri necessari per essere abitabili come locali primari, ferme restando le tolleranze di cui all'art. 63;

- g) la limitazione relativa all'impossibilità di costituire nuovi organismi edilizi si intende rispettata se l'intervento di rialzamento non porta alla realizzazione di nuove unità immobiliari, comunque determinate, rispetto al numero di quelle interessate dall'intervento, esistenti al momento dell'entrata in vigore della L.R. 1/2005; tale limitazione deve essere espressamente indicata nella DIA;
- h) le addizioni per realizzare le autorimesse pertinenziali fuori terra, ancorché non computabili ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità, sono realizzabili soltanto ove ciò non sia escluso dal PRG, in funzione della tutela dei caratteri storico-tipologici degli edifici e nel rispetto del parametro della superficie coperta di zona; tali addizioni, devono inoltre rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati previste per la nuova edificazione;
- i) le opere di trasformazione degli edifici che comportino variazione della sagoma mediante spostamento o accorpamento di volumi secondari, ampliamenti e sopraelevazioni, ancorché non computabili come superficie utile lorda (SUL) e classificati dalla normativa regionale come interventi di ristrutturazione, debbono considerarsi, per le porzioni di edificio che determinano variazione della sagoma, come nuove costruzioni; di conseguenza, oltre che essere conformi alle eventuali norme di tutela dei caratteri storico-tipologici degli edifici, debbono rispettare i rapporti di superficie coperta e di altezza massima previsti per la singola zona di PRG e le distanze dai confini e dai fabbricati previste per le nuove costruzioni senza alcuna deroga rispetto alle prescrizioni di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968.

#### **Art. 7/bis - Decadenza della DIA per mancato inizio dei lavori**

1. Ove il titolare della DIA non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dalla data di efficacia della stessa, questa decade di diritto; con la decadenza viene meno il titolo all'esecuzione delle opere asseverate e per l'esecuzione delle stesse deve essere presentata una nuova DIA. La conformità della nuova DIA alla normativa urbanistico-edilizia deve essere valutata in base alla disciplina vigente alla data di efficacia della stessa.
2. Nel caso in cui non vi sia stata alcuna variazione di norme, leggi e regolamenti vigenti rispetto alle opere oggetto della DIA originaria, la nuova DIA può fare riferimento agli elaborati grafici allegati alla DIA decaduta.

#### **Art. 7/ter - Decadenza della DIA per mancata ultimazione dei lavori entro il termine previsto dalla legge.**

1. Nel caso che i lavori regolarmente iniziati non siano ultimati entro il termine di validità della DIA, la stessa decade di diritto per le opere non ultimate; con la decadenza viene meno il titolo all'esecuzione delle opere da ultimare.

2. Quando non sussistano i presupposti per la concessione della proroga di cui all'art. 77, comma 3 e 7, della L.R. 1/2005, per l'esecuzione delle parti non ultimate deve essere presentata una nuova DIA; la conformità della nuova DIA alla normativa urbanistico-edilizia deve essere valutata in base alla disciplina vigente alla data di efficacia della stessa.
3. Nel caso in cui non vi sia stata alcuna variazione di norme, leggi e regolamenti vigenti rispetto alle opere oggetto della DIA originaria, la nuova DIA può fare riferimento agli elaborati grafici allegati alla DIA decaduta.

#### **Art. 8 - Varianti in corso d'opera**

1. Alle opere in corso di esecuzione a seguito di permessi di costruire, nonché nel caso di DIA edilizie, è possibile apportare varianti con le modalità di cui all'art. 83, comma 12, e dell'art. 84, comma 3, della L.R. 1/2005.
2. In caso di varianti di cui all'art. 83, comma 12, e cioè delle c.d. "Varianti finali", contestualmente al deposito del progetto deve essere presentata specifica asseverazione che attesti la sussistenza dei requisiti di cui al sopraccitato articolo.

#### **Art. 9 - Permesso di costruire e attestazione di conformità, in sanatoria**

1. Il Permesso di costruire o l'attestazione di conformità in sanatoria possono essere rilasciati dal Comune ai sensi e con le procedure di cui all' art. 140 della L.R. 1/2005 e producono gli effetti ai fini penali previsti dall'art. 36 del DPR 380/2001 soltanto se l'intervento realizzato è conforme agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio, nonché al Regolamento edilizio vigenti, sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.
2. Per gli interventi che non hanno rilevanza penale, la sanzione da corrispondersi sarà pari ad una somma da determinarsi ai sensi di quanto indicato nell'allegato "G" (Regolamento per l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dal Titolo VIII della L.R. 03 Gennaio 2005, n. 1), fermo restando l'obbligo del pagamento del contributo di cui al Titolo VII della L.R. 1/2005, se dovuto.
3. In caso di sanatoria parziale, la misura del sanzionamento dovrà essere riferita al complesso delle opere previste dall'atto, includendo cioè tutte le opere che sono funzionalmente legate alle opere eseguite in assenza di titolo; la sanzione non deve invece applicarsi per quelle opere che, seppur strutturalmente connesse alle opere eseguite in assenza di titolo, non hanno con le stesse uno specifico nesso funzionale.
4. Il rilascio del Permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria, nel caso di interventi in corso d'opera, è subordinato alla dimostrazione che le opere già eseguite non sono di per sé difformi dalle vigenti disposizioni in materia edilizia, al momento della esecuzione ed al momento della presentazione dell'istanza, ancorché la piena conformità possa essere ottenuta solamente attraverso le necessarie opere di completamento, da eseguirsi entro un congruo

termine fissato con apposita ordinanza.

5. Il rilascio dell'atto abilitante in sanatoria comporta il rispetto di quanto disposto dall'art. 118 della L.R. 1/2005.

#### **Art. 9/bis - Opere non sanabili ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005 - Sanatoria Giurisprudenziale**

1. Per le opere eseguite in assenza di titolo o in totale difformità da esso, non sanabili con la procedura di cui all'art. 140 della L.R. 1/2005, si applicano le sanzioni e procedure previste dal Titolo VIII della L.R. 1/2005 e del titolo IV del D.P.R. 380/2001, fermo restando quanto previsto dall'art. 40, primo comma, della L. 47/1985 per gli interventi in parziale difformità dal titolo abilitante, per i quali si applicano le sanzioni vigenti al momento in cui l'abuso è stato commesso.
2. 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, è possibile procedere al rilascio della c.d. "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.
3. Il rilascio della sanatoria giurisprudenziale è subordinato al 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, e comunque non inferiore a 516,00 Euro.
4. In caso di sanatoria parziale, la misura del sanzionamento dovrà essere riferita al complesso delle opere previste dall'atto di sanatoria, includendo cioè anche tutte le opere che siano funzionalmente legate alle opere eseguite in assenza di titolo; la sanzione non deve invece applicarsi per quelle opere che, seppur strutturalmente connesse alle opere eseguite in assenza di titolo, non hanno con le stesse uno specifico nesso funzionale.
5. Il pagamento della somma di cui ai punti precedenti ed il rilascio della c.d. "sanatoria giurisprudenziale" regolarizza esclusivamente gli aspetti amministrativi delle opere abusivamente eseguite e non produce alcun effetto di estinzione del reato penale.
6. Il rilascio dell'atto abilitante in sanatoria comporta il rispetto di quanto disposto dall'art. 118 della L.R. 1/2005.

#### **Art. 9/ter - Sanatoria giurisprudenziale con opere di completamento**

1. Nel caso in cui la sanatoria giurisprudenziale non sia ottenibile perché le opere, al momento della presentazione della istanza, non sono completate ovvero sono parzialmente difformi dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia, è comunque possibile presentare un'istanza di sanatoria giurisprudenziale con opere di completamento finalizzate a conseguire la conformità dell'intervento alla vigente

disciplina edilizio-urbanistica, in analogia con quanto disposto dall'art. 33, primo comma, del D.P.R. 380/2001.

2. In tal caso la c.d. "sanatoria giurisprudenziale", deve essere accompagnata da una contestuale ordinanza che assegna al richiedente un congruo termine per l'esecuzione delle opere necessarie a rendere l'intervento conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi vigenti; l'inottemperanza all'ordinanza nei termini dalla stessa fissati comporta la rimessa in pristino coattiva a cura del Comune ed a spese del responsabile dell'abuso.
3. La sanatoria sarà efficace soltanto a seguito dell'esecuzione delle opere di completamento, realizzate nei tempi e con le modalità fissati dalla relativa ordinanza.
4. L'abitabilità ovvero l'agibilità degli immobili deve essere attestata nei casi e con le modalità previsti dall'art. 86 della L.R. 1/2005 anche quando la legge regionale preveda l'applicazione di sanzioni amministrative in luogo della demolizione o della rimessa in pristino delle opere abusivamente eseguite.

#### **Art. 10 - Opere da eseguirsi con procedura di urgenza**

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

#### **Art. 11 - Progetti di opere edilizie: modalità e documentazione**

1. Le domande di Permesso di costruire e le DIA, vengono redatte sugli appositi moduli forniti dall'Amministrazione Comunale, reperibili presso gli uffici comunali e disponibili nella rete civica del Comune di Firenze.
2. L'istanza e le DIA devono essere corredate dal progetto, costituito dagli elaborati prescritti dall'Allegato E) al presente Regolamento in funzione di ciascun tipo di intervento e devono essere sottoscritte, sin dal momento della presentazione, dal soggetto che ha titolo a richiedere l'atto abilitante.

3. Le dichiarazioni del professionista incaricato e gli allegati (elaborati progettuali e asseverazioni) sono sottoscritti da un tecnico abilitato alla progettazione del tipo di intervento ricorrente che, in caso di presentazione cartacea, deve apporre anche il proprio numero di iscrizione all'Ordine o Collegio di appartenenza su tutti gli elaborati; in caso di elaborati rilegati in fascicolo, numero di iscrizione all'Ordine o Collegio di appartenenza e firma dello stesso devono essere apposti su ogni pagina del fascicolo.
4. Le istanze, le DIA, le autocertificazioni e le dichiarazioni (anche sostitutive di atto di notorietà), debitamente sottoscritte secondo le modalità di invio e sottoscrizione previste dalla vigente normativa in materia di documentazione amministrativa e di amministrazione digitale, possono essere presentate per via telematica con le modalità tecnico-operative definite dal Comune di Firenze per l'accesso ai servizi on line, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 65 del D.Lgs. 82/2005 ed a seguito dell'attivazione di tali servizi.
5. Le istanze con le quali si autocertifica il possesso del titolo a richiedere l'intervento edilizio e le dichiarazioni/asseverazioni del professionista incaricato vengono presentate secondo le modalità di invio e sottoscrizione previste dal D.P.R. 445/2000.
6. Nel caso di presentazione personale agli uffici comunali competenti, queste devono essere sottoscritte in presenza del soggetto preposto a riceverle previa presentazione di un documento di identità. Nel caso in cui dette istanze e dichiarazioni sostitutive vengano inviate per posta, fax ovvero tramite terza persona, deve essere allegata la fotocopia di un documento di identità valido del sottoscrittore.
7. Il Direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, quando non indicati sin dal momento della richiesta, devono essere nominati prima dell'inizio dei lavori; le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Comune.
8. La documentazione minima costituente il progetto e le caratteristiche dei singoli elaborati sono prescritte nell'Allegato "E" al presente Regolamento; i progetti devono comunque contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità agli atti di governo del territorio, al presente Regolamento ed alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica di carattere nazionale e regionale.
9. In caso di mancata presentazione della documentazione minima di cui al comma precedente, il Comune procede, in unica soluzione, alla richiesta della documentazione mancante, da prodursi entro 30 giorni dal ricevimento; la mancata presentazione della documentazione richiesta entro i termini assegnati, potrà comportare la dichiarazione di nullità della DIA per mancanza dei presupposti legittimanti.

**Art. 12 - Obbligo di comunicazione per alcune opere non soggette a specifici adempimenti preliminari.**

(abrogato)

**Art. 13 - Contributo di Permesso di costruire.**

1. Il contributo relativo alla esecuzione di opere edilizie, inclusa la casistica degli interventi a titolo gratuito, è disciplinato dal Titolo VII della L.R. 1/2005 e dall'allegato "I" del presente Regolamento.

**Art. 13/bis - Obblighi di Convenzionamento**

1. L'obbligo di convenzionamento di cui all'art. 57 delle NTA, relativo alle zone F, G, ed H, è da ritenersi cogente in tutti i casi in cui al simbolo identificativo della zona sia associata la lettera (p), "di progetto"; qualora invece la struttura sia già esistente, l'obbligo di convenzionamento è da ritenersi applicabile soltanto se l'incremento di SUL superi il 30% della SUL esistente, e comunque se l'incremento di SUL sia maggiore di 500 mq., fermo restando che il convenzionamento è condizione indispensabile per l'eventuale esenzione dal pagamento del contributo ex art.119 della L.R. 1/2005.



### **CAPITOLO III : COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO**

#### **Art. 14 - Commissioni Consultive dell'Amministrazione Comunale**

1. Al fine di garantire la uniforme ed univoca applicazione della vigente disciplina urbanistica ed edilizia, incluse le norme del presente Regolamento, delle previsioni dello strumento urbanistico e di ogni altra norma che incida comunque sull'attività edilizia, vengono istituite le seguenti Commissioni Consultive:
  - a) Commissione Edilizia
  - b) Commissione Comunale per il Paesaggio

#### **Art. 15 - Commissione Tecnica Interna**

(abrogato)

#### **Art. 16 - Commissione Edilizia**

1. La Commissione Edilizia è formata:
  - dal Direttore della Direzione Urbanistica o suo delegato;
  - dal Dirigente responsabile del Servizio Attività Geologiche e V.I.A. o suo delegato;
  - dai funzionari tecnici titolari di Posizione Organizzativa del Servizio Edilizia Privata, o da istruttori direttivi dagli stessi delegati.
2. La Commissione Edilizia è presieduta dal Direttore della Direzione Urbanistica o suo delegato.
3. Le riunioni della Commissione Edilizia si tengono di norma con cadenza settimanale e sono valide ogni qualvolta siano presenti il Presidente o suo delegato e due funzionari tecnici titolari di Posizione Organizzativa o istruttori direttivi dagli stessi delegati.
4. Il parere della Commissione Edilizia è richiesto esclusivamente nei seguenti casi:
  - a) progetti che comportino deroga rispetto alla prescrizioni del presente Regolamento o delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG;
  - b) annullamento delle Concessioni edilizie e dei Permessi di Costruire già rilasciati;
  - c) progetti per i quali il presente Regolamento prescriva obbligatoriamente il parere della Commissione Edilizia.
5. Progetti diversi da quelli elencati al comma precedente non sono sottoposti all'esame della Commissione Edilizia, se non in casi particolari nei quali il Responsabile del Procedimento può acquisirne il parere comunque entro il termine temporale assegnatogli per formulare la motivata proposta di cui all'art. 83, comma 4, della L.R. 1/2005.

6. Su ciascun punto all'ordine del giorno relaziona il Responsabile del Procedimento; le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia, inclusa la stesura dei verbali, sono svolte da personale della Direzione Urbanistica nominato dal presidente della Commissione.
7. Il parere della Commissione non è vincolante e non costituisce presunzione del rilascio del Permesso di costruire che è riservato esclusivamente al dirigente, che può assumere determinazioni difformi dai pareri della Commissione, ed anche dalle proposte del responsabile del procedimento, dandone adeguata motivazione.

#### **Art. 17 - Collegio degli Esperti**

(soppresso)

#### **Art. 18 - Funzionamento del Collegio degli Esperti**

(soppresso)

#### **Art. 19 - Progetti che possono essere sottoposti al parere del Collegio degli Esperti**

(abrogato)

#### **Art. 20 - Progetti che non devono essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia o del Collegio degli Esperti.**

(abrogato)

#### **Art. 21 - Commissione Comunale per il Paesaggio**

1. Per l'esercizio della funzione di cui all'art. 89, comma 1, della L.R. 1/2005, la Commissione Edilizia è integrata da tre membri, nominati dal Comune e scelti tra gli esperti in materia paesistica ed ambientale aventi i requisiti di cui all'art. 89, comma 6, della L.R. 1/2005, ed è denominata Commissione Comunale per il Paesaggio.
2. Per l'esame delle istanze di condono edilizio, la Commissione Comunale per il Paesaggio è integrata dal Direttore dell'Ufficio Speciale Condono o da suo delegato, con diritto di voto e funzione di relatore. La Commissione Comunale per il Paesaggio accerta e verifica la compatibilità degli interventi con i vincoli posti a tutela del paesaggio mediante l'espressione, a maggioranza, di propri pareri, distinti da quelli ordinari della Commissione Edilizia, con la presenza di almeno due membri aggregati.
3. I membri aggregati della Commissione Comunale per il Paesaggio restano in carica per due anni e possono essere rieletti una sola volta.
4. Le deliberazioni di nomina degli esperti delle Commissioni Comunali per il Paesaggio sono corredate da curricula attestanti il possesso dei requisiti di

idoneità di cui all'art. 89, comma 6, della L.R. 1/2005 nonché l'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia.

5. I componenti la Commissione non potranno essere presenti all'esame ed alla discussione dei progetti da essi elaborati e all'esecuzione dei quali essi siano comunque interessati.
6. Sono considerati dimissionari quei Commissari integrati che, senza giustificato motivo, restino assenti per più di tre sedute consecutive.

**Art. 21 bis - Progetti soggetti all'autorizzazione di cui agli artt. 146, 147 e 159 del D.Lgs. 42/2004**

1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni sottoelencati, hanno l'obbligo di sottoporre al Comune i progetti delle opere che intendano eseguire, corredati da idonea documentazione conforme al D.P.C.M. 12 Dicembre 2005, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione di cui agli artt. 146, 147 e 159 del D.Lgs. 42/2004:
  - a) gli immobili e le aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 32 della stessa L.R. 1/2005 ovvero in riferimento ai quali sia stata formulata la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 138 e 141 del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
  - b) gli immobili e le aree oggetto dei provvedimenti elencati nell'art. 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
  - c) gli immobili e le aree sottoposti alla tutela paesaggistica dalle disposizioni degli strumenti della pianificazione territoriale.
2. Sono pertanto soggetti al procedimento di autorizzazione e di conseguenza soggetti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio tutti i progetti ricadenti in zone sottoposte a vincolo ambientale quando incidono sui valori paesaggistici ed ambientali oggetto di protezione, così come individuati nell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 o nei decreti ministeriali istitutivi del vincolo medesimo.

**Art. 22 - Progetti non soggetti all'autorizzazione di cui agli artt. 146, 147 e 159 del D.Lgs. 42/04.**

1. Non sono sottoposti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio, in quanto non è richiesto il rilascio della autorizzazione di cui all'art. 87 della L.R. 1/2005:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
  - b) gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;

- c) gli interventi di taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'art. 142, comma 1, lettera g), del D.Lgs 42/2004 purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.
2. Nelle fattispecie individuate dalla lettera d) dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e cioè nei soli casi di "bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze", non si considerano soggetti all'autorizzazione di cui all'art. 87 della L.R. 1/2005, oltre ai progetti degli interventi che non comportano modifiche esterne dei fabbricati, anche i progetti degli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, incluse le modifiche da eseguirsi su pareti e coperture che, seppur esterne, prospettino su spazi scoperti interni all'edificio o al complesso immobiliare quali chiostrini, cortili, chiostrine e simili che siano irrilevanti ai fini della tutela del vincolo riferito agli aspetti panoramici.
  3. In riferimento alla fattispecie di cui al punto precedente, non si considerano soggette all'autorizzazione di cui all'art. 87 della L.R. 1/2005, le piccole modifiche delle facciate e coperture ovunque esse prospettino, che non comportino significativa alterazione delle medesime e siano pertanto irrilevanti ai fini della tutela del vincolo riferito agli aspetti panoramici.
  4. Le eccezioni di cui ai due punti precedenti non si applicano alle casistiche di cui alle lettere a), b) e c) del sopraccitato art. 136, e cioè alle seguenti fattispecie soggette alla disciplina del D. Lgs. 42/2004:
    - a) alle cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
    - b) alle ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del codice dei beni culturali e del paesaggio, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
    - c) ai complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale.

### **Art. 23 - Ordine del giorno dei lavori**

1. L'ordine del giorno dei lavori delle Commissioni Consultive viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione dei progetti; detto ordine potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti su richiesta dell'Assessore o del Presidente delle Commissioni per motivate ragioni, riconosciute tali dalle Commissioni stesse.
2. I seguenti casi costituiscono sempre motivate ragioni:
  - a) varianti in corso d'opera;
  - b) procedure di sfratto eseguite o sfratti esecutivi in corso;
  - c) minacce di crollo o dissesto di edifici o manufatti esistenti;
  - d) interventi specificamente finalizzati al superamento delle barriere architetto-

- niche;
- e) opere pubbliche o comunque di pubblico interesse;
  - f) ritrovamenti archeologici;
  - g) altre situazioni che, seppur non riconducibili a quelle in precedenza indicate, presentino caratteristiche di urgenza, tali da giustificare la modifica dell'ordine del giorno in quanto suscettibili di produrre documentabili disagi di analoga entità.

**Art. 23 bis - Conferenza Tecnica Permanente**

1. E' istituita una Conferenza Tecnica Permanente tra il Comune, i Quartieri, la Azienda Sanitaria competente per territorio, l'ARPAT e le categorie professionali che operano nel settore dell'edilizia, al fine di stimolare ed indirizzare l'attività della Pubblica Amministrazione verso comuni obiettivi di efficacia nella gestione del processo edilizio.
2. La composizione ed il funzionamento della Conferenza sono disciplinati da specifico atto del consiglio comunale.

## **CAPITOLO IV: STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI - COMMISSIONE URBANISTICA**

### **Art. 24 - Piani Urbanistici Attuativi**

1. I Piani Attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del regolamento urbanistico o dei piani complessi di intervento ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio.
2. I Piani Attuativi possono essere sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata; il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dal Titolo V, Capo IV della L.R. 1/2005 e dal presente Regolamento.
3. I Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata comprendono:
  - a) Piani particolareggiati di cui all'art. 13 della L. 1150/1942;
  - b) Lottizzazioni di cui all'art. 28 della L. 1150/1942 e art. 70 della L.R. 1/2005;
  - c) Piani per edilizia economica e popolare di cui alla L. 167/1962 e art.71 della L.R.1/2005;
  - d) Piani per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L. 865/1971 e art. 72 della L.R.1/2005;
  - e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 28 della L. 457/1978, al Titolo II della L.R. 59/1980 e art. 73 della L.R.1/2005;
  - f) Piani di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 398/1993 convertito nella L. 493/1993 ;
  - g) Programmi complessi di riqualificazione insediativa ai sensi dell'art. 74 della L.R. 1/2005;
  - h) ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
4. Per i Piani particolareggiati ed i Piani di Recupero di iniziativa privata valgono le norme generali di cui ai successivi articoli di dettaglio, nonché quelle previste nelle NTA del Regolamento Urbanistico. Per gli altri strumenti che assumono la qualificazione di Piano Attuativo valgono le specifiche disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
5. Nel caso in cui i Piani Attuativi contrastino con gli strumenti comunali ad essi sovraordinati, i piani attuativi sono adottati ed approvati contestualmente alle varianti a tali strumenti.

### **Art. 25 - Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata (PUE)**

1. I Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti soltanto nelle aree specificatamente indicate nelle planimetrie di PRG.

2. Con apposita deliberazione di Giunta, il Comune può invitare i proprietari degli immobili compresi nei perimetri fissati a presentare un Piano Urbanistico Esecutivo nonché lo schema di convenzione entro un termine non inferiore a sessanta giorni, trascorsi i quali il Comune può procedere alla formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, all'interno dei perimetri di cui al primo periodo del presente comma.
3. Il Comune, in sede di approvazione del Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata, può, ove se ne ravvisi il pubblico interesse, permettere lo scorporo dal perimetro dell'intervento di aree e/o edifici con le modalità e limitazioni prescritte dalle NTA del PRG.

#### **Art. 26 - Piani di Recupero di iniziativa privata**

1. I Piani di Recupero di iniziativa privata sono ammessi nelle zone di recupero di cui all'art. 27 della L. 457/1978 nonché in tutti i casi in cui il Piano medesimo sia prescritto o ammesso dalle NTA del PRG o dal presente Regolamento; l'individuazione delle zone di recupero avviene in riferimento alle categorie di degrado di cui all'art. 73 della L.R. 1/2005;
2. I Piani di Recupero possono essere presentati dai proprietari di singoli immobili o complessi immobiliari, compresi nelle zone di recupero, rappresentanti in base all'imponibile catastale almeno il 50% degli immobili interessati, con le modalità fissate dall'art. 66 della L.R. 1/2005.

#### **Art. 27 - Elaborati dei Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.)**

1. Ciascuno dei Piani di cui agli articoli precedenti deve contenere tutti gli elaborati necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa. Sono comunque obbligatori i seguenti elaborati minimi:
  - a) planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
  - b) rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti e relativa documentazione fotografica;
  - c) progetto planivolumetrico, in scala variabile da 1:1000 a 1:200 costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, orientamento, ombre portate alle ore 10.00, 12.00 e 16.00 del 21 dicembre, spazi di uso pubblico, destinazioni d'uso dei locali e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del PRG e la normativa del presente Regolamento;
  - d) elaborato grafico che illustri gli allineamenti, gli spazi di uso pubblico, le destinazioni d'uso dei locali e dia atto della verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del PRG e la normativa del presente Regolamento;
  - e) planimetria quotata nel rapporto 1:1.000 o 1:500 delle opere di urbanizzazione (strade, piazze, altri spazi pubblici e di uso pubblico), con indicazione delle

superfici che devono essere cedute al Comune;

- f) planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal PUE, con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse. Su tale planimetria devono essere riportate le previsioni di cui alla precedente lettera "d".
- g) relazione geologica redatta ai sensi della vigente normativa di settore che includa specifico studio del microreticolo di drenaggio idrico superficiale, se esistente, ed eventuali modifiche dello stesso in relazione all'intervento e verifichi la compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti;
- h) eventuali altri elaborati grafici che si rendano necessari ad illustrare aspetti specifici e peculiari del singolo piano attuativo;
- i) relazione tecnica illustrativa;
- j) norme tecniche di attuazione;
- k) schema della convenzione.

#### **Art. 28 - Elaborati dei Piani di Recupero**

1. Il Piano deve contenere tutti gli elaborati necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa; sono comunque obbligatori i seguenti elaborati minimi:
  - a) planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
  - b) rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti e relativa documentazione fotografica;
  - c) progetto planivolumetrico, in scala variabile da 1:1000 a 1:200 costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, spazi di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del PRG e la normativa del presente Regolamento;
  - d) planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
  - e) rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti e relativa documentazione fotografica;
  - f) progetto planivolumetrico, in scala variabile da 1:1000 a 1:200 costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, orientamento, ombre portate alle ore 10.00, 12.00 e 16.00 del 21 dicembre, spazi di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del PRG e la normativa del presente Regolamento;
  - g) documentazione fotografica;



- h) eventuali altri elaborati grafici che si rendano necessari ad illustrare aspetti specifici e peculiari del singolo piano attuativo;
- i) relazione tecnica illustrativa;
- j) norme tecniche di attuazione;
- k) schema della Convenzione.

#### **Art. 29 - Convenzioni**

1. Le Convenzioni relative ai piani di cui agli articoli precedenti devono prevedere:
  - a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal PRG ;
  - b) l'assunzione, a carico del proprietario, della esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il piano, anche se il costo per l'esecuzione delle stesse fosse superiore alla quota relativa alla urbanizzazione primaria del contributo fissato dalle tabelle di cui all'art. 127 della L.R.1/2005; il valore delle opere eseguite, computato sulla base di apposito prezzario comunale, deve essere scomputato dal contributo di cui all'art. 120, relativo alle opere di urbanizzazione primaria, della sopracitata L.R.1/2005, escludendo le spese di trasferimento al Comune. Qualora il valore delle opere eseguite sia inferiore al contributo dovuto, la differenza dovrà essere versata pro-quota, congiuntamente alla quota dovuta per la urbanizzazione secondaria e per il costo di costruzione, al momento del ritiro o del formarsi dei singoli titoli abilitanti. Nulla è dovuto da parte del Comune in caso che il valore delle opere eseguite superi la quota relativa alla urbanizzazione primaria del contributo di cui al sopracitato art. 127;
  - c) il riferimento ad un disciplinare che stabilisca le specifiche tecniche e le modalità esecutive delle opere convenzionate, nonché i criteri di stima delle opere eseguite ai fini dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti;
  - d) l'assunzione, a carico del proprietario, della quota di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali all'entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali e dai relativi atti del Comune di recepimento delle stesse, ovvero l'esecuzione diretta delle stesse ;
  - e) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;
  - f) le fasi di realizzazione dell'intervento ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
  - g) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
  - h) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione;

- i) Le Convenzioni relative ai Piani di Recupero possono inoltre prevedere l'assunzione, da parte dei proprietari, dell'impegno di cui all'art. 32, ultimo comma, della L. 457/1978.

### **Art. 30 - Progetti Unitari Convenzionati (P.U.C.).**

1. I Progetti Unitari Convenzionati (P.U.C.) sono progetti edilizi di carattere unitario da realizzarsi direttamente mediante rilascio del Permesso di costruire, previa stipula di apposita convenzione, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, che ne regoli le modalità operative; essi sono obbligatori esclusivamente nelle aree delimitate da apposita perimetrazione sulle planimetrie di PRG e possono riguardare anche porzioni dell'area perimetrata, purchè le stesse siano compiutamente definite dall'assetto infrastrutturale esistente o derivante dalle previsioni di PRG e siano funzionalmente autonome rispetto alle aree residue. Dell'esistenza di tali circostanze si deve dare espressa menzione nell'atto di approvazione della Convenzione.
2. Il progetto unitario deve contenere tutti gli elaborati necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa; sono comunque obbligatori i seguenti elaborati minimi:
  - a) planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti ;
  - b) rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti, e relativa documentazione fotografica;
  - c) progetto planivolumetrico, in scala variabile da 1:1000 a 1:200 costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, orientamento, ombre portate alle ore 10.00, 12.00 e 16.00 del 21 dicembre, spazi di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del PRG e la normativa del presente Regolamento;
  - d) planimetria quotata nel rapporto 1:1.000 o 1:500 delle opere di urbanizzazione (strade, piazze, altri spazi pubblici e di uso pubblico), con indicazione delle superfici che devono essere cedute al Comune;
  - e) planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal P.U.C., con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse. Su tale planimetria devono essere riportate le previsioni di cui alla precedente lettera "d";
  - f) relazione geologica redatta ai sensi della vigente normativa di settore che includa specifico studio del microreticolo di drenaggio idrico superficiale, se esistente, ed eventuali modifiche dello stesso in relazione all'intervento e verifichi la compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti;
  - g) eventuali altri elaborati grafici che si rendano necessari ad illustrare aspetti specifici e peculiari del singolo piano attuativo;

- h) relazione tecnica illustrativa;
- i) norme tecniche di attuazione;
- j) schema della Convenzione;

**Art. 31 - Commissione Urbanistica.**

(abrogato)

## **CAPITOLO V: DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE**

### **Art. 32 - Definizioni edilizie ed urbanistiche.**

1. Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, valgono le definizioni di cui ai successivi articoli da 33 a 50.
2. Si considerano parametri urbanistici quelli espressamente prescritti come tali dalle NTA ai fini dell'attuazione delle previsioni del PRG vigente, cioè:
  - Superficie territoriale (S.T.)
  - Superficie fondiaria (S.F.)
  - Superficie destinata a servizi pubblici (S.P.)
  - Indice di utilizzazione territoriale (U.T.)
  - Indice di utilizzazione fondiaria (U.F.)
  - Superficie utile lorda (SUL)
  - Altezza massima del fabbricato (H.Max.)
3. Ogni qualvolta le NTA del PRG prescrivano oltre all'indice U.F. anche l'indice I.F., devono essere verificati entrambi i parametri adottando i criteri di calcolo prescritti dal presente Regolamento.

### **Art. 33 - Superficie territoriale (S.T.)**

1. E' la superficie delle aree perimetrate sulle planimetrie di PRG nelle quali lo stesso PRG si attua mediante Piano Urbanistico Esecutivo (PUE), comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie di PRG e/o nelle relative Norme Tecniche di Attuazione.

### **Art. 34 - Superficie destinata a servizi pubblici (S.P.)**

1. E' la superficie delle aree da cedere al Comune e destinate alla viabilità, al verde e in genere ai servizi pubblici. Essa è di norma indicata per le aree di nuovo impianto o di ristrutturazione urbanistica e, ove prevista, risulta dalle tabelle e schede che fanno parte integrante delle NTA del PRG.

### **Art. 35 - Superficie fondiaria (S.F.)**

1. E' la superficie dell'area compresa in zone a destinazione omogenea, utilizzabile a fini edificatori, misurata al netto delle strade e degli spazi destinati al pubblico transito e/o in generale al pubblico uso.

### **Art. 36 - Superficie utile lorda (SUL)**

1. Si definisce SUL di progetto la sommatoria delle superfici di tutti i piani che

compongono un fabbricato o una unità immobiliare, misurata al lordo degli elementi verticali sia portanti che di semplice partizione, con l'esclusione delle superfici elencate al quarto comma del presente articolo.

2. Il prodotto della SUL di progetto per le altezze virtuali di cui al successivo art. 43, determina il volume virtuale dell'edificio.
3. Le presenti disposizioni si applicano sia agli interventi di nuova edificazione che agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con le specifiche di cui ai commi successivi, nonché agli interventi di ERP sovvenzionati e convenzionati, ai PUE, ai PdR ed a tutti gli strumenti urbanistici attuativi comunque denominati, se non diversamente disposto nella specifica disciplina relativa all'edilizia sovvenzionata e agevolata o di specifici piani di settore che prevalgano espressamente sulla disciplina urbanistico-edilizia del Comune.
4. Dal computo della SUL di progetto devono essere escluse le seguenti superfici:
  - a) porticati a piano terreno asserviti ad uso pubblico;
  - b) porticati a piano terreno ad uso privato e logge, limitatamente ad una superficie complessivamente non superiore al 20% della SUL interessata dal progetto: l'eccedenza è computata come SUL. La superficie delle logge e dei porticati è calcolata con riferimento al perimetro determinato dalle strutture verticali portanti;
  - c) balconi a sbalzo e terrazze scoperte;
  - d) bussole di entrata fino ad una superficie di mq. 6 nonché delle pensiline con sporgenze fino a mt. 4,50: l'eccedenza è computata come SUL;
  - e) parti comuni destinate all'ingresso ed al collegamento negli edifici costituiti da più unità immobiliari, quali androni di ingresso, scale condominiali, passerelle e ballatoi, ascensori, ecc. misurate al lordo delle murature perimetrali, fermo restando che gli stessi elementi costituiscono SUL quando interni a singole unità immobiliari;
  - f) piano parzialmente interrato che non ecceda dal perimetro dell'edificio fuori terra, purché di altezza interna netta minore o uguale a mt. 2,40 e sempre che i locali seminterrati non fuoriescano, con l'intradosso del solaio, di oltre cm. 80 dalla quota di cui all'art. 39, comma 1, lettera "b"; qualora tale quota non sia costante si assume il valore medio ponderale;
  - g) primo piano completamente interrato, purché di altezza interna netta minore o uguale a mt. 2,40 e sempre che il medesimo non fuoriesca dal perimetro dell'edificio fuori terra per una superficie eccedente il 10% della superficie coperta;
  - h) autorimesse interrate o comunque sottostanti la quota di cui all'art. 39, comma 8, anche oltre il primo piano completamente interrato, fermo restando il rispetto di quanto prescritto all'art. 61;
  - i) autorimesse, anche fuoriterra, purché non eccedenti la superficie coperta esistente o quella ammessa;

- j) piani sottotetto e soppalchi, o parti di essi, sottostanti coperture a falde inclinate con pendenza pari o superiore al 23%, collegati funzionalmente ad unità immobiliari sottostanti, che presentino altezza media minore o uguale a mt. 2,40 riferita all'intero piano o soppalco; sono comunque calcolate come SUL le eventuali porzioni che presentano altezza pari o superiore a mt. 2,70, fermo restando che gli interventi che non alterano le quote del solaio dell'ultimo piano e delle coperture, non determinano comunque aumento della SUL;
  - k) piani sottotetto e soppalchi, o parti di essi, sottostanti coperture con pendenza inferiore al 23%, comprese le coperture piane, connessi ad unità immobiliari sottostanti, che presentino altezza media inferiore a mt. 1,80 riferita all'intero piano o soppalco; sono comunque calcolate come SUL le sole porzioni che presentano altezza pari o superiore a mt. 2,40;
  - l) palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti, nonchè gli spazi sottotetto non accessibili con altezza inferiore a mt. 1,50.
  - m) cavedi, chiostrine e simili;
  - n) porticati eccedenti la quota di cui alla lettera "b" che vengano realizzati al piano terreno o seminterrato al fine di conseguire il livello di protezione idrogeologica prescritto dalle NTA del PRG per i soprastanti locali di abitazione permanente;
  - o) piccoli manufatti che non superino la superficie utile netta di mq. 6 ed abbiano altezza media inferiore a mt. 1,80, nei soli casi di cui al successivo art. 67 lettera c);
  - p) volumi tecnici nei limiti di cui al successivo art. 46;
  - q) lo spessore delle murature perimetrali, per la parte che eccede i 30 cm.
5. La verifica del rispetto delle altezze, nei casi di cui al comma precedente, deve essere fatta con riferimento agli elementi orizzontali strutturali, con espressa esclusione, quindi, dei controsoffitti, salvo quelli realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alla normativa vigente in materia di risparmio energetico, e tali per dimensioni, tipologia e posizionamento, da poter essere considerati come parte integrante della struttura.
  6. In caso di coperture voltate, o comunque irregolari, l'altezza viene determinata come media ponderale delle altezze materialmente rilevate.
  7. In caso di interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia, la sommatoria delle superfici dei locali di cui alle lettere f),g),j) e k) del quarto comma, non deve superare il 60% della superficie dell'unità immobiliare cui sono asserviti, fermo restando che è consentita per ogni unità immobiliare una superficie minima di 25 mq. di tali spazi; l'eventuale eccedenza è computata come SUL.
  8. La capacità edificatoria degli edifici classificati come esistenti ai sensi del

successivo art. 51 è calcolata in base ai parametri definiti all'art. 36/bis.

#### **Art. 36/bis - Capacità edificatoria degli edifici**

1. La capacità edificatoria degli edifici classificati come esistenti ai sensi del successivo art. 51, corrispondente alla SUL esistente, è calcolata nel modo seguente.
2. Si definisce SUL esistente la sommatoria delle superfici di tutti i piani che compongono un fabbricato o una unità immobiliare, che presentino altezza media maggiore o uguale a mt. 2,40 riferita all'intero piano o all'intera unità immobiliare, ovvero quando siano utilizzati come locali abitabili o come ambienti di lavoro, di vendita, di ufficio o di supporto o per funzioni che comunque presuppongano la permanenza continuativa di persone da data antecedente al 17 Agosto 1942;
3. La SUL è misurata al lordo degli elementi verticali, sia portanti che di semplice partizione, con l'esclusione delle superfici sottoelencate:
  - a) porticati a piano terreno asserviti ad uso pubblico;
  - b) porticati a piano terreno ad uso privato e logge, nei limiti del 50% della loro superficie;
  - c) balconi a sbalzo e terrazze scoperte;
  - d) bussole di entrata;
  - e) parti comuni destinate all'ingresso ed al collegamento negli edifici costituiti da più unità immobiliari, quali androni di ingresso, scale condominiali, passerelle e ballatoi, ascensori, ecc. misurate al lordo delle murature perimetrali, fermo restando che gli stessi elementi costituiscono SUL quando interni a singole unità immobiliari;
  - f) piano parzialmente interrato di altezza interna netta minore di mt. 2,40, ovvero quando l'intradosso del solaio non fuoriesca di almeno cm. 80 dalla quota di cui all'art. 39, comma 1, lettera "b"; qualora tale quota non sia costante si assume il valore medio ponderale;
  - g) piano completamente interrato, di altezza interna netta minore o uguale a mt. 2,40 e tutti i piani interrati sottostanti al primo;
  - h) autorimesse interrate e fuoriterra, quando non siano state legittimamente realizzate in base alle potenzialità edificatorie vigenti al momento della loro esecuzione, ovvero non siano state oggetto di concessione in sanatoria ex art. 35 della L.47/1985.
4. Ai fini della determinazione della capacità edificatoria degli edifici esistenti, si utilizzano i seguenti criteri:
  - a) in caso di costruzioni che presentino altezza non costante sull'intero perimetro, si assume la media ponderale delle pareti perimetrali dei singoli corpi edilizi che costituiscono la costruzione;

- b) non sono computate le superfici dei locali o manufatti, o delle porzioni dei medesimi, che abbiano altezza inferiore a mt. 1,50, anche quando le superfici medesime si debbano valutare ai fini della determinazione della SUL esistente secondo quanto prescritto dall'art. 36;
  - c) per le unità immobiliari poste all'ultimo piano, inclusi gli edifici monopiano, e per le unità immobiliari, o porzioni delle stesse, che si articolano su più piani, in luogo dell'altezza interpiano si assume l'altezza che intercorre tra il piano di calpestio dei locali posti alla quota inferiore e la quota di riferimento di cui all'art. 39, primo comma, lettera a).
5. Nel caso di edifici esistenti, o porzioni di essi, che presentino locali di altezza interpiano superiore all'altezza virtuale di mt. 3.30, la capacità edificatoria si determina applicando al valore della SUL un coefficiente pari al rapporto tra l'altezza interpiano esistente e l'altezza virtuale sopraindicata fino ad un coefficiente di incremento massimo pari a 1,30; qualora invece l'altezza interpiano risulti inferiore all'altezza virtuale di cui sopra, non si applica alcun coefficiente correttivo in diminuzione. Fanno eccezione gli interventi che prevedono il riutilizzo di immobili produttivi verso altre destinazioni d'uso, per i quali non si applica alcun coefficiente maggiorativo.
  6. Ai fini dell'applicazione del meccanismo perequativo di cui al comma precedente, si applicano i criteri di cui all'art. 59, comma 3 della LR 1/2005; in assenza di specifico atto probante si fa riferimento alle caratteristiche tipologiche dei fabbricati.
  7. Negli edifici e zone nelle quali il PRG ammetta un incremento percentuale della SUL esistente, la capacità edificatoria si determina applicando a quest'ultima, una ed una sola volta, l'incremento ammesso dalle NTA del PRG.

#### **Art. 37 - Superficie coperta (S.C.)**

1. E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico dell'edificio fuori terra, con esclusione gli elementi che non costituiscono SUL, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui all'art. 61.

#### **Art. 38 - Rapporto di copertura (R.C.)**

1. E' il rapporto S.C./S.F. fra la superficie coperta (S.C.) e la superficie fondiaria (S.F.), espresso in percentuale.

#### **Art. 39 - Altezza massima del fabbricato (H.Max.)**

1. L'altezza di ciascun fronte del fabbricato si misura tra le seguenti quote di riferimento:
  - a) in alto alla linea d'intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura, piana od inclinata (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strut-



- ture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta dell'orditura minuta nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili);
- b) in basso alla quota del marciapiede pubblico esistente nel caso che lo stesso disti meno di 5,00 mt. dal fronte dell'edificio o da una porzione di esso, oppure la quota del piano di campagna in aderenza al perimetro dell'edificio; nelle aree di nuovo impianto si deve invece osservare la quota prevista dal piano attuativo.
2. In caso di edifici che non presentino altezza costante su tutti i fronti, l'altezza massima dell'edificio si determina mediante la media ponderale delle altezze di ciascun fronte, misurate come prescritto al comma precedente.
  3. Ai fini della valutazione dell'altezza di ciascun fronte non sono conteggiati:
    - i parapetti su coperture piane praticabili di altezza non superiore a mt. 1,50;
    - i muri tagliafuoco, ove prescritti dalle norme vigenti;
    - i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.
  4. Le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata vengono considerate ai fini dell'altezza del fronte solo quando emergano rispetto al profilo virtuale di una copertura inclinata con pendenza del 30% ed impostata alla quota di cui alla lettera "a" del precedente comma 1; in tal caso, l'altezza massima è data dalla sommatoria della altezza in gronda, maggiorata dell'altezza del corpo di fabbrica arretrato che emerga dal sopracitato profilo virtuale.
  5. Qualora le NTA del PRG prescrivano un'altezza massima da determinarsi in funzione dell'edificio circostante, la condizione si intende soddisfatta quando siano verificate entrambe le seguenti condizioni:
    - l'altezza media ponderale dell'edificio non è superiore all'altezza media ponderale dell'edificio preesistente così come individuato dalle NTA;
    - l'altezza massima di ciascun fronte dell'edificio non è superiore al più alto fronte dell'edificio preesistente così come individuato dalle NTA.
  6. Qualora le NTA del PRG prescrivano un'altezza massima da determinarsi in funzione degli edifici che costituiscono il fronte stradale dell'isolato, la verifica deve essere operata con riferimento ai soli fronti degli edifici, che prospettano sulla pubblica via, entro una profondità di mt 14,00 dal fronte stradale.
  7. Ai fini della verifica dell'edificio di nuova progettazione, si assume invece l'altezza dell'edificio, indipendentemente dalla distanza dello stesso dalla sede stradale.
  8. Quando le NTA del PRG prescrivano che il piano di calpestio dei locali a destinazione abitativa debba essere impostato a livello superiore rispetto alla quota indicata dal primo comma del presente articolo, al fine di assicurare un determinato franco rispetto al massimo livello di esondazione verificatosi nella zona, si applicano le seguenti prescrizioni:
    - l'eventuale altezza massima determinata in funzione dell'edificio circostante preesistente viene valutata dalla quota di cui alla lettera "b" del precedente

comma 1;

- il riferimento in basso per la determinazione dell'altezza del nuovo edificio si assume corrispondente alla quota minima prescritta dalle NTA del PRG;
9. In tutto il territorio comunale, l'altezza massima di ciascun fronte degli edifici non può superare i mt. 20,00, misurati come previsto dal presente articolo, salvo che nell'ambito dei PUE o negli altri casi espressamente previsti dalle NTA del PRG o dal presente Regolamento.
10. Il superamento dell'altezza indicata al comma precedente può essere ammesso soltanto previo parere della Commissione Edilizia e comunque esclusivamente:
- nel caso di nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico;
  - nel caso di modifica delle coperture di edifici esistenti per le finalità previste dal Capitolo XXII, sempre che l'intervento non comporti incremento di SUL.

#### **Art. 39/bis - Albedo**

1. L'albedo definisce il rapporto tra l'energia solare incidente su una superficie e quella riflessa dalla superficie stessa; è espresso in valore percentuale.

#### **Art. 40 - Indice di utilizzazione territoriale (U.T.)**

1. E' il rapporto SUL/S.T. fra la superficie utile lorda (SUL) costruibile e la superficie territoriale (S.T.), entrambe espresse in metri quadrati.

#### **Art. 41 - Indice di utilizzazione fondiaria (U.F.)**

1. E' il rapporto SUL/S.F. fra la superficie utile lorda (SUL) costruibile e la superficie fondiaria (S.F.), entrambe espresse in metri quadrati.

#### **Art. 42 - Capacità edificatoria delle aree**

1. Si definisce come capacità edificatoria di un'area (sia essa già edificata o meno) la massima quantità di SUL realizzabile sulla medesima.
2. Nel caso di aree per le quali il PRG preveda un indice di utilizzazione fondiaria (U.F.) o territoriale (U.T.), la capacità edificatoria si determina applicando alla superficie del terreno l'indice ricorrente come specificato nel dettaglio all'art 52.

#### **Art. 43 - Volume del fabbricato (V.F.)**

1. E' il volume virtuale da considerare ai fini della determinazione degli oneri concessori, degli spazi per parcheggi e di ogni altra verifica che il presente Regolamento, le NTA del PRG od altre norme vigenti prescrivano con riferimento al volume della costruzione. Esso è dato dalla somma dei prodotti delle singole superfici utili lorde (SUL) per una altezza virtuale (Hv) considerata pari a mt. 3.30 per tutte le destinazioni d'uso.

2. Nel caso di interventi di Edilizia Residenziale Pubblica che usufruiscono di contributi pubblici, le altezze virtuali di cui ai commi precedenti hanno valore solamente ai fini della determinazione del contributo di Permesso di costruire, mentre, per tutte le altre verifiche tecniche, si fa riferimento alle altezze geometriche ed alle prescrizioni tecniche delle specifiche normative di riferimento.

**Art. 44 - Indice di fabbricabilità territoriale (I.T.)**

1. E' il rapporto V.F./S.T. fra il volume del fabbricato (V.F.) e la superficie territoriale (S.T.), il primo espresso in metri cubi e la seconda espressa in metri quadrati.

**Art. 45 - Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.)**

1. E' il rapporto V.F./S.F. fra il volume del fabbricato (V.F.) e la superficie fondiaria (S.F.), il primo espresso in metri cubi e la seconda espressa in metri quadrati.

**Art. 46 - Volumi tecnici**

1. Sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
2. Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici:
  - a) le cabine elettriche ed i locali caldaia ;
  - b) gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
  - c) gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
  - d) gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
  - e) gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiera;
  - f) lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel Comune;
  - g) i serbatoi idrici;
  - h) le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
  - i) i vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dal presente Regolamento;
  - j) le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;

- k) gli scannafossi fino alla misura massima netta di mt. 1,00;
  - l) tutti gli altri impianti tecnologici e le opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.
3. I volumi tecnici, oltrechè essere realizzati con tipologie che ne prefigurino in maniera inequivocabile l'uso, devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.
  4. I volumi tecnici a servizio di unità immobiliari residenziali debbono di norma essere compresi entro il 5% della SUL dell'unità servita; maggiori superfici possono essere ammesse in caso di documentate necessità tecniche finalizzate all'uso razionale delle risorse primarie del territorio.
  5. I volumi tecnici a servizio di unità immobiliari diverse dalla residenza debbono di norma essere compresi entro il 10% della SUL dell'unità servita; maggiori superfici possono essere ammesse in caso di documentate necessità tecniche finalizzate all'uso razionale delle risorse primarie del territorio.

#### **Art. 47 - Sagoma dell'edificio**

1. Si definisce come sagoma dell'edificio il solido delimitato dalle facce esterne delle murature perimetrali della costruzione e dalla copertura piana o inclinata.
2. Non concorrono alla determinazione della sagoma:
  - a) i balconi, gli aggetti ornamentali, le tettoie a sbalzo, le logge, i porticati ed i manufatti a questi assimilati, fino ad una profondità massima di mt. 1,60;
  - b) la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima;
  - c) il rialzamento della quota di imposta della copertura nei limiti strettamente necessari alla realizzazione di cordoli od altri accorgimenti tecnici derivanti dalla applicazione delle norme in materia di costruzioni in zona sismica;
  - d) le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati, quando non impegnino il fronte dell'edificio per più di mt. 6,00;
  - e) le modifiche di quota del terreno in adiacenza all'edificio fino ad un limite di 60 cm. rispetto alla situazione preesistente;
  - f) gli incrementi di spessore delle pareti perimetrali esterne finalizzati all'eco-efficienza della costruzione, fermo restando che i medesimi debbono comunque rispettare le distanze minime da edifici e confini;
  - g) la maggiore altezza conseguente agli incrementi di spessore dei solai finalizzati alla eco-efficienza della costruzione, fermo restando il rispetto delle distanze minime da edifici e confini.
3. Non determinano comunque mutamento di sagoma le modifiche rispetto allo stato originario o al progetto che abbiano la consistenza delle varianti non essenziali, ai sensi di quanto disposto dall'art. 133 della L.R. 1/2005.

4. Il presente Regolamento determina i casi in cui può ritenersi ininfluenza, ai fini della determinazione della sagoma, la sostituzione di coperture piane con coperture inclinate.

#### **Art. 48 - Logge, porticati e pilotis**

1. Si definiscono come logge gli spazi coperti prospettanti direttamente all'esterno che siano delimitati da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione.
2. Si definiscono come porticati le logge poste a livello del terreno circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.
3. Non sono qualificabili come logge né come porticati e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che non siano aperti verso l'esterno per almeno 1/4 del perimetro complessivo, al netto degli elementi che delimitano la loggia o il porticato, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso.
4. Si definisce come pilotis il piano terreno di un edificio aperto su tutti i lati con interposti pilastri come elementi strutturali.

#### **Art. 49 - Prospetti**

1. Si definiscono come prospetti le parti esteriori dell'immobile, diverse dalle coperture, e visibili da spazi pubblici o da spazi privati.
2. Non costituiscono invece prospetto le pareti che, seppur perimetrali, prospettino su chiostrine o cortili chiusi completamente interni alla costruzione.
3. Non costituiscono modifica dei prospetti le seguenti opere:
  - a) sostituzione degli infissi;
  - b) riapertura di porte, finestre e simili quando ne sia documentata la preesistenza e sempreché si tratti aperture compatibili con l'assetto generale della facciata, considerata nel suo stato originario o in quello storicizzato;
  - c) le modifiche o rifacimenti delle coperture che non comportino variazione della sagoma secondo quanto disposto dal presente Regolamento.

#### **Art. 50 - Analisi storico-critica**

1. Gli interventi su edifici assoggettati al restauro come massimo intervento ammissibile, debbono essere corredati, ai sensi di quanto disposto dall'art. 81 della L.R. 1/2005, da una analisi storico-critica stilistica dell'intero edificio.
2. I contenuti di detta analisi devono essere i seguenti:
  - a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
  - b) analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;

- c) analisi dello stato attuale con individuazione:
- della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
  - degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
  - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario;
  - esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta;
- d) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

## **CAPITOLO VI: NORME DI CARATTERE GENERALE**

### **Art. 51 - Edifici esistenti**

1. Si considerano edifici esistenti tutti gli edifici ultimati e funzionalmente utilizzabili alla data del 26/2/1998, data di approvazione del vigente PRG, nonché, in forza di quanto disposto dalla Circ. Min. II.TT n. 4174/2003 punto 4.3, quelli legittimati in forza di istanza di sanatoria ex art. 31 della L. 47/1985, art. 39 della L. 724/1994, nonché quelli legittimati ex-lege 30 Settembre 2003 n° 326.
2. L'applicazione delle eccezioni, deroghe e soluzioni alternative che il presente Regolamento ammette sugli edifici esistenti è estesa agli edifici per i quali sia già stata rilasciata concessione edilizia anteriormente al 26/02/1998, data di approvazione del vigente PRG.

### **Art. 52 - Capacità edificatoria delle aree.**

1. La capacità edificatoria dei singoli lotti, sia nel caso di attuazione tramite PUE, sia nel caso di intervento edilizio diretto, è determinata dall'indice di utilizzazione fondiaria (U.F.), in base al quale viene determinata la massima quantità di SUL edificabile sul lotto.
2. Gli altri indici e parametri urbanistici eventualmente prescritti dal PRG (indice di fabbricabilità fondiaria I.F., numero dei piani, altezza massima degli edifici, distanza minima dai confini, ecc.) costituiscono ulteriori vincoli finalizzati ad orientare la progettazione secondo i criteri stabiliti dal PRG e limitano pertanto le possibili soluzioni progettuali con le quali può conseguirsi l'integrale sfruttamento della capacità edificatoria ammessa sul lotto.
3. Nell'applicazione degli indici di zona, la capacità edificatoria del terreno deve essere calcolata al netto della capacità edificatoria degli edifici esistenti, calcolata come prescritto al precedente art. 36/bis.
4. Qualora la quantità di SUL esistente sia superiore a quella risultante dall'applicazione dell'indice U.F., la capacità edificatoria si determina in forza della potenzialità edificatoria degli edifici esistenti.

### **Art. 53 - Interventi sulle logge, terrazze e porticati**

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non potranno comportare modifiche o ampliamenti non coerenti con i caratteri architettonici originari dell'edificio o pregiudizievoli per l'igiene dei locali retrostanti; in particolare, logge, terrazze o porticati non possono essere trasformati con la creazione di verande, strutture precarie e simili, anche quando detti interventi non prevedano incremento degli indici e valori urbanistici, ovvero quando detto incremento rientri nei limiti della capacità edificatoria dell'edificio.
2. Sono ammessi, pertanto, nei limiti di detta capacità edificatoria e nel rispetto delle previsioni del PRG e del presente Regolamento, soltanto interventi che preve-

dano l'organico riutilizzo di tali superfici in un coerente rapporto formale e distributivo con l'edificio nel suo insieme e che assicurino il pieno rispetto delle normative igienico - sanitarie vigenti.

3. Nel caso di interventi che prevedano il riutilizzo parziale o totale di logge e porticati relativi a singole unità immobiliari o comunque a porzioni di edificio, la verifica di cui all'art. 36 deve essere operata con riferimento alla consistenza dell'intero edificio, cosicché sia sempre assicurato il rispetto della capacità edificatoria complessiva dell'immobile; ove da detta verifica risulti possibile procedere ad incrementi di SUL, l'incremento relativo ad ogni unità immobiliare, salvo diversi accordi tra i singoli proprietari interessati, dovrà essere proporzionato alla consistenza delle logge o porticati di pertinenza rispetto a quelle complessivamente esistenti nell'edificio.

#### **Art. 54 - Distanze minime tra edifici**

1. Le distanze tra gli edifici sono fissate dall'art. 9, del D.M. 1444/1968, fatte salve le eventuali maggiori distanze prescritte dalle norme in materia di costruzioni in zona sismica; quando due edifici non siano costruiti in aderenza l'uno all'altro, essi devono essere mantenuti ad una distanza tra loro non inferiore a quella prescritta dal presente Regolamento.
2. La distanza tra edifici si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete finestrata fino ad intersecare la parete dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.) che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio; tali elementi sporgenti non potranno comunque essere posti ad una distanza dai confini e dai fabbricati inferiore ai minimi previsti dall'art. 873 del Codice Civile.
3. Logge e porticati, inoltre, se posti a distanza dai fabbricati inferiore ai minimi previsti dal presente Regolamento, debbono avere il lato prospiciente il fabbricato libero da murature.
4. Fatte salve le eccezioni e precisazioni di cui al comma successivo, si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili.
5. Non costituiscono invece pareti finestrate:
  - a) le pareti prive di aperture;
  - b) le pareti che presentino solo porte o finestre a servizio di vani scala, per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta;
  - c) i tratti di parete privi di finestrate posti ad una distanza, misurata in orizzontale, superiore a mt. 3,00 dallo stipite della finestra più prossima, anche se non complanari alla finestra stessa;
  - d) i tratti di parete privi di sottostanti finestre, a partire da mt. 3,00 dal davanzale delle finestre medesime;
  - e) le pareti che presentino porte o finestre di locali abitabili, quando dette aper-



ture siano irrilevanti ai fini di garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali, e che pertanto potrebbero essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia; fermo restando che dette aperture, a prescindere dalle loro caratteristiche, debbono essere espressamente qualificate nei grafici di progetto come luci, ai sensi dell'art. 901 del Codice Civile.

6. La distanza minima si ritiene rispettata quando, costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima, non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestate o non finestrate) dell'edificio frontistante.
7. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono pertanto irrilevanti minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti, e distanze tra pareti dello stesso edificio, fermo restando quanto previsto dai successivi articoli 118 e 119 che regolano le chiostrine ed i cavedi.
8. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e gli interventi di ristrutturazione edilizia debbono rispettare le distanze previste per la nuova edificazione; per gli interventi di ristrutturazione edilizia tale obbligo è limitato alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario.
9. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di cui al punto precedente, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; resta ferma la possibilità di riduzione di dette distanze fino al minimo ammesso per le nuove costruzioni quando le preesistenti sono superiori.

#### **Art. 54/bis - Dimensionamento dei cortili**

1. Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, i cortili devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non deve essere inferiore a mt. 10,00, fermo restando che il cortile non può avere superficie inferiore a mq. 60;
  - b) la distanza minima di cui alla precedente lettera "a" può essere ridotta a mt. 8,00 quando sia la parete finestrata che quella opposta presentino altezza non superiore a mt. 10,00 ed il cortile sia previsto da un progetto unitario che riguardi l'edificio nella sua interezza, fermo restando che il cortile non può avere superficie inferiore a mq. 60; tale riduzione non si applica, pertanto, nel caso di cortili che vengano a formarsi nel tempo per successive edificazioni contigue o contrapposte.
2. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di

ristrutturazione urbanistica e della sostituzione edilizia, ove non vi sia alcuna modifica della sagoma del cortile, gli interventi sugli edifici sono soggetti alla seguente prescrizione:

- a) la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non deve essere inferiore alla più bassa tra le due pareti, con un minimo assoluto di mt. 6,00, fermo restando che il cortile deve avere una superficie minima di mq. 40;
3. Gli interventi su cortili esistenti che presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento devono, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti; quando il miglioramento non risulti possibile, gli interventi sui locali che prospettano sul cortile irregolare sono ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto.
4. Quando il cortile abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione.
5. Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità.

#### **Art. 55 - Distanze minime dai confini**

1. Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio.
2. Logge e porticati, se posti a distanza dai confini inferiore ai minimi previsti dal presente Regolamento, debbono avere il lato prospiciente il confine libero da murature.
3. L'obbligo di rispettare distanze minime dai confini superiori a quelle dettate dal Codice civile deriva dalla necessità di garantire il rispetto delle norme di carattere igienico - sanitarie in materia di distanza tra gli edifici, ripartendone equamente l'onere tra i due proprietari confinanti; tale distanza si intende quindi riferita ai soli confini tra proprietà contigue e non tra diverse delimitazioni derivanti da atti di governo del territorio, ovvero da strade, in relazione alle quali si applicano specifiche prescrizioni.
4. Le eventuali prescrizioni di PRG in relazione a distanze minime da tenersi dai limiti di zona si applicano, pertanto, nei soli casi in cui la zona contigua sia di uso pubblico o preordinata all'esproprio.
5. I valori della distanza minima degli edifici dai confini sono precisati, per le singole zone o sottozone, dal PRG; la distanza dai confini di proprietà deve essere comunque non inferiore alla metà della distanza minima tra edifici.
6. La costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima pre-

scritta può essere ammessa in caso di esplicito accordo convenzionale tra i proprietari confinanti, trascritto presso la competente Conservatoria, con cui il proprietario confinante si impegna all'istituzione di una servitù che lo obbliga ad arretrare il proprio edificio a distanza tale da assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici.

7. Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici e quindi a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.
8. Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine per le costruzioni che debbano erigersi in aderenza al confine nei seguenti casi:
  - a) costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art. 874 C.C. e con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 C.C.);
  - b) costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione) quando ciò non comporti sostanziali limitazioni alla possibilità edificatoria del lotto contiguo.
9. Il principio della prevenzione si considera applicabile quando il rettangolo che ha per base il fabbricato in progetto e profondità pari a 10 mt. non intersechi sul fondo contiguo alcun fabbricato preesistente.

#### **Art. 56 - Distanze minime dalle strade**

1. Per distanza di un edificio dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente del fabbricato e la linea che delimita la carreggiata.
2. I valori della distanza minima degli edifici dalle strade sono precisati, per le singole zone o sottozone, dal Regolamento Urbanistico.
3. Anche in assenza di specifiche prescrizioni delle NTA del PRG, la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D.Lgs. 285/1992 (Nuovo codice della strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 495/1992).
4. Se il PRG prevede la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima di cui al presente articolo deve essere verificata con riferimento sia all'attuale stato dei luoghi che a quello derivante dall'attuazione delle previsioni di PRG.

#### **Art. 57 - Rispetto dei diritti di terzi**

1. In ogni parte del presente Regolamento, qualsiasi sia l'argomento trattato, le prescrizioni delle medesime sono da intendersi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.

#### **Art. 58 - Edifici crollati o resi inagibili da eventi calamitosi**

1. Gli interventi finalizzati alla ricostruzione filologica di edifici crollati o resi inagibili a seguito di eventi calamitosi, accidentali o comunque derivanti da causa di forza maggiore, sono ammissibili, per intervento diretto, in qualsiasi zona del territorio comunale entro 10 anni dall'evento calamitoso.
2. Gli interventi di ricostruzione non filologica che si attuino entro il medesimo termine decennale devono essere valutati come direttamente conseguenti alla demolizione e quindi assoggettati alla puntuale disciplina del PRG prevista per il singolo fabbricato.
3. Una volta decorso il termine decennale e comunque non oltre 30 anni dall'evento, l'intervento deve essere preceduto dall'approvazione di apposito Piano di Recupero che verifichi la compatibilità dell'intervento di ricostruzione con l'assetto attuale dell'area, fermo restando che la legittimità urbanistica e la quantificazione della volumetria ricostruibile derivano dal manufatto preesistente.

#### **Art. 59 - Tutela del verde e delle alberature**

1. In tutte le aree in cui il presente Regolamento, le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale od altre norme prescrivono la salvaguardia dell'esistente dotazione di alberature di alto e medio fusto e delle sistemazioni a verde, qualsiasi intervento dovrà prevedere la conservazione e perpetuazione, anche tramite sostituzione, delle essenze vegetali esistenti.
2. I progetti relativi ad interventi edilizi od urbanistici devono espressamente dare atto dell'esistenza o meno di alberature, precisandone eventualmente l'essenza e la dimensione, nonché la compatibilità con l'intervento edilizio proposto. Nel caso l'intervento comporti la necessità di rimuovere una o più alberature di alto fusto, l'autorizzazione di cui all'art. 9 del "Regolamento comunale per la tutela del patrimonio arboreo ed arbustivo della città" e del conseguente art. 8 del Disciplinare Attuativo è assorbita nel Permesso di costruire e quindi è soggetta alla sola valutazione del Servizio Edilizia Privata, il quale provvede in merito acquisendo il parere delle Commissioni Consultive di cui all'art. 14, come previsto dal presente Regolamento; in ogni caso le alberature rimosse dovranno essere reimpiantate nell'ambito dello stesso intervento e, quando ciò non sia tecnicamente possibile, dovranno essere sostituite, nel rapporto di due reimpianti per ogni rimozione, da altre essenze di tipo autoctono di pari altezza.
3. Nei casi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, devono essere posti a dimora almeno 3 alberi, di altezza minima di mt. 4,00 per ogni 100,00 mq. di SUL realizzata.
4. Nel caso che l'impianto di cui al comma precedente, o che il reimpianto di cui al comma 2 non sia possibile per la natura specifica dei luoghi, previa valutazione della Commissione Edilizia di cui al precedente art. 16, si deve compensare il mancato assolvimento dell'obbligo con la corresponsione di un'indennità pari a

1500 Euro per ogni albero da far confluire in apposito fondo destinato all'implementazione del patrimonio arboreo della città.

#### **Art. 60 - Rischio idraulico**

1. Le prescrizioni di carattere nazionale, regionale, o derivanti da provvedimenti dell'Autorità di bacino del fiume Arno, operano direttamente sugli interventi edilizi, senza necessità che le stesse siano recepite dal presente Regolamento che fa espressamente salve le specificazioni contenute nell'art. 60 delle NTA.
2. Le prescrizioni ed i vincoli di cui al primo comma si applicano anche ai provvedimenti in sanatoria previsti dagli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e art. 140 della L.R.1/2005. Dette prescrizioni e vincoli non si applicano, invece, alle istanze di condono edilizio ai sensi del Capo IV della L. 47/1985 e della L. 724/1994, salvo che le stesse non determinino un vincolo di inedificabilità assoluta, nel qual caso diviene applicabile l'art. 33 della L.47/1985.

#### **Art. 61 - Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale**

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, nonché la realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità pedonale e meccanizzata, rilevati e simili sono soggetti alle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle vigenti disposizioni regionali.
2. Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica che interessino aree od edifici che già presentino superficie permeabile inferiore a quella prescritta. In tali casi la superficie permeabile dovrà essere incrementata sino al raggiungimento di detta misura minima.
3. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, ove sia necessario o opportuno realizzare superfici a parcheggio impermeabili ai fini di evitare la percolazione in falda degli olii dispersi dalle autovetture, sarà possibile verificare il rispetto dei parametri relativi alla superficie drenante mediante sistemi di subirrigazione che, pur in presenza di manti superficiali impermeabili, garantiscano, attraverso un adeguato sistema di raccolta e depurazione delle acque pluviali, una reirrigazione diffusa del substrato in misura non inferiore a quella richiesta dalla D.C.R. 12/2000

#### **Art. 62 - Immobili notificati ai sensi del D.Lgs. 42/2004**

1. Per gli immobili soggetti al vincolo diretto di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004, ferma restando la disciplina di carattere generale di cui allo stesso D.Lgs. 42/2004, le prescrizioni delle NTA del PRG e del presente Regolamento operano come di seguito specificato.
2. Qualora il vincolo riguardi solo una parte dell'immobile o singoli elementi del medesimo, la restrizione degli interventi ammissibili di cui al precedente comma

avrà valore solo per dette parti od elementi, ferma restando la disciplina prevista dalle NTA del PRG per le parti dell'immobile non soggette a vincolo diretto.

3. Le restrizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche in caso di vincoli imposti e notificati successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento e decorrono dalla data di notifica del vincolo. Analogamente, dette restrizioni cessano di sussistere nel caso in cui i vincoli vengano revocati, anche in questo caso con decorrenza dalla data di notifica della revoca del vincolo.

#### **Art. 63 - Tolleranze di costruzione**

1. Nell'esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto:
  - per lunghezze fino a mt. 2,00:  $\pm 5\%$
  - per lunghezze oltre a mt. 2,00 e fino a mt. 6,00:  $\pm 2\%$
  - per lunghezze oltre a mt. 6,00:  $\pm 1\%$
  - per altezze fino a mt. 5,00:  $\pm 2\%$
  - per altezze oltre a mt. 5,00:  $\pm 1\%$
2. Per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme regolamentari di carattere locale, è consentita in ogni caso una tolleranza di  $\pm$  cm. 2, ferme restando le altezze minime fissate dal D.M. 5 Luglio 1975 che sono per loro natura inderogabili; parimenti sono inderogabili le disposizioni in materia di distanze minime dai confini e tra fabbricati stabilite dal D.M. 1444/1968.
3. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di  $\pm$  cm. 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

## **CAPITOLO VII: DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

### **Art. 64 - Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale**

1. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale soggetti a Permesso di costruire ovvero a Denuncia di Inizio Attività sono disciplinati dal D.P.R. 380/2001 e dalla L.R. 1/2005.

### **Art. 65 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Le definizioni degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 con le specificazioni contenute nella L.R.1/2005.
2. Ai sensi dell'art. 123 del D.P.R.380/2001, i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al ripristino ed all'uso razionale dell'energia in edifici ed impianti industriali, sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria.
3. Ai sensi dell'art. 7, secondo comma, della L. 13/1989, le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche che consistano in rampe ed ascensori esterni, ovvero i manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, sono parimenti assimilate alla manutenzione straordinaria.
4. Sugli edifici di nuova costruzione ultimati, sia nel caso di attuazione tramite PUE, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non siano espressamente preclusi dalle previsioni del PUE o dalle NTA del PRG; detti interventi non possono comportare, in alcun caso, incremento degli indici e parametri urbanistici.

### **Art. 66 - Interventi di nuova edificazione**

1. Gli interventi di nuova costruzione sono definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 con le specificazioni contenute nel Titolo VI della L.R. 1/2005

### **Art. 67 - Sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici**

1. Nelle aree scoperte di pertinenza di edifici esistenti o di progetto, ferme restando le limitazioni eventualmente previste per le singole zone dal PRG, sono ordinariamente consentiti i seguenti interventi finalizzati ad un miglior godimento dell'immobile, previa presentazione di apposita DIA e l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e N.O. nelle aree soggette a vincolo ex D.Lgs 42/2004:
  - 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 ed 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) la costruzione di un singolo manufatto per ogni area di pertinenza che non si configuri come nuova costruzione e che non superi la superficie utile netta di mq. 6 ed altezza media interna inferiore a mt. 1,80;
  - e) la realizzazione di piscine, campi da tennis ed altre attrezzature sportive e ricreative;
  - 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. 68 - Demolizione.**

1. Gli interventi di demolizione possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parte di essi
2. Possono essere interessati da interventi di demolizione solo gli immobili che non siano sottoposti a particolare regime di tutela da parte delle NTA del PRG o di specifica legislazione. In particolare detti interventi sono vietati sugli edifici di classe 0, 1, 3, 4 e 8, fatti salvi i casi in cui l'opera di demolizione riguardi perfezionamenti o comunque sia riconducibile nell'ambito degli interventi espressamente ammessi dal PRG.



## CAPITOLO VIII: SPAZI PER PARCHEGGI PRIVATI

### Art. 69 - Parcheggi privati

1. Si definiscono parcheggi privati gli spazi destinati alla sosta degli automezzi ed i relativi spazi di manovra, la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, ecc.).
2. Gli spazi da destinare a parcheggi privati a servizio degli edifici di nuova costruzione devono avere superficie non inferiore a quella prescritta dall'art. 41-sexies della L. 1150/1942 come sostituito dal secondo comma dell'art. 2 della L. 122/1989 (un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione), fatti salvi i casi in cui normative specifiche di PRG prescrivano superfici superiori; in aggiunta a questi, almeno il 5% dello spazio a parcheggio deve essere destinato a parcheggio per biciclette.
3. Per effetto della modifica introdotta dalla L. 246/2005 all'art. 41-sexies, dalla L. 1150/1942 che ha eliminato il gravame della pertinenzialità in riferimento alla quota di parcheggi prevista dallo stesso articolo, si ritengono ope-legis superate le disposizioni relative all'obbligo di pertinenzialità dei parcheggi, anche in riferimento ai titoli abilitanti già rilasciati che li prescrivano in forza del disposto di legge previgente, fermo restando l'obbligo di destinazione d'uso a parcheggio di detti spazi.
4. Il presente Regolamento e le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale prescrivono in quali casi detta dotazione minima debba essere conseguita anche per interventi diversi dalla nuova costruzione.
5. Per effetto dell'art. 62.1 delle NTA, gli spazi per parcheggi privati costituiscono opere di urbanizzazione anche ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001, comma 3, lettera "c" e dell'art. 124, primo comma, lettera d) della L.R. 1/2005; detti spazi, pertanto, se esterni ai centri abitati e quindi al di fuori dell'ipotesi di cui all'art. 124 primo comma, lettera d) della L.R. 1/2005, sono soggetti al versamento del contributo di cui all'art. 119, salvo stipula di apposita convenzione che ne vincoli l'uso, determini prezzi di vendita e canone di locazione; quando contestuali ad altre opere soggette al contributo medesimo, la loro incidenza non viene considerata ai fini delle eventuali maggiorazioni del contributo stesso.

### Art. 70 - Modalità di calcolo della superficie per parcheggi

1. Il volume da considerarsi per la determinazione della minima superficie per parcheggi richiesta è quello definito all'art. 43 del presente Regolamento.
2. Nel computo della superficie destinata a parcheggi, possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di accesso ad esclusivo servizio dei parcheggi, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di par-

cheggio; sono invece escluse dal computo le strade e le rampe di accesso di uso non esclusivo, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

#### **Art. 71 - Categorie di parcheggi privati**

1. I parcheggi privati si distinguono nelle categorie di cui all'art. 62 delle NTA del PRG che regolamenta l'ammissibilità delle medesime nelle varie parti del territorio comunale, nonché le procedure da seguire per il rilascio dei relativi titoli abilitanti.
2. In caso di realizzazione di parcheggi in forza degli articoli 62.5 e 62.6 delle NTA del PRG, l'area di superficie degli stessi deve prevedere la realizzazione di spazi a verde che escludano l'utilizzazione come parcheggi, fatte salve le eventuali diverse previsioni di cui all'art. 62.6 delle NTA del PRG.

#### **Art. 72 - Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art. 9, comma 1, della L.122/1989**

1. La deroga di cui all'art. 9 della L.122/1989 si applica esclusivamente per la realizzazione di spazi per parcheggio a servizio di edifici esistenti ed opera soltanto rispetto alla disciplina di carattere urbanistico edilizio per cui deve essere garantito il rispetto di tutte le altre norme vigenti, con particolare riferimento alla normativa sulla sicurezza degli impianti, sulla prevenzione dagli incendi e sul superamento delle barriere architettoniche.
2. Le addizioni per realizzare le autorimesse pertinenziali fuori terra, ancorché non computabili ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità, sono realizzabili soltanto ove ciò non sia escluso dal PRG, in funzione della tutela dei caratteri storico tipologici degli edifici e nel rispetto del parametro della superficie coperta di zona; tali addizioni devono inoltre rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati previste per la nuova edificazione.

#### **Art. 73 - Schermatura di posti auto all'aperto**

1. In corrispondenza di parcheggi all'aperto a servizio di unità immobiliari esistenti o di progetto, ovvero in aree destinate dal PRG a parcheggio pubblico, sono ammesse opere di schermatura dei medesimi quali tettoie, pensiline, grigliati e simili, a condizione che si rispettino integralmente le seguenti condizioni:
  - a) i parcheggi e le relative strutture di schermatura non devono essere adibite ad altra funzione che il parcheggio ed il riparo degli automezzi ;
  - b) 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;
  - c) 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 terzo del perimetro;

- d) la profondità della schermatura deve essere limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli, con un massimo assoluto di mt. 6,00;
- e) la struttura non deve comportare riduzione delle aree permeabili oltre il limite di cui all'art. 61;
- f) 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.

## CAPITOLO IX: ESECUZIONE DEI LAVORI

### Art. 74 - Comunicazione di inizio lavori ed adempimenti relativi

1. Il titolare di Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo edilizio deve dare comunicazione scritta al soggetto di cui all'articolo 5 dell'inizio dei lavori contestualmente all'inizio dei medesimi. Se non già specificato nella richiesta di Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo edilizio, la comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei lavori e dell'Impresa esecutrice. Qualunque successiva variazione del Direttore dei lavori e dell'Impresa esecutrice deve essere tempestivamente comunicata al soggetto di cui all'articolo 5.
2. La comunicazione può altresì essere presentata per via telematica con le modalità tecnico-operative definite dal Comune di Firenze per l'accesso ai servizi on-line, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 65 del D.Lgs. 82/2005 ed a seguito dell'attivazione di tali servizi.
3. (abrogato)
4. Se non già specificato nella richiesta di Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere presentata una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale deve essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica deve essere conservata ed esibita a richiesta della Vigilanza Urbana. In alternativa a quanto precede, può essere presentata una dichiarazione di impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non costituiscano rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo.
5. Al momento dell'inizio dei lavori deve essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:
  - le opere in corso di realizzazione;
  - la natura del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
  - il nominativo dell'intestatario del titolo abilitativo;
  - il nominativo del progettista;
  - il nominativo del direttore dei lavori;
  - il nominativo dell'esecutore dei lavori;
  - il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
  - il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
  - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
  - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove pre-

scritto);

– ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

6. Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 494/1996, sul luogo dei lavori deve inoltre essere affissa in maniera ben visibile copia della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso D.Lgs. 494/96.
7. Gli obblighi di cui ai precedenti commi 5 e 6 sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che non richiedono il preventivo rilascio di Permesso di costruire e che sono soggette al deposito di DIA
8. Il titolare del titolo abilitante all'esecuzione di un'opera di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica o che, comunque, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, presenti specifica rilevanza urbanistica o architettonica è tenuto, a seguito di prescrizione inserita nel Permesso di costruire o a richiesta del soggetto di cui all'articolo 5 a collocare sul luogo dei lavori, al momento dell'inizio degli stessi, apposita cartellonistica raffigurante in assonometria o prospettiva l'opera progettata al fine di rendere facilmente comprensibile l'intervento e le modificazioni che ne conseguono.

#### **Art. 75 - Richiesta di punti fissi di allineamento e quote**

1. Nel caso di interventi di nuovo impianto, il titolare del Permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione deve chiedere ai competenti Uffici comunali l'assegnazione sul terreno di punti fissi da assumere a riferimento, sia planimetrico che altimetrico, per le opere da realizzare.
2. I punti fissi di allineamento e quota vengono assegnati dai tecnici comunali entro 15 giorni dalla data di deposito della richiesta.
3. L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale, redatto contestualmente all'assegnazione dei punti medesimi e sottoscritto dal titolare del Permesso di costruire (o, in sua rappresentanza, dal direttore dei lavori) e dal tecnico comunale incaricato dell'assegnazione. Copia del verbale di assegnazione deve essere mantenuta presso il cantiere congiuntamente al Permesso di costruire.
4. Decorso il termine temporale di cui al secondo comma del presente articolo senza che i punti fissi siano stati assegnati, il titolare del Permesso di costruire può procedere nei lavori rimanendo sollevato da ogni responsabilità in merito all'esatta collocazione dell'opera, sempre che la medesima sia stata eseguita in conformità al progetto approvato.
5. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, è facoltà del titolare del Permesso di costruire chiedere l'assegnazione dei punti fissi di allineamento e quota. Ove questi si avvalga di detta facoltà, i punti fissi verranno assegnati con le modalità stabilite ai commi precedenti per gli interventi di nuovo impianto.

#### **Art. 76 - Prescrizioni per il cantiere**

1. Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.
2. In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 494/1996 devono essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento e, ove previsto, del piano generale di sicurezza di cui agli artt. 12 e 13 del D.Lgs. 494/96.
3. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento. Deve inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private; in particolare devono essere adottate specifiche cautele per evitare esalazioni moleste e creazione di polvere.
4. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse), nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.
5. L'accesso al cantiere non deve costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

#### **Art. 77 - Documenti da conservare presso il cantiere**

1. Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti:
  - a) Permesso di costruire e relativi elaborati di progetto;
  - b) denuncia depositata presso il Genio Civile per eventuali opere in cemento armato o comunque soggette alla normativa in materia di costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;
  - c) giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori come prescritto dalla L. 1086/1971;
  - d) documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici;
  - e) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.
2. Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs.494/ 1996, sul luogo dei lavori deve inoltre essere custodita presso il cantiere, e mantenuta a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, copia della notifica preliminare di cui all'art. 11 del D.Lgs. 494/96.

### **Art. 78 - Occupazione e manomissione del suolo pubblico**

1. Qualora durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico, deve essere richiesta ed ottenuta la relativa autorizzazione amministrativa dell'Ente proprietario, previo pagamento del canone dovuto.

### **Art.79 - Comunicazione di avvenuta copertura**

(abrogato)

### **Art. 80 - Comunicazione di ultimazione lavori**

1. L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare del Permesso di costruire o della DIA., contestualmente alla presentazione della certificazione di cui all'art 86, primo comma, della L.R. 1/2005, con la quale si asseveri la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso. La comunicazione può altresì essere presentata per via telematica con le modalità tecnico-operative definite dal Comune di Firenze per l'accesso ai servizi on-line, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 65 del D.Lgs. 82/2005, ed a seguito dell'attivazione di tali servizi.
2. Dopo l'avvenuta comunicazione di ultimazione dei lavori, il titolo in forza del quale sono stati eseguiti i lavori, ancorché non ne siano scaduti i termini di validità, si intende inefficace e qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta dal deposito di una nuova DIA o dal rilascio di un nuovo Permesso di costruire.
3. Quando, per inerzia del titolare del Permesso di costruire o della DIA e degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati alla esecuzione delle stesse continua a mantenere le responsabilità previste dall'art. 131 della L.R. 1/2005 e dall'art. 29 del D.P.R. 380/2001.

### **Art. 81 - Altri adempimenti**

1. Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione della certificazione di abitabilità o agibilità, il titolare del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo deve provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti:
  - a) richiesta del numero civico all'ufficio Toponomastica del Comune, ogni qualvolta le opere comportino la realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o comunque variazione della numerazione civica preesistente;
  - b) richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura (l'allacciamento é obbligatorio per i nuovi insediamenti in zone servite dalla fognatura comunale e per i nuovi insediamenti produttivi in qualsiasi zona ubicati, pena il diniego della certificazione di abitabilità ed agibilità);

- c) domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali (solo per gli insediamenti diversi da quelli di cui alla precedente lettera "b");
- d) richiesta all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio (URTT) del certificato di conformità alla normativa antisismica, quando le opere siano state oggetto di controllo da parte di tale Ufficio.

**Art. 81/bis - Fascicolo edificio**

1. Il responsabile amministrativo di ciascun edificio è tenuto a raccogliere e conservare presso la sua sede legale tutta la documentazione relativa all'edificio (documentazione per l'abitabilità, ai sensi dell'art. 91, relazioni tecniche/certificazioni sui consumi energetici, copie progetti edificio, impianti e relative certificazioni, etc.), prevista dalla legislazione, sia in materia edilizia che di sicurezza, vigente al momento della realizzazione dei lavori



## Capitolo X: ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

### Art. 82 - Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche

1. Tutti gli edifici, pubblici o privati, con qualsiasi destinazione d'uso, in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, devono essere costruiti o modificati in modo da permetterne l'utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee.
2. La norma prevista al comma primo si applica anche agli spazi di pertinenza degli edifici stessi, quali ad esempio i parcheggi e i percorsi di accesso, nonché agli impianti tecnologici sia ad uso collettivo che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
3. Tutte le nuove attività, sia pubbliche che private, aperte al pubblico devono essere svolte in immobili che permettano la loro fruizione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee, secondo le norme e prescrizioni elencate nel successivo art. 83. Detta disposizione si applica anche in assenza di opere edilizie quando vi sia comunque mutamento di destinazione d'uso.
4. Gli Enti pubblici proprietari, o occupanti a diverso titolo gli edifici e le aree indicate nella Mappa di Accessibilità Urbana di cui alla Delibera C.C. n. 2006/C/00026, quando intervengono con opere edili riconducibili e classificabili a quanto previsto dalle norme regionali in materia di urbanistica ed edilizia con interventi superiori alla ordinaria manutenzione, sono soggetti, oltre agli obblighi dettati dalle norme vigenti in materia di abbattimento di barriere architettoniche, anche alla Verifica di Conformità a quanto indicato nella Mappa di Accessibilità Urbana per il superamento delle barriere architettoniche esistenti.
5. Gli Enti pubblici o le Aziende incaricate o autorizzate dal Comune che effettuano lavori di scavo e ripristino, modifiche, ristrutturazioni delle sedi stradali e dei marciapiedi, o quant'altro, sono soggetti alla realizzazione delle opere di abbattimento di barriere architettoniche necessarie per l'accessibilità del marciapiede come previsto dal D.P.R. n. 503/1996 e secondo le indicazioni del Disciplinare "Linee guida per la realizzazione dei raccordi tra marciapiedi e sedi stradali" adottato dalla Giunta Municipale in data 28.2.1996.
6. Gli obblighi di cui ai punti precedenti si estendono a tutto il territorio comunale. In particolare per gli edifici e le aree pubbliche esterne al Centro Storico (area delimitata dalla cartografia della Mappa di Accessibilità Urbana), l'Ente pubblico proprietario dovrà predisporre una scheda ove saranno rilevate le barriere architettoniche esistenti e gli interventi necessari per eliminarle. La scheda dovrà essere depositata presso la Direzione Urbanistica del Comune di Firenze per l'aggiornamento della Mappa di Accessibilità Urbana.
7. In tutti i casi di cui ai punti precedenti deve essere data comunicazione della fine

lavori presso la Direzione Urbanistica del Comune di Firenze e all'Ufficio preposto per l'aggiornamento della Mappa di Accessibilità Urbana.

8. Restano salve le funzioni del Comune di Firenze nel controllo tecnico-amministrativo sul rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento di barriere architettoniche per tutte le attività che comportano l'uso pubblico delle aree e degli edifici di proprietà privata.

#### **Art. 83 - Norme di riferimento e prescrizioni tecniche**

1. Per le finalità di cui all'articolo precedente, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche ed in particolare:
  - a) per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici: D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503;
  - b) per gli edifici privati residenziali e non, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, per i relativi spazi di pertinenza ed impianti: L. 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modificazioni e Regolamento di attuazione emanato con D.M. 14 giugno 1989 n. 236 con gli eventuali aggiornamenti e modifiche così come previsto dall'art. 12 del decreto stesso.
  - c) impianti e attrezzature per l'esercizio di attività motorio/ricreative: L.R. 08 ottobre 1992 n.49 e Deliberazione del Consiglio Regionale 3 novembre 1993 n. 417;
  - d) per tutti gli edifici: L.R. 9 settembre 1991, n. 47 e le norme tecniche che saranno emanate dal Consiglio Regionale secondo quanto previsto dall'art. 13 della medesima legge;
  - e) per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico: art. 24 della L. 104/1992;
  - f) per gli edifici sedi di attività ricettive e di pubblici esercizi: le disposizioni applicative riportate nell'allegato J (Disposizioni applicative in materia di abbattimento barriere architettoniche in edifici sedi di imprese turistiche e di pubblici esercizi) del presente Regolamento;
  - g) D.P.R. 380/2001 Parte seconda, Capo terzo.
2. Le norme sopra elencate prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del Regolamento edilizio che risultino incompatibili con le medesime.
3. Il presente Regolamento fornisce inoltre ulteriori indicazioni e prescrizioni, direttamente discendenti da quelle generali soprarichiamate ed integrative delle medesime, al fine di agevolarne ed uniformarne l'applicazione.

#### **Art. 84 - Interventi soggetti**

1. Le norme indicate al precedente art. 83 trovano integrale applicazione in ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica; per quanto riguarda, invece, gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente, si applicano:

- a) negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, negli spazi esterni e nelle parti comuni dell'immobile indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente ai portatori di handicap;
  - b) negli altri edifici solo in caso di intervento di ristrutturazione edilizia, anche se parziale e limitatamente allo specifico intervento progettato;
  - c) per tutte le opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla L. 13/1989.
2. E' fatto salvo quanto disposto nei precedenti art. 82.3 ed 83.1, lettera f).

#### **Art. 85 - Documentazione ed elaborati tecnici**

1. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.
2. In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantirne il soddisfacimento, devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.
3. Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego e del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

#### **Art. 86 - Soluzioni tecniche alternative**

1. Se il progetto prevede il ricorso ad una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del D.M. 236/1989, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione di cui al precedente art. 85.3
2. Dette soluzioni tecniche alternative sono ammesse quando rispondono ai criteri di progettazione sottintesi dalla normativa applicabile al caso specifico e garantiscono esiti equivalenti o migliori rispetto a quelli conseguibili mediante l'applicazione delle soluzioni tecniche indicate dalla norma di riferimento.

#### **Art. 87 - Dichiarazione di conformità**

1. La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art. 1, comma 4, della L. 13/1989.

2. Se sono previste una o più delle soluzioni tecniche alternative, l'idoneità delle medesime deve essere esplicitamente certificata dal progettista nella dichiarazione di cui al comma precedente. Detta dichiarazione deve inoltre essere accompagnata da una relazione, corredata dagli elaborati grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili.
3. La dichiarazione di conformità può essere formulata anche all'interno della certificazione di conformità delle opere al progetto, di cui all'art. 86, primo comma, della L.R.1/2005.

#### **Art. 88 - Prescrizioni e deroghe**

1. Limitatamente allo specifico intervento progettato, le DIA non possono essere inoltrate e i Permessi di costruire non possono essere rilasciati in mancanza della prescritta conformità alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.
2. Ove necessario, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della L.R. 47/1991, in sede di rilascio del Permesso di costruire, il soggetto di cui all'art. 5 impartisce le prescrizioni tecniche eventualmente necessarie a conseguire detta conformità.
3. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui al titolo primo del D.Lgs. 42/2004, quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art. 24, comma 2, della legge 5 febbraio 1992 n. 104) può essere conseguita mediante opere provvisoriale, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 5 gennaio 1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente. Analoga possibilità è ammessa per gli edifici soggetti alla disciplina di cui all'art. 138 del D.Lgs 42/2004(ex L. 1497/1939), nonché per gli immobili sottoposti alle classi di intervento 0, 1 e 2 del PRG vigente.
4. Le prescrizioni delle norme di cui all'art. 83 sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo restando quanto disposto dall'art. 1, comma 3, della L. 13/1989, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.
6. Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse dal soggetto di cui all'art. 5 del presente Regolamento in sede di rilascio del Permesso di costruire, previo parere favorevole del Responsabile del procedimento.

## CAPITOLO XI: ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI

### **Art. 89 - Certificazione di abitabilità o agibilità.**

1. Per il disposto dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 86 della L.R. 1/2005, la certificazione di abitabilità o di agibilità é necessaria nei casi specificati al comma secondo dello stesso art. 86 L.R. 1/2005, e cioè:
  - per le nuove costruzioni;
  - per gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - per gli interventi di sostituzione edilizia;
  - per gli interventi di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento, che riguardino parti strutturali degli edifici;
  - per gli interventi di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.
2. La certificazione di abitabilità o agibilità è attestata dal Direttore dei lavori o da un professionista abilitato, su incarico del proprietario dell'immobile o del titolare del Permesso di costruire o della DIA.
3. Sono fatte salve le procedure disciplinate dal D.P.R. 447/1998 per la semplificazione dei procedimenti inerenti la localizzazione, realizzazione e trasformazione degli impianti produttivi di beni e servizi; il raccordo con le disposizioni del presente capitolo sarà effettuato con provvedimenti dell'ufficio comunale competente.

### **Art. 90 - Redazione e deposito del certificato di abitabilità o agibilità**

1. Il certificato di abitabilità o agibilità deve essere redatto nel rispetto della procedura di cui all'art. 86 della L.R. 1/2005, sull'apposito modello predisposto dal Comune reperibile presso gli uffici comunali e disponibile nella rete civica del Comune di Firenze. La certificazione deve essere corredata della documentazione obbligatoria di cui all'art. 91 del presente Regolamento e della attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti dovuti.
2. La certificazione e la relativa documentazione allegata possono altresì essere presentate per via telematica con le modalità tecnico-operative definite dal Comune di Firenze per l'accesso ai servizi on-line, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 65 del D.Lgs. 82/2005, ed a seguito dell'attivazione di tali servizi.
3. La certificazione deve considerarsi valida solo se completa della documentazione obbligatoria e corretta sotto il profilo formale.
4. Al momento della presentazione della certificazione, viene rilasciata una ricevuta che attesta l'avvenuto deposito della certificazione stessa; dalla data di tale ricevuta decorrono l'abitabilità o l'agibilità nonché i termini di cui all'art. 86 quarto comma, della L.R. 1/2005.

## **Art. 91 - Documentazione obbligatoria.**

1. La documentazione da allegare alle certificazioni di abitabilità/agibilità è costituita da:
  - a) dichiarazione del Direttore dei lavori di conformità dell'immobile al progetto approvato ;
  - b) collaudo statico con dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica e con dichiarazione relativa agli estremi di avvenuto deposito presso la struttura regionale competente
  - c) relazione finale del Direttore dei lavori con dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica e di avvenuto deposito presso l'Ufficio regionale di tutela del territorio, nei casi in cui non occorra il collaudo;
  - d) copia del certificato di conformità alla normativa antisismica rilasciata dalla struttura regionale competente nel caso in cui le opere siano state oggetto di controllo da parte della struttura regionale stessa;
  - e) dichiarazione congiunta (sottoscritta dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori, ciascuno per quanto di sua competenza) con la quale viene certificata la rispondenza delle opere eseguite al progetto per il contenimento dei consumi energetici depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori; nei casi in cui, per il tipo di intervento, non sia risultato necessario procedere a detto deposito, la certificazione di conformità viene sostituita da una dichiarazione con la quale il Direttore dei lavori attesta la non necessità del progetto per il contenimento dei consumi energetici;
  - f) certificato prevenzione incendi o verbale di collaudo rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, o documenti equipollenti, nei casi previsti dalla legge;
  - g) collaudo impianti tecnologici, nei casi previsti dalla legge ovvero copia dell'attestazione di avvenuto deposito presso l'ufficio comunale competente delle dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi della L. 46/1990;
  - h) certificazione sul rispetto del D.M. 5/12/1997;
  - i) denuncia di accatastamento con attestazione di avvenuta presentazione presso l'Ufficio tecnico erariale;
  - j) dichiarazione redatta da un tecnico abilitato che attesti l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
  - k) dichiarazione del Direttore dei lavori di allacciamento all'acquedotto pubblico, ovvero di impossibilità di tale allacciamento, corredata dal giudizio di idoneità al consumo umano dell'acqua utilizzata.
2. La documentazione di cui al comma precedente, deve essere presentata in originale o copia conforme.

#### **Art. 92 - Salubrità delle costruzioni**

1. Ai fini della certificazione di abitabilità/agibilità si considerano salubri gli immobili, o le parti degli stessi oggetto di intervento, in possesso dei requisiti igienico-sanitari e costruttivi previsti dal presente Regolamento.

#### **Art. 93 - Procedura per l'istruttoria dell'attestazione di abitabilità o agibilità**

1. Entro trenta giorni dalla data di presentazione, l'ufficio provvede all'istruttoria delle certificazioni pervenute nella misura minima del 30% sorteggiato sulla base delle richieste presentate, fermo restando quanto stabilito dall' art. 86, quarto comma, ultimo capoverso della L.R. 1/2005.
2. Qualora l' attestazione e la documentazione allegata risultino incomplete o non conformi alle norme ed alle disposizioni del presente Regolamento, il responsabile del procedimento provvede a richiedere all'interessato le integrazioni necessarie, avvertendo che la mancata presentazione entro il termine assegnato può comportare l'annullamento degli effetti della certificazione.
3. Nel caso di richiesta di integrazioni di cui al secondo comma, il termine previsto al primo comma è interrotto e inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione delle integrazioni documentali richieste.
4. Il suddetto termine può essere interrotto esclusivamente nei casi in cui la documentazione debba essere integrata con ulteriori documenti ed atti che non siano nella disponibilità del Comune; il termine di cui al primo comma può essere interrotto una sola volta.

#### **Art. 94 - Controlli e verifiche**

1. Le ispezioni di cui all'art. 86, quarto comma, della L.R. 1/2005 sono eseguite dal personale tecnico dell'ufficio comunale competente coadiuvato da personale dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio; i sopralluoghi sono effettuati entro centottanta giorni dalla presentazione delle attestazioni o delle integrazioni, se richieste.

#### **Art. 95 - Domande antecedenti al 28 dicembre 1994**

1. Per le richieste di abitabilità presentate prima del 28 dicembre 1994, e cioè antecedentemente all'entrata in vigore del D.P.R. 425/1994, gli interessati possono attivare la procedura di cui all'art. 86 quarto comma della L.R. 1/2005, al fine di usufruire della possibilità di immediata decorrenza dell'abitabilità ed agibilità.
2. Ai fini di cui al comma precedente, è necessario che le domande risultino complete di tutta la documentazione e gli adempimenti previsti dalla L.R. 1/2005 e dal presente Regolamento, inclusa la certificazione di conformità di cui al primo comma dell'art. 86 del presente Regolamento.
3. Le domande giacenti, una volta integrate e completate come prescritto dal presente articolo, sono soggette alla stessa disciplina prevista per le certificazioni

ordinarie, sia per quanto attiene la possibilità di immediata decorrenza dell'abitabilità/agibilità, che per quanto attiene ad ispezioni, a verifiche e a controlli, che decorrono dal momento della integrazione.

#### **Art. 96 - Domande per immobili oggetto di condono edilizio**

1. Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio il certificato di abitabilità o agibilità può essere rilasciato a seguito della Concessione in sanatoria, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35 della L. 47/1985, e dalla Circolare Ministeriale 30 luglio 1985, n. 3357/25, punto 9.
2. Per quanto attiene, in particolare, le norme in materia di sicurezza statica, la rispondenza è attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera "b" del terzo comma dell'art. 35 della L. 47/1985.
3. Il certificato può essere quindi rilasciato anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, purchè sia assicurato il rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria, da definirsi con apposito allegato, ed in mancanza di questo, previo parere favorevole della Azienda sanitaria competente per territorio; rimane fermo l'obbligo che le opere oggetto di condono non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e prevenzione degli incendi e degli infortuni.
4. Dette disposizioni devono considerarsi inderogabili, mentre la mancata osservanza di altre norme regolamentari, ivi comprese quelle di cui all'art. 34 della L. 457/1978, ai sensi dell'art. 9 della Circolare Ministeriale 3357/1985, non costituisce ostacolo al rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.
5. Quando non si utilizzi la procedura di cui all'art. 35 della L. 47/1985 l'abitabilità o l'agibilità sono conseguite con la procedura di cui all'art. 86 della L.R. 1/2005, previa eventuale richiesta di parere alla Azienda sanitaria locale competente per territorio.

#### **Art. 97 - Certificazione per gli immobili di vecchia costruzione**

1. Per gli edifici, o loro parti, di costruzione antecedente al 27 Luglio 1934 (entrata in vigore del Testo unico delle leggi sanitarie, TULS), la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, che attesti:
  - a) la conformità urbanistico-edilizia del bene anche per quanto riguarda la destinazione d'uso ;
  - b) il possesso dei requisiti di salubrità previsti dalle vigenti leggi e dal presente Regolamento;
  - c) il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, il rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - d) il rispetto della normativa in materia di contenimento dei consumi energetici



e in materia di prevenzione dell'inquinamento idrico ed atmosferico;

e) la regolare iscrizione in catasto del bene;

2. La perizia giurata deve essere resa da un tecnico abilitato, incaricato dalla proprietà dell'immobile o da soggetto avente comunque un titolo equivalente alla proprietà; in caso di immobili di proprietà pubblica, la perizia giurata può essere sostituita da una perizia resa da un tecnico abilitato e vistata dal dirigente responsabile del patrimonio immobiliare o figura allo stesso assimilabile.

## CAPITOLO XII: REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

### **Art. 98 - Ambito di applicazione**

1. Le prescrizioni generali di cui al presente Capitolo si applicano a tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, qualsiasi sia la loro ubicazione, consistenza e destinazione d'uso.
2. Le stesse prescrizioni si applicano agli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente solo quando ciò sia espressamente previsto dal presente Regolamento.
3. Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per destinazioni particolari o discendenti dall'applicazione di normative specifiche.

### **Art. 99 - Salubrità del terreno**

1. E' vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo le norme vigenti in materia; la destinazione d'uso di progetto deve essere compatibile con i requisiti del terreno conseguenti alla bonifica eseguita a termini di legge.

### **Art. 100 - Materiali da costruzione ecosostenibili**

1. In tutti gli interventi in qualsiasi misura disciplinati dal presente Regolamento devono essere impiegati materiali compatibili con la tutela della salute delle persone e la conservazione dell'ambiente.
2. E' consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita; l'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

### **Art. 101 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza**

1. Qualsiasi edificio di nuova costruzione deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri devono risultare intrinsecamente asciutti.
2. Tutti gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
3. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento.
4. Deve essere verificata l'assenza di condensa interstiziale nelle pareti esterne secondo le norme UNI 10350 e successivi aggiornamenti.

#### **Art. 102 - Misure contro la penetrazione negli edifici di animali in genere.**

1. In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, sono adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione di roditori, volatili e di animali in genere.
2. Tutte le aperture di aereazione devono essere protette, senza pregiudicare l'aereazione del locale, da griglie, reti o altro dispositivo atto ad impedire, per dimensioni e robustezza delle maglie, la penetrazione di ratti e topi. Qualora sussista il rischio della penetrazione di insetti volanti, come api, vespe e calabroni, o striscianti, come blatte allo stato adulto, si dovrà montare anche una rete a maglie fitte, facilmente rimovibile per una periodica manutenzione.
3. Nel caso in cui l'aereazione sia conseguita mediante condotti che conducono all'esterno (sia nel caso di ventilazione naturale che forzata), analoghe protezioni devono essere predisposte all'estremità del condotto, la quale deve inoltre essere facilmente accessibile per i necessari controlli.
4. Il sistema delle condutture di scarico e delle fognature, così come quello delle relative ventilazioni, deve essere a perfetta tenuta e privo di forature o discontinuità. I punti nei quali le condutture attraversano murature devono essere ben sigillati e non presentare interstizi.

#### **Art. 103 - Riscaldamento degli edifici**

##### *Obbligatorietà dell'impianto di riscaldamento*

1. Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento.

##### *Edifici esistenti privi di impianto di riscaldamento*

2. Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria.
3. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione o comunque alla permanenza continuativa di persone, anche quando non trovi applicazione la prescrizione di cui al comma precedente, deve in ogni caso essere dotata di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di confort abitativo.

##### *Norme tecniche ed adempimenti relativi agli impianti di riscaldamento*

4. Gli impianti di riscaldamento devono essere realizzati in conformità alla L. 10/1991 ed alle relative norme tecniche di cui al D.P.R. 412/1993, così come modificate dal D.P.R. 380/2001 e dal D.Lgs. 192/2005.
5. Il progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi dell'art. 28 della L. 10/1991, deve essere depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori relativi all'impianto medesimo.
6. Entro trenta giorni dall'ultimazione dei lavori deve essere inoltre depositata presso i competenti uffici comunali la dichiarazione di conformità corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 113 del D.P.R. 380/2001, ed art. 8 del D.Lgs.

19 agosto 2005, n. 192

#### **Art. 104 - Camini e canne fumarie**

##### *Sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione*

1. In linea generale lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 5, comma 9, del D.P.R. 412/1993.
2. Dette prescrizioni non si applicano nel caso di:
  - mera sostituzione di generatori di calore individuali;
  - singole ristrutturazioni di impianti termici individuali esistenti, siti in edifici plurifamiliari che già non dispongano di sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione sopra il tetto dell'edificio.

##### *Impianti alimentati a combustibile liquido o solido*

3. Le canne fumarie ed i camini di impianti termici civili alimentati a combustibile liquido o solido di potenzialità termica superiore a 35 kW e di impianti termici costituiti da forni da pane o di altre imprese artigiane la cui superficie interna sia superiore a 1 mq, devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui all'allegato IX al Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152
4. Le canne fumarie ed i camini di tutti gli impianti termici alimentati a combustibile liquido o solido di potenzialità termica inferiore a 35 kW, inclusi gli impianti termici costituiti da forni da pane o di altre imprese artigiane la cui superficie interna sia inferiore a 1 mq, devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni delle Norme UNI-CIG 7129 nella versione in vigore al momento della realizzazione dell'impianto ed alle prescrizioni del punto 104 del presente Regolamento previste per gli impianti a combustibile gassoso .

##### *Impianti alimentati a combustibile gassoso*

5. Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile gassoso la cui potenzialità termica sia inferiore a 35 kW devono essere realizzate in conformità alle Norme UNI-CIG 7129 nella versione in vigore al momento della realizzazione dell'impianto. Le canne fumarie ed i camini di impianti termici civili alimentati a combustibile gassoso di potenzialità termica superiore a 35 kW, devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui all'allegato IX al Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n° 152 .
6. La distanza del camino dagli edifici contermini deve inoltre essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti degli edifici vicini. A tal fine il cono di deflusso si determina come segue:
  - il vertice è ubicato al centro della bocca superiore del condotto di evacuazione dei fumi;

- in corrispondenza di pareti prive di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 15° rispetto all'asse;
  - in corrispondenza di pareti finestrate o comunque dotate di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 45° rispetto all'asse.
7. Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni delle Norme UNI-CIG 7129 nella versione in vigore al momento della realizzazione dell'impianto.

*Altri condotti di evacuazione*

8. I condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti, quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina o di caminetti, ecc.), devono anch'essi avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio, rispettando la distanza dagli edifici contermini prevista per gli impianti termici a combustibile gassoso di cui all'articolo 104 del presente Regolamento.

*Applicabilità agli interventi sul patrimonio edilizio esistente*

9. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento in progetto.

**Art. 105 - Apparecchi a fiamma libera**

1. In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, i locali dove vengano installate apparecchiature a fiamma libera (generatori di calore, boiler, piani di cottura e simili) devono essere dotati, oltre che delle aperture di ventilazione naturale prescritte dal presente Regolamento, di ulteriori aperture prospettanti direttamente all'esterno in conformità al punto 3 e seguenti delle Norme UNI-CIG 7129 nella versione in vigore al momento della realizzazione dell'impianto.

**Art. 106 - Isolamento termico degli edifici**

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento alla Parte seconda, Capo quinto del D.P.R. 380/2001; la progettazione deve inoltre garantire il rispetto dei livelli previsti dalla norma UNI EN ISO 7730.
2. Il Progetto Energetico delle Strutture deve essere depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 125 del D.P.R. 380/2001 e D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192.
3. Gli interventi sugli edifici esistenti che interessino strutture a contatto diretto con l'esterno sono sottoposti all'obbligo, ai sensi degli artt. 1 e 2 del D.P.R. 1052/1977, di procedere all'isolamento termico delle medesime secondo i parametri tecnici di cui alla Tabella A della L. 10/1991; la relativa relazione tecnica deve essere depositata presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori.

### **Art. 107 - Isolamento acustico degli edifici**

1. Gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le prescrizioni della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 e dei relativi Regolamenti di attuazione (con particolare riferimento al D.P.C.M. 5 dicembre 1997) nonchè le altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività.
2. Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati e costruiti adottando tecniche e materiali atti a garantire sufficienti livelli di isolamento acustico; la stessa prescrizione si applica agli interventi sugli edifici esistenti, limitatamente all'intervento progettato, secondo le indicazioni di cui al successivo comma.
3. Le modalità applicative della vigente normativa saranno esplicate in apposito allegato.

### **Art. 108 - Energia elettrica**

1. Ogni edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.

### **Art. 109 - Impianti elettrici**

1. In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi della Parte seconda, Capo quinto, del D.P.R. 380/2001 e del relativo Regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 447/1993, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori relativi agli impianti interessati.
2. Sia nei casi di cui al comma precedente che nei casi di impianti non soggetti all'obbligo della progettazione, entro trenta giorni dalla ultimazione dei lavori deve essere depositata presso i competenti uffici comunali la relativa dichiarazione di conformità, corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 9, quinto comma, della L. 4619/90.

### **Art. 110 - Prevenzione incendi**

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, tutti gli interventi (siano essi di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente) devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio e dell'uso cui il medesimo deve essere adibito, anche quando per la natura o dimensione dell'attività non sia richiesto il parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.
2. Ogni qualvolta un progetto, per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, sia soggetto al parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, il relativo nulla osta deve essere acquisito prima dell'inizio dei lavori e trasmesso ai

competenti uffici comunali, salvo più favorevoli disposizioni di legge.

3. Il conseguimento di detto nulla osta costituisce condizione per il rilascio del Permesso di costruire solo nei casi espressamente previsti dalla legge.
4. La conformità alle norme vigenti in materia di prevenzione incendi è richiesta per tutti i progetti che risultino in qualsiasi misura soggetti alle medesime.

#### **Art. 111 - Centrali termiche**

1. Le centrali termiche devono essere progettate e costruite nel rispetto delle norme specifiche che regolano la materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse ed al tipo di combustibile da impiegare.

#### **Art. 112 - Rifornimento idrico**

1. Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile, attinta, salva dimostrata impossibilità tecnica, dall'acquedotto pubblico, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare.
2. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte, in modo da non determinare impurezze ed alterare i caratteri organolettici dell'acqua.
3. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua, dimensionati in base all'utenza servita, dotati di rubinetti a monte ed a valle per il prelievo dell'acqua, alloggiati in vano apposito e protetti dalle escursioni termiche.
4. I serbatoi di accumulo devono essere di idoneo materiale, a perfetta tenuta e di norma posizionati fuori terra; i serbatoi interrati devono essere protetti da scannafosso che ne consenta l'ispezione e dotati di chiusura che impedisca infiltrazioni di acque meteoriche; la tubazione di troppo pieno non deve presentare continuità con l'impianto di smaltimento delle acque reflue e deve essere protetta all'estremità con rete antinsetti.
5. Gli impianti di accumulo e pressurizzazione non devono essere dotati di by-pass con elettrovalvola che ne determinino l'ingresso in esercizio solo quando vi è un abbassamento di pressione nella rete idrica.
6. Il locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua deve avere altezza non inferiore a mt. 2,00, pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella antinsetti alle aperture ed al tubo di troppo pieno, serbatoio di materiale idoneo a venire in contatto con alimenti e con copertura sigillata.

#### **Art. 113 - Requisiti relativi alla riservatezza.**

1. Nel caso di alloggi direttamente prospettanti su spazi pubblici o di uso comune,

siano essi destinati alla circolazione o alla sosta di persone o veicoli, il parapetto delle finestre ivi prospettanti deve presentare un'altezza non inferiore a mt. 1,80 rispetto alla quota di calpestio degli spazi esterni medesimi. Potranno essere ammesse soluzioni alternative che in ogni caso evitino l'introspezione e garantiscano un sufficiente livello di riservatezza degli alloggi.

#### **Art. 114 - Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza**

1. Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, di sicurezza antincendio, di superamento delle barriere architettoniche ed in genere ogni altra normativa diretta a tutelare specifici aspetti delle costruzioni, ai fini della sicurezza e protezione della normale utenza, si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.

##### *Requisiti dei parapetti e delle finestre*

2. Le finestre con parapetto pieno devono presentare il davanzale ad un'altezza di almeno mt. 0,90 dalla quota del pavimento interno e comunque la somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali non deve mai risultare inferiore a mt. 1,10.
3. Le finestre a tutt'altezza e quelle con parapetto pieno di altezza inferiore a quella prescritta al comma precedente devono essere dotate di parapetti, in metallo od altro idoneo materiale, di un'altezza non inferiore a mt. 1,00.
4. I parapetti dei balconi e delle finestre, di qualsiasi tipo e materiale, devono essere dimensionati in maniera tale da resistere agli urti accidentali.
5. Le finestre, ad eccezione di quelle poste ad altezze inferiori a mt. 1,50 dal calpestio esterno, devono presentare vetri agevolmente sostituibili e lavabili dall'interno del locale.

##### *Requisiti degli spazi comuni di collegamento*

6. Nessuna delle parti che delimitano uno spazio destinato alla permanenza od al transito di persone deve presentare sporgenze pericolose per l'incolumità delle medesime.
7. In tutti i casi in cui siano prescritte, dal presente Regolamento o da altre norme, larghezze minime per i collegamenti pedonali comuni (orizzontali, inclinati o verticali che essi siano), le eventuali porte, sportelli e simili che si aprano sul collegamento non devono mai comportare riduzione della larghezza minima prescritta. Nel caso di serramenti che si aprano sul collegamento, la larghezza di quest'ultimo deve essere pari almeno a quella minima prescritta con una maggiorazione pari al massimo ingombro del serramento aperto. Ove non sia possibile conseguire detta maggiore larghezza i serramenti devono aprirsi verso l'interno dei vani latitanti il collegamento oppure essere del tipo scorrevole.
8. Le porte collocate in corrispondenza di un cambiamento di livello del collegamento pedonale comune devono avere il senso di apertura verso l'interno del livello superiore.
9. Gli spazi di collegamento destinati alla circolazione promiscua di persone e di au-



tomezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

10. Gli spazi privati di uso comune, in condizioni meteorologiche normali, non devono presentare superfici di calpestio sdruciolevoli.

*Altri requisiti*

11. Ogni edificio deve essere munito di almeno un agevole e sicuro accesso alla copertura. Quando la conformazione di quest'ultima sia tale da non consentirne la completa ispezione da un unico punto, deve essere previsto un numero di accessi sufficiente a garantire un'agevole ispezione di tutta la copertura.
12. La manutenzione dei vari elementi costitutivi degli edifici, ivi comprese le coperture, deve poter essere effettuata agevolmente ed in condizioni di sicurezza. Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati degli accorgimenti tecnici necessari a garantire tali condizioni.
13. Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie d'accesso.
14. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni di normale funzionamento, esalazioni, fumi o vibrazioni.
15. Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

*Applicabilità agli interventi sul patrimonio edilizio esistente*

16. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

**Art. 115 - Impianti igienici**

1. I locali destinati a servizi igienici devono avere le dimensioni minime prescritte dal presente Regolamento a seconda del tipo di attività cui è destinata l'unità immobiliare.
2. Non è consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti all'uso di cucina o dagli spazi di cottura nonchè dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande; in tali casi l'accesso deve avvenire attraverso un apposito spazio di disimpegno (antibagno) in cui possono essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso wc e dal bidet.
3. Il pavimento dei servizi igienici deve essere di materiale facilmente lavabile e disinfettabile; le pareti devono essere rivestite con analogo materiale fino all'altezza di almeno mt. 1,00.
4. Ogni apparecchio sanitario deve essere di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile.
5. I vasi wc devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non

inferiore a litri sei e di un sistema a doppia cacciata di portata di litri tre; è ammessa l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per gli orinatoi solamente se assistita da sistema di rilevamento automatico di presenza.

6. Tutti gli apparecchi sanitari devono essere forniti di sifone idraulico atto ad evitare esalazioni moleste.
7. L'utilizzazione di apparecchiature elettromeccaniche per l'allontanamento forzato dei reflui, nella realizzazione dei servizi igienici obbligatori per legge o regolamento, è ammessa solo quando si tratti di un servizio igienico aggiuntivo rispetto agli obblighi di legge; in tutte le destinazioni diverse dalla residenza deve inoltre essere acquisito il parere favorevole della Azienda sanitaria locale competente per territorio.
8. Gli scarichi derivanti da impianti tipo "Sanitrit" devono essere convogliati in apposito depuratore ovvero nella prima camera delle fossa biologica.
9. La camera del sifone di ciascun apparecchio deve essere ventilata mediante una condotta di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una condotta verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto. I diametri di tali tubazioni di ventilazione non devono essere minori dell'80% dello scarico servito.
10. Le disposizioni del presente articolo, salvo quella di cui al comma precedente, si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

#### **Art. 116 - Scale**

1. Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, debbono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari.
2. Quando la superficie coperta di un piano sia superiore a mq. 400, le scale devono essere in numero tale che ciascuna di esse non serva superfici superiori a mq. 400.
3. Nel caso di edifici per abitazione, il limite di cui al comma precedente può essere elevato a mq. 600 limitatamente ai primi due piani fuori terra (piani terreno e primo).
4. Le unità immobiliari di edifici per abitazione con più di due piani fuori terra, fatta eccezione per gli alloggi duplex, devono avere almeno un accesso da una scala del tipo chiuso.
5. In tutti i tipi di intervento, compresi quelli sul patrimonio edilizio esistente, si applicano inoltre le ulteriori norme di cui ai commi seguenti.
6. Le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare le seguenti caratteristiche:
  - larghezza non inferiore a mt. 1,20;
  - andamento regolare, con rampe rettilinee, prive di ventagli o altri artifici suscettibili di renderne disagiata l'uso;

- gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
  - pedata non inferiore a cm. 30 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia compresa tra cm. 62 e cm. 64;
  - pianerottoli intermedi di profondità non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli di arrivo mai inferiori a mt. 1,30;
  - parapetti di altezza non inferiore a mt. 1,00 (misurata al centro della pedata) e di conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm. 10;
  - corrimano su almeno un lato della scala, nel caso di rampe di larghezza fino a mt. 1,80, e su ambedue i lati per rampe di larghezza superiore.
7. Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui sopra solo nel caso di scale in esubero rispetto alla dotazione minima comunque prescritta. In tutti i casi in cui l'intervento sia soggetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, le scale devono inoltre rispettare le ulteriori prescrizioni impartite dalle relative norme tecniche.
8. Le scale comuni di tipo chiuso devono, in genere, essere dotate di aereazione naturale diretta. Esse possono esserne prive solo nei casi in cui ciò sia ammesso dalla normativa vigente in funzione del tipo o della dimensione dell'edificio, nonché della sua destinazione.
9. Non è mai ammesso conseguire i livelli di aereazione ed illuminazione prescritti dal presente Regolamento per i vari tipi di locali mediante aperture realizzate su pozzi scale comuni di tipo chiuso, anche quando questi risultino aereati ed illuminati direttamente.
10. Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare le seguenti caratteristiche:
- larghezza non inferiore a mt. 0,80;
  - gradini regolari, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
  - pedata non inferiore a cm. 25 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia compresa tra cm. 62 e cm. 64;
  - pianerottoli intermedi e di arrivo di profondità non inferiore alla larghezza della rampa;
  - parapetti di altezza non inferiore a mt. 0,90 (misurata al centro della pedata).
11. Le prescrizioni del presente comma non si applicano alle scale per l'accesso a vani tecnici o a locali accessori e di servizio.

#### **Art. 117 - Cortili**

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce come cortile lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla pre-

senza continuativa di persone.

2. In tutti i cortili di nuova edificazione, dev'essere consentito il deposito delle biciclette a servizio degli utenti dell'immobile.

## **Art. 118 - Chiostrine**

### *Definizione*

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce come chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali rispondano alle prescrizioni del presente articolo, ma siano insufficienti a qualificarlo come cortile.

### *Dimensionamento delle chiostrine*

2. Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di sostituzione edilizia, le chiostrine devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) la superficie della chiostrina non deve mai essere inferiore a mq. 12,00;
  - b) il lato minore della chiostrina non deve mai essere inferiore a mt. 3,00;
3. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, la realizzazione o la modifica di chiostrine è soggetta alle seguenti prescrizioni:
  - a) la superficie della chiostrina non deve mai essere inferiore a mq. 10,50;
  - b) il lato minore della chiostrina non deve mai essere inferiore a mt. 3,00
  - c) le norme di cui alle precedenti lettere a) e b) non si applicano alle chiostrine di edifici esistenti che, nel loro stato attuale, soddisfino i requisiti previsti per le chiostrine degli edifici di nuova costruzione, per le quali si applicano le norme di cui al precedente comma 2.
4. Gli interventi su chiostrine esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, devono, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti. Quando il miglioramento non risulti possibile od opportuno, gli interventi sui locali che prospettano sulla chiostrina irregolare saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto. Ai fini del presente comma si precisa che, ferme restando le prescrizioni del presente Regolamento in materia di rapporti aeroilluminanti, si considera peggioramento il passaggio da un uso che prevede la presenza saltuaria di persone ad altro uso che invece ne preveda la presenza continuativa, risultando invece sempre ammesso sia il passaggio inverso che quello tra usi che comunque già prevedano presenza saltuaria di persone (locali di abitazione temporanea ambienti di supporto, ambienti di servizio, ecc.).

### *Spazi scoperti classificabili solo in parte come chiostrine.*

5. Quando la chiostrina abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione. In tal caso sono

considerate chiostrina - e pertanto suscettibili di consentire l'apertura di finestre di vani di abitazione temporanea; le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

6. Analogo procedimento di verifica è ammesso nel caso di chiostrine che soddisfino i requisiti richiesti solo per la porzione superiore anziché per l'intero loro sviluppo in altezza. In tali casi è ammesso considerare tali spazi scoperti come chiostrine limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

*Apertura di finestre ed immissioni di aria nelle chiostrine.*

7. Sulle chiostrine possono essere aperte finestre di locali di abitazione temporanea o di locali inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali di abitazione permanente, salvo che il locale sia dotato di altra finestratura (prospettante su spazio aperto o su cortile regolamentare) di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente Regolamento.

#### **Art. 119 - Cavedi**

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

## CAPITOLO XIII: DEFINIZIONI GENERALI DEGLI EDIFICI

### **Art. 120 - Definizione di complesso immobiliare**

1. Si definisce complesso immobiliare l'insieme di edifici collegati o meno fisicamente tra di loro ma caratterizzati dalla presenza di parti a comune che ne determinano la sostanziale unitarietà.

### **Art. 121 - Definizione di edificio**

1. Si definisce edificio l'unità immobiliare o l'insieme di unità immobiliari collegate fisicamente e funzionalmente tra loro attraverso parti a comune, dotate di autonomia statica e funzionale.

### **Art. 122 - Definizione di unità immobiliare**

1. Si definisce unità immobiliare il locale o l'insieme di locali collegati funzionalmente tra di loro e destinati a soddisfare esigenze sia residenziali sia diverse dalla residenza; ciascuna unità immobiliare deve essere dimensionata in modo da soddisfare le disposizioni legislative che regolano le attività che si intendono insediare: il mero collegamento funzionale, nella misura strettamente necessaria a consentire il passaggio delle persone, non determina di per sé la fusione di unità immobiliari.

### **Art. 123 - Definizione di alloggio**

1. Si definisce alloggio l'insieme di locali collegati funzionalmente e fisicamente tra di loro e destinati a soddisfare le esigenze della residenza; ciascun alloggio deve essere dimensionato in modo da soddisfare le prescrizioni minime di cui Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975; le superfici indicate all'art. 2 del D.M. sono da intendersi come superfici utili abitabili.

### **Art. 124 - Definizione di locale**

1. Si definisce locale la porzione di unità immobiliare destinata ad uno specifico utilizzo e dotata di specifica autonomia funzionale.
2. Per ciascun locale deve essere integralmente assicurato il rispetto del presente Regolamento, indipendentemente dal fatto che lo stesso sia delimitato o meno da pareti; l'identificazione dei vani deve comunque rispondere a criteri di coerenza tipologica con la funzione prevista e di compatibilità tra funzioni contigue.
3. Tra le varie porzioni di uno stesso locale non devono determinarsi passaggi di larghezza ciascuno inferiore a mt. 1.40 e di superficie complessiva minore di mq. 4.00.
4. I locali adibiti ai servizi igienici devono sempre essere delimitati da pareti e devono contenere tutti gli apparecchi previsti dalla vigente normativa.

5. Non rientrano nella classificazione di locale i volumi tecnici e gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (scannafossi e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (cavedi e simili).
6. In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, i locali si distinguono in forza dello specifico pregio secondo il seguente ordine decrescente:
  - a) locali primari ;
  - b) locali di supporto;
  - c) locali di servizio;
  - d) locali accessori.

#### **Art. 125 - Definizione di Superficie utile abitabile**

1. Si definisce Superficie Utile Abitabile la superficie di pavimento dei locali definiti primari e di supporto, ai sensi dei successivi Capitoli XV, XVI, XVII, XVIII e XIX, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi.

#### **Art. 126 - Definizione di Superficie accessoria**

1. Si definisce superficie accessoria la superficie dei locali definiti di servizio ed accessori ai sensi dei successivi Capitoli XV, XVI, XVII, XVIII e XIX.

#### **Art. 127 - Definizione di Altezza libera di un locale**

1. Si definisce altezza libera di un locale l'altezza del medesimo misurata dal pavimento all'intradosso del solaio o della copertura; in caso di orditure composte, quali solai in legno e simili, l'altezza è determinata dalla media ponderale delle varie altezze riferite alle superfici in pianta.
2. Non si considerano, ai fini dell'altezza, le eventuali strutture rompitratta che si rendano necessarie a seguito di interventi di consolidamento statico del patrimonio edilizio esistente.

#### **Art. 128 - Definizione di Superficie aeroilluminante**

1. Si definisce superficie aeroilluminante di un locale la superficie finestrata apribile prospettante direttamente su spazi liberi, nel rispetto di quanto stabilito dal presente Regolamento in materia di distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, misurati convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestre, con esclusione delle sole parti non vetrate.

#### **Art. 129 - Definizione di soppalco**

1. Si definisce soppalco il locale ricavato mediante la realizzazione di un solaio all'interno di un vano principale, con almeno un lato aperto sul vano medesimo.

2. La formazione di soppalchi è ammessa soltanto nel rispetto delle altezze minime previste dalla vigente normativa sia per il vano sovrastante che per quello sottostante rispetto alle relative destinazioni d'uso.
3. I soppalchi devono rispettare tutti i parametri fissati dal presente Regolamento per i corrispondenti tipi di locali delimitati da pareti: la verifica dei requisiti di aereazione ed illuminazione è operata considerando complessivamente le superfici finestrate apribili e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.
4. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, è consentito il mantenimento di valori inferiori a quelli prescritti nei commi precedenti, a condizione che non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario: non è pertanto consentito ridurre i parametri aeroilluminanti preesistenti, né trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non è possibile assicurare il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.
5. Per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 81 della L.R. 1/2005, le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto; in questo caso è necessario, per l'esercizio della deroga, il parere favorevole della Azienda sanitaria locale competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

#### **Art. 130 - Definizione di locali fuori terra, interrati e seminterrati**

1. I locali degli edifici si distinguono in locali fuori terra, locali interrati e locali seminterrati, in funzione della loro posizione rispetto al terreno circostante.
2. Si definiscono fuori terra i locali il cui piano di calpestio risulta in ogni sua parte posto a quota superiore rispetto alla quota del terreno circostante il locale a sistemazione avvenuta.
3. Si definiscono seminterrati i locali il cui piano di calpestio risulta in tutto o in parte a quota inferiore rispetto alla quota massima del terreno circostante o della quota di pavimento dei locali contermini, se la superficie delle pareti perimetrali che delimitano il vano prospetta direttamente verso l'esterno in misura superiore al 25% della superficie totale delle pareti stesse.
4. Sono locali interrati quelli diversi dai precedenti.

#### **Art. 131 - Requisiti generali relativi all'aereazione delle unità immobiliari e dei singoli locali**

1. L'aerazione dei singoli locali deve essere assicurata mediante finestre prospettanti direttamente su spazi liberi, nel rispetto di quanto stabilito dal



presente Regolamento in materia di distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

2. Per il soddisfacimento dei rapporti sopradescritti non possono essere computate le finestre lucifere, se non previa istituzione di servitù coativa nei confronti del confinante trascritta alla competente conservatoria.
3. Di norma le superfici apribili devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne evitando sacche di ristagno; devono essere favoriti sia i moti convettivi naturali per la circolazione dell'aria interna, che i ricambi naturali mediante installazione di appositi dispositivi, quali ad esempio gli evacuatori statici e/o ventilatori.
4. Per ogni unità immobiliare derivante da interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, deve essere garantita la ventilazione trasversale mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti o su fronti ortogonali (inclinati non meno di 45° l'uno rispetto all'altro), anche prospettanti su cortili o su chiostrine; in luogo della ventilazione trasversale naturale possono essere previsti sistemi di immissione ed estrazione dell'aria, di tipo naturale o meccanizzato, adeguatamente illustrati e conformi alle norme UNI 10339.

#### **Art. 132 - Requisiti generali relativi all'illuminazione dei locali**

1. L'illuminazione dei locali deve essere assicurata mediante finestrate prospettanti direttamente su spazi liberi nel rispetto di quanto stabilito dal presente Regolamento in materia di distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
2. Le finestrate devono essere dotate di idonei dispositivi che ne consentano l'oscuramento totale e parziale.
3. Tutte le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie, anche nella parte esterna, nel rispetto del D.Lgs. 626/1994 ove applicabile.
4. L'efficacia dell'illuminazione naturale è convenzionalmente ritenuta valida per una superficie di profondità pari a 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra misurata dal pavimento, e di larghezza pari a 1,50 volte la medesima misura, con riferimento alle mazzette della finestra.
5. Le porzioni degli ambienti che per loro conformazione geometrica non risultino raggiunti dall'illuminazione naturale, devono essere esplicitamente individuate nelle planimetrie di progetto ed adibite esclusivamente a funzioni che non implicano la presenza continuativa di persone.
6. Parametri inferiori, rispetto ai valori sopra riportati, possono essere ammessi soltanto ove ricorrano particolari esigenze tecniche adeguatamente documentate, escludendo quindi a priori la residenza e previo parere favorevole della Azienda sanitaria locale competente per territorio.
7. Per il soddisfacimento dei rapporti sopradescritti non possono essere computate

le finestre lucifere, se non previa istituzione di servitù coattiva nei confronti del confinante trascritta alla competente conservatoria.

8. L'impianto di illuminazione artificiale di ogni locale deve presentare caratteristiche (per intensità e qualità della luce nonché per la distribuzione ed il tipo delle sorgenti luminose) tali da garantire un comfort visivo adeguato alle operazioni che vi si svolgono.
9. La collocazione dei corpi illuminanti deve essere tale da evitare abbagliamenti diretti e/o riflessi nonché la proiezione di ombre che ostacolano il campo visivo.

#### **Art. 133 - Definizione di alloggio inabitabile/inagibile**

1. Si definisce inagibile l'edificio o l'unità immobiliare per la quale vengano a mancare i requisiti di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001, ovvero di cui all'art. 86 della L.R. 1/2005: in tal caso, anche quando sia stato in precedenza rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità, deve essere dichiarata, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 1265/1934, l'inagibilità dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i sopracitati requisiti.
2. Un edificio dichiarato inabitabile/inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.

## CAPITOLO XIV: REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE

### **Art. 134 - Categorie dei locali di abitazione**

1. In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, i locali ad uso abitativo si distinguono come indicato nel presente articolo.

#### *Locali di abitazione primari*

2. Sono locali primari quelli che comportino la permanenza continuativa di persone, quali:
  - a) camere da letto;
  - b) soggiorni e sale da pranzo;
  - c) cucine abitabili;
  - d) salotti, studi privati ed altri locali a questi assimilabili.

#### *Locali di abitazione di supporto*

3. Sono locali di supporto quelli che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali:
  - a) spazi di cottura;
  - b) servizi igienici;
  - c) spazi di disimpegno e distribuzione verticale ed orizzontale;
  - d) dispense, guardaroba, lavanderie e simili.

#### *Locali di abitazione accessori*

4. Sono locali accessori quelli adibiti esclusivamente a funzioni complementari alla residenza, che comportano presenza soltanto saltuaria ed occasionale di persone, quali:
  - a) soffitte, cantine, ripostigli e quanto ad esse assimilabili.

### **Art. 134/bis - Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno**

1. I locali di abitazione primaria e di supporto devono, di norma, essere fuori terra.
2. I locali seminterrati possono essere utilizzati come locali primari soltanto se soddisfano tutte le seguenti condizioni:
  - a) le parti contro terra devono essere protette da scannafosso aereato ed ispezionabile di larghezza maggiore di cm. 60, di profondità maggiore di almeno cm. 15 rispetto al piano di calpestio del locale, ove possano sfociare le eventuali aperture aereanti del vespaio;
  - b) il piano di calpestio, ove non sia presente un sottostante cantinato, deve essere isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aereato;
  - c) il locale deve rispondere a tutte le altre prescrizioni relative alle caratteristiche fisiche previste del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui

deve essere adibito.

3. In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati, i locali seminterrati possono essere adibiti soltanto a funzioni di abitazione di supporto.
4. I locali interrati possono essere adibiti ad abitazione di supporto soltanto se rispettano tutte le prescrizioni di cui alle precedenti lettere "a", "b" e "c" del comma precedente.
5. In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati, i locali interrati possono essere utilizzati soltanto come locali accessori.
6. I locali interrati non possono in nessun caso essere adibiti ad abitazione primaria.

*Eccezioni e deroghe per gli interventi su edifici esistenti*

7. Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.
8. E' fatta inoltre deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 81 della L.R. 1/2005, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto, adeguatamente documentate nei modi stabiliti dalla legge regionale.
9. Per l'esercizio della deroga è richiesto il parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

#### **Art.134/ter - Aerazione e Illuminazione dei locali di abitazione**

*Locali di abitazione primaria*

1. Ciascun locale deve essere dotato di superfici finestrate apribili in misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento; detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto se l'illuminazione è conseguita tramite finestre piane o semipiane (lucernari o finestre in falda); per i locali prospicienti la pubblica via può essere computata, ai fini del rispetto dei precedenti parametri, solamente la porzione delle superfici finestrate posta a quota superiore a mt. 1,70 rispetto al marciapiede.

*Locali di abitazione di supporto*

2. L'aerazione e l'illuminazione dei locali di supporto deve essere garantita limitatamente a quelli adibiti a servizi igienici ed a spazi di cottura: per detti locali l'aerazione e l'illuminazione può essere sia naturale diretta che meccanizzata; in presenza di ventilazione meccanizzata, gli spazi cottura devono inoltre

essere dotati di una superficie finestrata apribile di dimensioni minime di 1 mq.; le scale condominiali di nuova realizzazione devono essere dotate di un'adeguata ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni, nella misura prevista dalle vigenti leggi.

3. Nel caso di aereazione ed illuminazione esclusivamente naturale diretta, le superfici finestrata apribili devono risultare non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento.
4. Nel caso in cui il locale presenti finestrate insufficienti o ne sia del tutto privo, il locale deve essere dotato di impianto che garantisca idonei livelli di illuminazione e di aerazione in base alla funzione prevista; l'aereazione meccanica deve assicurare un ricambio:
  - non inferiore a 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua;
  - non inferiore a 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia ad estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato.
5. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante:
  - condotti di aereazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione;
  - un unico condotto collettivo ramificato, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua.
6. Per gli altri locali di supporto non è richiesta illuminazione ed aereazione naturale diretta ed è ammesso il ricorso alla sola illuminazione e ventilazione artificiale, a condizione che siano comunque garantiti idonei livelli di illuminazione e di aerazione in base alla funzione prevista.

#### *Locali accessori*

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

#### *Eccezioni e deroghe per gli interventi su edifici esistenti*

8. Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario: non è pertanto consentito ridurre i parametri aeroilluminanti preesistenti, né trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.
9. E' fatta inoltre eccezione, per le medesime fattispecie di cui al comma precedente, per i condotti di aerazione che possono essere condotti all'esterno anche in parete,

nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 181, comma 7.

10. E' fatta inoltre deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 81 della L.R. 1/2005, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentate nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto.
11. Per l'esercizio della deroga è richiesto il parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

### **Art.134/quarter - Altezza dei locali ad uso residenziale**

#### *Locali di abitazione primari*

1. L'altezza libera dei locali destinati ad abitazione primaria non deve essere minore di mt. 2,70.
2. Nel caso di locali con altezza non omogenea, l'altezza media non deve essere inferiore a mt. 2,70 e l'altezza minima non deve essere inferiore a mt. 2,40; le porzioni con altezza minore di mt. 2,70 non devono comunque superare il 50% del totale della superficie del locale.

#### *Locali di abitazione di supporto*

3. L'altezza libera dei locali destinati ad abitazione di supporto non deve essere minore di mt. 2,40.
4. Nel caso di locali con altezza non omogenea, l'altezza media non deve essere inferiore a mt. 2,40 e l'altezza minima non deve essere inferiore a mt. 2,20; le porzioni con altezza minore di mt. 2,40 non devono comunque superare il 30% del totale della superficie del locale.

#### *Locali accessori*

5. L'altezza media dei locali accessori non deve essere comunque inferiore a mt. 1,80.

#### *Eccezioni e deroghe per gli interventi su edifici esistenti*

6. Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre l'altezza preesistente, né trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.
7. E' inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta per le nuove costruzioni se l'unità è già dotata di un altro servizio conforme alle prescrizioni del presente Regolamento; in ogni caso l'altezza minima dell'ulteriore servizio igienico non potrà essere inferiore a mt.

1,80 e quella media non inferiore a mt. 2,20.

8. E' fatta inoltre deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 81 della L.R. 1/2005, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentate nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto.
9. Per l'esercizio della deroga è richiesto il parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

### **Art.134/quinquies - Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali**

#### *Dimensionamento degli alloggi*

1. Per ciascun alloggio dovrà essere garantita una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per ognuno dei primi 4 abitanti ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi.
2. E' fatta eccezione per gli alloggi per una sola e per due persone, che potranno essere anche del tipo monostanza, senza obbligo di dimostrarne la possibile suddivisione.
3. Gli alloggi destinati ad una sola persona devono comunque avere superficie non inferiore a mq. 28. In particolare, la superficie destinata a soggiorno, cucina, spazio cottura o angolo cottura e camera da letto singola deve essere di almeno 24,50 mq., pari alla somma dei valori minimi previsti dal D.M. 5/7/1975 e dal presente Regolamento; a questi si deve aggiungere un servizio igienico di superficie non inferiore a mq. 2,50, incluso l'eventuale antibagno.
4. Gli alloggi per due persone devono avere superficie non inferiore a mq. 38. In particolare, la superficie destinata a soggiorno, cucina o angolo cottura e camera da letto doppia deve essere di almeno 29,5 mq., pari alla somma dei valori minimi previsti dal D.M. 5/7/1975 e dal presente Regolamento; a questi si deve aggiungere un servizio igienico di superficie non inferiore a mq. 2,50, incluso l'eventuale antibagno.

#### *Dimensionamento dei singoli vani*

5. Le stanze da letto devono avere superficie non inferiore a di mq. 9 per una persona ed a mq. 14 per due persone.
6. Il locale soggiorno deve avere una superficie minima di mq.14.
7. La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, non deve avere superficie inferiore a mq. 9 e soddisfare integralmente i parametri fissati per i locali di abitazione permanente.
8. E' ammessa la realizzazione di una zona cottura in adiacenza al soggiorno purché il collegamento con lo stesso abbia larghezza non inferiore a mt. 1,40 e superficie complessiva non inferiore a mq. 4,00; in tal caso la verifica dei parametri fissati per i locali di abitazione permanente deve essere fatta rispetto alla superficie di

pavimento complessiva dei due vani.

9. Qualora la zona di cottura sia ricavata direttamente nella stanza di soggiorno, la superficie minima della medesima dovrà essere incrementata di mq. 1,50.
10. E' inoltre ammesso realizzare spazi di cottura ubicati in locale autonomo, separato e distinto dal soggiorno, quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni:
  - a) la superficie del locale sia non inferiore a mq. 4,00 e non superiore a mq. 8,00;
  - b) siano garantiti il rispetto dei parametri fissati per i locali di abitazione non permanente;
  - c) il locale sia adibito alla sola funzione di cottura dei cibi e non anche di regolare consumazione degli stessi.
11. Ogni altro locale adibito ad abitazione permanente non può comunque avere superficie inferiore a mq. 9,00.

#### *Servizi igienici*

12. I locali adibiti a servizio igienico non possono avere superficie inferiore a mq. 2,50, incluso l'eventuale antibagno, e larghezza di norma non inferiore a mt. 1,20.
13. I locali adibiti a servizio igienico non possono avere accesso diretto dalla cucina o dallo spazio di cottura, se non in presenza di idoneo antibagno atto ad evitare le contaminazioni tra i due ambienti.
14. Nel caso che il locale cucina o lo spazio cottura non siano delimitati da pareti, si deve comunque dimostrare il rispetto sostanziale della norma.
15. La dotazione minima di impianti igienici a servizio di un alloggio è costituita da: vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia e può essere suddivisa anche in più locali, sempre che essi siano riservati esclusivamente ai servizi igienici.
16. Nel caso di servizi igienici finalizzati all'utilizzo di persone diversamente abili, è ammesso l'utilizzo di apparecchi multifunzione, nel rispetto della specifica normativa di settore.
17. Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità immobiliare, detti valori minimi sono riferiti al solo servizio igienico principale.

#### *Eccezioni e deroghe per gli interventi su edifici esistenti*

18. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, è consentito il mantenimento di valori inferiori a quelli prescritti nei commi precedenti a condizione che non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre la dimensione dei locali preesistenti, né trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non è possibile assicurare il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.
19. E' fatta ulteriore deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed



architettonico di cui all'art. 81 della L.R. 1/2005, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto.

20. In ambedue le casistiche di cui ai punti precedenti, per l'esercizio della deroga è necessario il parere favorevole dell'Azienda Sanitaria competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

## **CAPITOLO XV: REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI DESTINATI ALLA PRODUZIONE ED ALLA TRASFORMAZIONE DI BENI**

### **Art. 135 - Definizione e classificazione degli edifici destinati alla produzione ed alla trasformazione di beni**

1. Si definiscono come destinati alla produzione ed alla trasformazione di beni gli edifici nei quali vengono svolte le attività lavorative proprie del processo produttivo, indipendentemente dalla natura e dal numero degli addetti.

### **Art. 135/bis - Categorie dei locali negli ambienti destinati alla produzione di beni e servizi**

#### *Locali primari*

1. Sono locali primari gli spazi nei quali viene esercitata la funzione primaria dell'azienda e quindi i locali adibiti all'attività produttiva, nonché gli archivi, i magazzini e simili che prevedono la presenza continuativa di personale.

#### *Locali di supporto*

2. Sono locali di supporto gli spazi adibiti a funzioni di supporto dell'attività aziendale, funzioni cioè non direttamente connesse con l'attività produttiva dell'azienda ma necessarie a garantirne il buon funzionamento con riferimento sia alle esigenze dell'attività svolta sia alle esigenze degli addetti, quali uffici amministrativi e direzionali, sale riunioni, refettori, sale di riposo e simili.

#### *Locali di servizio*

3. Sono ambienti di servizio i locali adibiti a funzioni di servizio di quelle indicate al punto precedente che, per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti quali spazi di distribuzione e disimpegno, magazzini e archivi che non prevedono la presenza continuativa di personale, spogliatoi, ambulatori aziendali e sale medicazione, servizi igienici e simili.

#### *Locali accessori*

4. Sono ambienti accessori quelli adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportano una presenza saltuaria ed occasionale di persone, quali soffitte, cantine, ripostigli e simili.

### **Art.135/ter - Posizione dei locali destinati alla produzione ed alla trasformazione di beni.**

1. I locali primari ed i locali di supporto devono, di norma, essere fuori terra.
2. I locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni primarie e di supporto soltanto se soddisfano tutte le seguenti condizioni:
  - a) le parti contro terra devono essere protette da scannafosso aereato ed ispezionabile di larghezza maggiore di cm. 60 e di profondità maggiore di almeno cm. 15 rispetto al piano di calpestio del locale, ove possano sfociare le eventuali aperture aereanti del vespaio;

- b) il piano di calpestio, ove non sia presente un sottostante cantinato, deve essere isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aereato;
  - c) il locale deve rispondere a tutte le altre prescrizioni relative alle caratteristiche fisiche previste del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui deve essere adibito.
3. In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati, i locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni di servizio o funzioni accessorie.
  4. I locali interrati possono essere ordinariamente utilizzati come locali di servizio se rispettano tutte le prescrizioni di cui alle precedenti lettere "a", "b" e "c"; possono altresì, previo ottenimento di specifica deroga da parte dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio, essere adibiti ad attività primarie o di supporto ove lo richiedano particolari esigenze tecniche e soltanto per attività che non esponano i lavoratori a temperature o comunque a situazioni di disagio eccessive.
  5. In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati, ovvero della specifica deroga di cui al punto precedente, i locali interrati possono essere adibiti soltanto a funzioni accessorie.

*Eccezioni e deroghe per gli interventi su edifici esistenti*

6. Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.
7. E' fatta inoltre deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 81 della L.R. 1/2005, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto.
8. Per l'esercizio della deroga è richiesto il parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

**Art.135/quarter - Illuminazione dei locali destinati alla produzione ed alla trasformazione di beni**

*Locali primari e di supporto*

1. Tutti i locali devono di norma usufruire di illuminazione naturale diretta.
2. La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:
  - 1/8 della superficie utile del locale se la superficie del locale è inferiore a mq.

- 100;
- 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq. 100 e mq. 1000;
  - 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 100, se la superficie del locale è superiore a mq. 1000.
3. Almeno il 50% della superficie illuminante deve essere ordinariamente collocata a parete, inclusa la porzione verticale degli shed; percentuali inferiori possono essere autorizzate soltanto previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio.
  4. Il ricorso all'illuminazione artificiale è consentito soltanto nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali illuminati artificialmente, previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio.

*Locali di servizio*

5. L'illuminazione dei locali può essere garantita sia in maniera naturale diretta che artificiale.
6. Almeno il 50% della superficie illuminante deve essere ordinariamente collocata a parete; percentuali inferiori, ovvero il ricorso alla sola illuminazione artificiale, possono essere autorizzate soltanto previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio.

*Locali accessori*

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

*Eccezioni e deroghe per gli interventi su edifici esistenti*

8. Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre i parametri illuminanti preesistenti, né trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.
9. E' fatta inoltre deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 81 della L.R. 1/2005, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto.
10. Per l'esercizio della deroga è richiesto il parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in

materia igienico sanitaria.

### **Art. 135/quinquies - Aerazione dei locali destinati alla produzione ed alla trasformazione di beni**

#### *Locali primari e supporto*

1. Tutti i locali devono di norma usufruire di aerazione naturale diretta.
2. La superficie areanti devono corrispondere ad almeno:
  - 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
  - 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq. 100 e mq. 1000;
  - 1/24 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 62,5, se la superficie del locale è superiore a mq. 1000.
3. Le porte ed i portoni comunicanti direttamente con l'esterno possono essere compresi nel computo delle superfici apribili fino a raggiungere un massimo del 50% della superficie apribile minima necessaria.
4. Il ricorso all'aerazione forzata è consentito soltanto nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche o di sicurezza, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente, previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio.
5. L'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339 e devono essere predisposti adeguati sistemi di reinmissione dell'aria convenientemente climatizzata e deumidificata.
6. L'impianto di aerazione forzata non può, di norma, essere utilizzato per la rimozione degli agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni; in tali casi dovrà essere previsto un impianto di aspirazione localizzato, coordinato con l'impianto di aerazione del locale.

#### *Locali di servizio*

7. Negli edifici di nuova costruzione l'aerazione dei locali può essere garantita sia in maniera naturale diretta che meccanizzata.
8. Almeno il 50% della superficie aerante deve essere ordinariamente collocata a parete; percentuali inferiori, ovvero il ricorso alla sola aerazione artificiale, possono essere autorizzate soltanto previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio in base alla funzione prevista; l'aerazione meccanica deve comunque assicurare un ricambio:
  - non inferiore a 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua;
  - non inferiore a 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia ad estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato.

9. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante:
- condotti di aerazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione;
  - un unico condotto collettivo ramificato, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua.

*Locali accessori*

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

*Eccezioni e deroghe per gli interventi su edifici esistenti*

11. Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre i parametri di aerazione preesistenti, né trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.
12. E' fatta inoltre eccezione, per le medesime fattispecie di cui al comma precedente, per i condotti di aerazione che possono essere condotti all'esterno anche in parete, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 181, comma 6.
13. E' fatta inoltre deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 81 della L.R. 1/2005, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto.
14. Per l'esercizio della deroga è richiesto il parere favorevole della Azienda sanitaria locale competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

**Art.135/sexies - Dimensioni ed altezze minime dei locali destinati alla produzione ed alla trasformazione di beni**

*Locali primari e di supporto*

1. Gli ambienti destinati alla produzione ed alla trasformazione di beni delle aziende soggette alla disciplina di cui all'art. 6 del D.P.R. 303/1956, devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie indicati al primo comma dello stesso articolo.
2. Potranno essere ammesse altezze inferiori, fino ad un minimo inderogabile di mt. 2,70 e limitatamente ai casi di cui al quarto comma dello stesso articolo, soltanto previa autorizzazione dall' Azienda sanitaria locale competente per territorio.

3. Gli ambienti destinati alla produzione di beni esclusi dall'ambito di applicazione del citato art. 6 del D.P.R. 303/1956 devono avere altezza libera non inferiore a mt. 2,70.
4. Per ogni lavoratore deve essere assicurata una cubatura non inferiore a mc. 10 ed una superficie non inferiore a mq. 2.

*Locali di servizio*

5. L'altezza libera dei locali di servizio non deve essere minore di mt. 2,40.
6. Nel caso di locali con altezza non omogenea, l'altezza media non deve essere inferiore a mt. 2,40 e l'altezza minima non deve essere inferiore a mt. 2,20; le porzioni con altezza minore di mt. 2,40 non devono comunque superare il 30% del totale della superficie del locale.

*Locali accessori*

7. L'altezza media dei locali accessori non deve essere comunque inferiore a mt. 1,80, con un minimo assoluto di mt. 1,50.

*Eccezioni e deroghe per gli interventi su edifici esistenti*

8. Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre l'altezza preesistente, né trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.
9. E' inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta per le nuove costruzioni se l'unità è già dotata di un altro servizio conforme alle prescrizioni del presente Regolamento; in ogni caso l'altezza minima dell'ulteriore servizio igienico non potrà essere inferiore a mt. 1,80 e quella media non inferiore a mt. 2,20.
10. E' fatta inoltre deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 81 della L.R. 1/2005, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto.
11. Per l'esercizio della deroga è richiesto il parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

**Art.135/septies - Dotazione di servizi igienici ed assistenziali degli ambienti destinati alla produzione ed alla trasformazione di beni**

1. Quando non diversamente disposto da normative specifiche, i luoghi di lavoro, qualsiasi sia l'attività e la dimensione dell'azienda, devono essere dotati di:

- lavabi, in misura non inferiore ad 1 ogni 5 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio;
  - wc, distinti per sesso, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio;
  - docce, distinte per sesso, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio.
2. Devono inoltre essere previsti ulteriori servizi igienico-assistenziali quali spogliatoi, ambulatori o camere di medicazione, refettori e locali di riposo se risultino necessari per il disposto dalla vigente normativa in materia di igiene del lavoro. Per il dimensionamento e le caratteristiche di tali spazi valgono le disposizioni della normativa che li prescrive nonché, per quanto non in contrasto con la medesima, le ulteriori prescrizioni di cui al presente Regolamento.
  3. La superficie degli spogliatoi non deve essere inferiore a mq. 1,20 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.
  4. I locali adibiti ad uso doccia o wc devono rispondere ai seguenti requisiti:
    - superficie non inferiore a mq. 1,00 per i vani riservati al solo uso di doccia;
    - superficie non inferiore a mq. 1,00 per i locali riservati al solo wc, con lato minimo comunque non inferiore a mt. 0,90;
    - superficie non inferiore a mq. 1,20 per i locali dotati sia di wc che di altri apparecchi igienici.
  5. I locali adibiti alle funzioni di cui sopra non possono avere accesso diretto da ambienti di lavoro o di vendita se non attraverso apposito spazio di disimpegno. Qualora nel disimpegno sia previsto il lavabo, la superficie del medesimo non deve essere inferiore a mq. 1,50.

*Eccezioni e deroghe per gli interventi su edifici esistenti*

6. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica è consentito il mantenimento di valori inferiori a quelli prescritti nei commi precedenti ma non la riduzione dei valori preesistenti.
7. Gli interventi non devono comunque comportare peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario.
8. E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 81 della L.R. 1/2005, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto.
9. E' possibile altresì derogare, in questi specifici casi, anche alle norme regolamentari in materia di condotti di aerazione e di canne fumarie, nel rispetto del Codice Civile e delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria, previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio.



## **CAPITOLO XVI: REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI DESTINATI ALLA COMMERCIALIZZAZIONE DI BENI**

### **Art. 136 - Definizione e classificazione degli edifici destinati alla commercializzazione di beni**

1. Si definiscono come destinati alla commercializzazione di beni o servizi gli edifici nei quali vengono svolte le attività lavorative proprie del processo commerciale indipendentemente dal numero degli addetti e dal luogo di produzione dei beni commercializzati.

### **Art.136/bis - Categorie dei locali negli ambienti destinati alla commercializzazione di beni e servizi**

#### *Locali primari*

1. Sono locali primari gli spazi nei quali viene esercitata la funzione primaria dell'azienda e quindi i locali adibiti all'attività commerciale, ad archivi, magazzini e simili, che prevedono la presenza continuativa di personale.

#### *Locali di supporto*

2. Sono locali di supporto gli spazi adibiti a funzioni di supporto dell'attività dell'azienda e quindi a funzioni non direttamente connesse con l'attività commerciale dell'azienda ma necessari a garantirne il buon funzionamento, con riferimento sia alle esigenze dell'attività commerciale sia alle esigenze degli addetti, quali uffici amministrativi e direzionali, sale riunioni, refettori, sale di riposo e simili.

#### *Locali di servizio*

3. Sono locali di servizio gli ambienti adibiti a funzioni di servizio a quelle indicate al punto precedente, che per loro natura non presuppongono la permanenza continuativa di addetti, quali spazi di distribuzione e disimpegno, magazzini e archivi che non prevedono la presenza continuativa di personale, spogliatoi, sale di medicazione, servizi igienici e simili.

#### *Locali accessori*

4. Sono locali accessori quelli adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che per loro natura comportano una presenza saltuaria ed occasionale di persone quali soffitte, cantine, ripostigli e simili.

### **Art.136/ter - Posizione dei locali destinati alla commercializzazione di beni rispetto al terreno**

1. I locali primari ed i locali di supporto devono, di norma, essere fuori terra.
2. I locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni primarie e di supporto soltanto se soddisfano tutte le seguenti condizioni:
  - a) le parti contro terra devono essere protette da scannafosso areato ed ispezionabile di larghezza maggiore di cm. 60, di profondità maggiore di almeno cm.

- 15 rispetto al piano di calpestio del locale, ove possano sfociare le eventuali aperture aeranti del vespaio;
- b) il piano di calpestio, ove non sia presente un sottostante cantinato, deve essere isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente areato;
  - c) il locale deve rispondere a tutte le altre prescrizioni relative alle caratteristiche fisiche previste dal presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui deve essere adibito.
3. In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati, i locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni di servizio o funzioni accessorie.
4. I locali interrati possono essere ordinariamente utilizzati come locali di servizio se rispettano tutte le prescrizioni di cui alle lettere "a", "b" e "c", secondo comma del presente articolo; possono altresì, previo ottenimento di specifica deroga da parte dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio, essere adibiti ad attività primarie o di supporto ove lo richiedano particolari esigenze tecniche e soltanto per attività che non esponano i lavoratori a temperature o comunque a situazioni di disagio eccessive.
5. In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati, ovvero della specifica deroga di cui al punto precedente, i locali interrati possono essere adibiti soltanto a funzioni accessorie.

*Eccezioni e deroghe per gli interventi su edifici esistenti*

6. Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.
7. E' fatta inoltre deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 81 della L.R. 1/2005, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto.
8. Per l'esercizio della deroga è richiesto il parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

**Art.136/quarter - Illuminazione dei locali destinati alla commercializzazione di beni**

*Locali primari e di supporto*

1. Tutti i locali devono di norma usufruire di illuminazione naturale diretta.
2. La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:

- 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
  - 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq. 100 e mq. 1000;
  - 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 100, se la superficie del locale è superiore a mq. 1000.
3. Almeno il 50% della superficie illuminante deve essere ordinariamente collocata a parete; percentuali inferiori possono essere autorizzate soltanto previo parere favorevole dell’Azienda sanitaria competente per territorio.
  4. Il ricorso all’illuminazione artificiale è consentito soltanto nei casi in cui, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali illuminati artificialmente, previo parere favorevole dell’Azienda sanitaria competente per territorio.

*Locali di servizio*

5. L’illuminazione dei locali può essere garantita sia in maniera naturale diretta che artificiale.
6. Nel caso di illuminazione esclusivamente naturale, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento.
7. Almeno il 50% della superficie illuminante deve essere ordinariamente collocata a parete; percentuali inferiori ovvero il ricorso alla sola illuminazione artificiale possono essere autorizzati soltanto previo parere favorevole dell’Azienda sanitaria competente per territorio.

*Locali accessori*

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

*Eccezioni e deroghe per gli interventi su edifici esistenti*

9. Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l’intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre i parametri di aerazione preesistenti, né trasformare la destinazione d’uso dei singoli locali in una destinazione d’uso di maggior pregio, se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.
10. E’ fatta inoltre deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all’art. 81 della L.R. 1/2005, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto.

11. Per l'esercizio della deroga è richiesto il parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

### **Art.136/quinquies - Aerazione dei locali destinati alla commercializzazione di beni**

#### *Locali primari e di supporto*

1. Tutti i locali devono di norma usufruire di aerazione naturale diretta.
2. La superficie aerante deve corrispondere ad almeno:
  - 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
  - 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq. 100 e mq. 1000;
  - 1/24 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 62,5, se la superficie del locale è superiore a mq. 1000.
3. Le porte ed i portoni comunicanti direttamente con l'esterno possono essere compresi nel computo delle superfici apribili fino a raggiungere un massimo del 50% della superficie apribile minima necessaria.
4. Il ricorso all'aerazione forzata è consentito soltanto per esigenze tecniche o di sicurezza, previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio.
5. L'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339 e devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria convenientemente climatizzata e deumidificata.
6. L'impianto di aerazione forzata non può, di norma, essere utilizzato per la rimozione degli agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni; in tali casi dovrà essere previsto un impianto di aspirazione localizzato coordinato con l'impianto di aereazione del locale.

#### *Locali di servizio*

7. Negli edifici di nuova costruzione l'aerazione dei locali può essere garantita sia in maniera naturale diretta che meccanizzata.
8. Nel caso di aerazione esclusivamente naturale, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento.
9. Almeno il 50% della superficie aeranti deve essere ordinariamente collocata a parete; percentuali inferiori, ovvero il ricorso alla sola aerazione artificiale possono essere autorizzate soltanto previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio in base alla funzione prevista; l'aerazione meccanica deve comunque assicurare un ricambio:
  - non inferiore a 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua;
  - non inferiore a 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto

(dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia ad estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato.

10. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante:
  - condotti di aerazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione;
  - un unico condotto collettivo ramificato, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua.

#### *Locali accessori*

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

#### *Eccezioni e deroghe per gli interventi su edifici esistenti*

12. Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistenti diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre i parametri illuminanti preesistenti, né trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio, se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.
13. E' fatta inoltre eccezione, per le medesime fattispecie di cui al comma precedente, per i condotti di aerazione che possono essere condotti all'esterno anche in parete, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 181, comma 6.
14. E' fatta inoltre deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 81 della L.R. 1/2005, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto.
15. Per l'esercizio della deroga è richiesto il parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

### **Art.136/sexies - Dimensioni ed altezze minime dei locali destinati alla commercializzazione di beni**

#### *Locali primari e di supporto*

1. Per il dimensionamento degli ambienti di vendita si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.
2. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di vendita deve essere non inferiore a:
  - mt. 3,00 per i locali di nuova costruzione adibiti ad attività commerciali di

grande distribuzione (supermercati e simili);

- mt. 2,70 per le altre attività commerciali ed in genere per i locali adibiti alla commercializzazione di prodotti o servizi, anche quando facenti parte di edifici destinati a diversa prevalente attività.

#### *Locali di servizio*

3. L'altezza libera dei locali di servizio non deve essere minore di mt. 2,40.
4. Nel caso di locali con altezza non omogenea, l'altezza media non deve essere inferiore a mt. 2,40 e l'altezza minima non deve essere inferiore a mt. 2,20; le porzioni con altezza minore di mt. 2,40 non devono comunque superare il 30% del totale della superficie del locale.

#### *Locali accessori*

5. L'altezza media dei locali accessori non deve essere comunque inferiore a mt. 1,80, con un minimo assoluto di mt. 1,50.

#### *Eccezioni e deroghe per gli interventi su edifici esistenti*

6. Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistenti diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre l'altezza preesistente, né trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio, se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.
7. E' inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta per le nuove costruzioni se l'unità è già dotata di un altro servizio conforme alle prescrizioni del presente Regolamento; in ogni caso l'altezza minima dell'ulteriore servizio igienico non potrà essere inferiore a mt. 1,80 e quella media non inferiore a mt. 2,20.
8. E' fatta inoltre deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 81 della L.R. 1/2005, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto.
9. Per l'esercizio della deroga è richiesto il parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

#### **Art.136/septies - Dotazione di servizi igienici ed assistenziali dei degli ambienti destinati alla commercializzazione di beni**

1. Se non diversamente disposto da normative specifiche, gli ambienti destinati alla commercializzazione di beni devono essere dotati di:
  - lavabi, in misura non inferiore ad 1 ogni 5 addetti (o frazione) contemporanea-

mente in servizio;

- wc, distinti per sesso, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio;
  - docce, distinte per sesso, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio.
2. Devono inoltre essere previsti ulteriori servizi igienico-assistenziali quali, ad esempio, spogliatoi, ambulatori o camere di medicazione, refettori e locali di riposo, se risultino necessari ai sensi della vigente normativa in materia di igiene del lavoro. Per il dimensionamento e le caratteristiche di tali spazi valgono le disposizioni della normativa che li prescrive nonché, per quanto non in contrasto con la medesima, le ulteriori prescrizioni di cui al presente Regolamento.
  3. La superficie degli spogliatoi non deve essere inferiore a mq. 1,20 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.
  4. I locali adibiti ad uso doccia o wc devono rispondere ai seguenti requisiti:
    - superficie non inferiore a mq. 1,00 per i vani riservati al solo uso di doccia;
    - superficie non inferiore a mq. 1,00 per i locali riservati al solo wc, con lato minimo comunque non inferiore a mt. 0,90;
    - superficie non inferiore a mq. 1,20 per i locali dotati sia di wc che di altri apparecchi igienici.
  5. I locali adibiti alle funzioni di cui sopra non possono avere accesso diretto da ambienti di lavoro o di vendita, se non attraverso apposito spazio di disimpegno. Qualora nel disimpegno sia previsto il lavabo, la superficie del medesimo non deve essere inferiore a mq. 1,50.

*Eccezioni e deroghe per gli interventi su edifici esistenti*

6. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica è consentito il mantenimento di valori inferiori a quelli prescritti nei commi precedenti, ma non la riduzione dei valori preesistenti.
7. Gli interventi non devono comunque comportare peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario.
8. E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 81 della L.R. 1/2005 per i quali tali norme possono essere derogate ogni qualvolta il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, adeguatamente documentate nei modi stabiliti dalla legge regionale.
9. E' possibile altresì derogare, in questi specifici casi, anche alle norme regolamentari in materia di condotti di aerazione e di canne fumarie, nel rispetto del Codice Civile e delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria, previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio.

## **CAPITOLO XVII: REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI DESTINATI ALLA PRODUZIONE DI SERVIZI**

### **Art.137 - Definizione e classificazione degli edifici destinati alla produzione di servizi**

1. Si definiscono come destinati alla produzione di servizi gli edifici nei quali vengono svolte le attività lavorative proprie del processo di fornitura di servizi, intesi come attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale svolte autonomamente, indipendentemente dal numero degli addetti.

### **Art.137/bis - Categorie dei locali negli ambienti destinati alla produzione di servizi**

#### *Locali primari*

1. Sono locali primari gli spazi nei quali viene esercitata la funzione primaria dell'azienda e quindi i locali adibiti all'attività di produzione di servizi, uffici, sale riunioni, archivi e simili che prevedono la presenza continuativa di personale.

#### *Locali di supporto*

2. Sono locali di supporto gli spazi adibiti a funzioni di supporto e quindi non direttamente connesse con l'attività primaria, ma necessari a garantirne il buon funzionamento con particolare riferimento alle esigenze degli addetti, quali refettori, sale di riposo e simili.

#### *Locali di servizio*

3. Sono locali di servizio gli ambienti chiusi adibiti a funzioni accessorie di quelle indicate al punto precedente che per loro natura non presuppongono la permanenza continuativa di addetti, quali spazi di distribuzione e disimpegno, archivi che non prevedono la presenza continuativa di personale, spogliatoi, servizi igienici e simili.

#### *Locali accessori*

4. Sono locali accessori quelli adibiti esclusivamente a funzioni che comportino una presenza saltuaria ed occasionale di persone, quali soffitte, cantine, ripostigli e simili.

### **Art.137/ter - Posizione rispetto al terreno dei locali destinati alla produzione di servizi**

1. I locali primari ed i locali di supporto devono, di norma, essere fuori terra.
2. I locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni primarie e di supporto soltanto se soddisfano tutte le seguenti condizioni:
  - a) le parti contro terra devono essere protette da scannafosso areato ed ispezionabile di larghezza maggiore di cm. 60, di profondità maggiore di almeno cm. 15 rispetto al piano di calpestio del locale ove possano sfociare le eventuali aperture aeranti del vespaio;



- b) il piano di calpestio ove non sia presente un sottostante cantinato deve essere isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente areato;
  - c) il locale deve rispondere a tutte le altre prescrizioni relative alle caratteristiche fisiche previste del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui deve essere adibito.
3. In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati i locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni di servizio o funzioni accessorie.
  4. I locali interrati possono essere ordinariamente utilizzati come locali di servizio se rispettano tutte le prescrizioni di cui al secondo comma, lettere "a", "b" e "c", del presente articolo; possono altresì, previo ottenimento di specifica deroga da parte dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio, essere adibiti ad attività primarie o di supporto ove lo richiedano particolari esigenze tecniche e soltanto per attività che non esponano i lavoratori a temperature o comunque a situazioni di disagio eccessive.
  5. In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati, ovvero della specifica deroga di cui al punto precedente, i locali interrati possono essere adibiti soltanto a funzioni accessorie.

*Eccezioni e deroghe per gli interventi su edifici esistenti*

6. Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio, se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.
7. E' fatta inoltre deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 81 della L.R. 1/2005, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto.
8. Per l'esercizio della deroga è richiesto il parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

**Art.137/quarter - Illuminazione dei locali destinati alla produzione di servizi**

*Locali primari e di supporto*

1. Tutti i locali devono di norma usufruire di illuminazione naturale diretta.
2. La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:
  - 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;

- 1/10 della superficie utile del locale con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq. 100 e mq. 1000;
  - 1/12 della superficie utile del locale con un minimo di mq. 100, se la superficie del locale è superiore a mq. 1000.
3. Almeno il 50% della superficie illuminante deve essere ordinariamente collocata a parete; percentuali inferiori possono essere autorizzate soltanto previo parere favorevole dell’Azienda sanitaria competente per territorio.
  4. Il ricorso alla sola illuminazione artificiale è consentito soltanto nei casi in cui per esigenze tecniche debba necessariamente svolgersi in locali illuminati artificialmente, previo parere favorevole della dell’Azienda sanitaria competente per territorio.

*Locali di servizio*

5. L’illuminazione dei locali può essere garantita sia in maniera naturale diretta che artificiale.
6. Nel caso di illuminazione esclusivamente naturale, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento.
7. Almeno il 50% della superficie illuminante deve essere ordinariamente collocata a parete; percentuali inferiori, ovvero il ricorso alla sola illuminazione artificiale possono essere autorizzate soltanto previo parere favorevole dell’Azienda sanitaria competente per territorio.

*Locali accessori*

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

*Eccezioni e deroghe per gli interventi su edifici esistenti*

9. Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l’intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre i parametri illuminanti preesistenti, né trasformare la destinazione d’uso dei singoli locali in una destinazione d’uso di maggior pregio, se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.
10. E’ fatta inoltre deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all’art. 81 della L.R. 1/2005, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto.
11. Per l’esercizio della deroga è richiesto il parere favorevole dell’Azienda sanitaria locale competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in

materia igienico sanitaria.

### **Art. 137/quinquies - Aerazione dei locali destinati alla produzione di servizi**

#### *Locali primari e di supporto*

1. Tutti i locali devono di norma usufruire di aerazione naturale diretta.
2. La superficie aerante deve corrispondere ad almeno:
  - 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
  - 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq. 100 e mq. 1000;
  - 1/24 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 62,5, se la superficie del locale è superiore a mq. 1000.
3. Le porte ed i portoni comunicanti direttamente con l'esterno possono essere compresi nel computo delle superfici apribili fino a raggiungere un massimo del 50% della superficie apribile minima necessaria.
4. Il ricorso all'aerazione forzata è consentito soltanto per esigenze tecniche o di sicurezza, previo parere favorevole dell'Azienda Sanitaria competente per territorio.
5. L'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339 e devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria convenientemente climatizzata e deumidificata.
6. L'impianto di aerazione forzata non può, di norma, essere utilizzato per la rimozione degli agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni; in tali casi dovrà essere previsto un impianto di aspirazione localizzato coordinato con l'impianto di aerazione del locale.

#### *Locali di servizio*

7. Negli edifici di nuova costruzione l'aerazione dei locali può essere garantita sia in maniera naturale diretta che meccanizzata.
8. Nel caso di aerazione esclusivamente naturale, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento.
9. Almeno il 50% della superficie aerante deve essere ordinariamente collocata a parete; percentuali inferiori, ovvero il ricorso alla sola aerazione artificiale possono essere autorizzate soltanto previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio in base alla funzione prevista; l'aerazione meccanica deve comunque assicurare un ricambio:
  - non inferiore a 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua;
  - non inferiore a 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia ad estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato.

10. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante:
- condotti di aerazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione;
  - un unico condotto collettivo ramificato, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua.

*Locali accessori*

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

*Eccezioni e deroghe per gli interventi su edifici esistenti*

12. Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre i parametri di aerazione preesistenti, né trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.
13. E' fatta inoltre eccezione, per le medesime fattispecie di cui al comma precedente, per i condotti di aerazione che possono essere condotti all'esterno anche in parete, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 181 comma 6.
14. E' fatta inoltre deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 81 della L.R. 1/2005, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto.
15. Per l'esercizio della deroga è richiesto il parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

**Art.137/sexies - Dimensioni ed altezze minime dei locali destinati alla produzione di servizi**

*Locali primari e di supporto*

1. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza dei locali destinati alla produzione di servizi non deve essere inferiore a mt. 2,70 e la superficie non deve essere inferiore a mq. 9, con un minimo comunque di mq. 5 per addetto.
2. Gli ambienti destinati alla produzione di servizi delle aziende soggette alla disciplina di cui all'art. 6 del D.P.R. 15 marzo 1956 n. 303 devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie indicati al primo comma dello stesso art. 6.

3. Potranno essere ammesse altezze inferiori, fino ad un minimo inderogabile di mt. 2,70 e limitatamente ai casi di cui al quarto comma dello stesso art. 6 soltanto previa autorizzazione dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio.
4. Gli ambienti destinati alla produzione di beni esclusi dall'ambito di applicazione del citato art. 6 del D.P.R. 303/56 devono avere altezza libera non inferiore a mt. 2,70.
5. Per ogni lavoratore deve essere assicurata una cubatura non inferiore a mc. 10 ed una superficie non inferiore a mq. 2; la superficie di ciascun ambiente di lavoro non dovrà comunque essere inferiore a mq. 9, fatti i salvi i casi in cui la minore superficie sia necessaria per speciali esigenze di lavorazione.

#### *Locali di servizio*

6. L'altezza libera dei locali di servizio non deve essere minore di mt. 2,40.
7. Nel caso di locali con altezza non omogenea, l'altezza media non deve essere inferiore a mt. 2,40 e l'altezza minima non deve essere inferiore a mt. 2,20; le porzioni con altezza minore di mt. 2,40 non devono comunque superare il 30% del totale della superficie del locale.

#### *Locali accessori*

8. L'altezza media dei locali accessori non deve essere comunque inferiore a mt. 1,80, con un minimo assoluto di mt. 1,50.

#### *Eccezioni e deroghe per gli interventi su edifici esistenti*

9. Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre l'altezza preesistente, né trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio, se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.
10. E' inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta per le nuove costruzioni se l'unità è già dotata di un altro servizio conforme alle prescrizioni del presente Regolamento; in ogni caso l'altezza minima dell'ulteriore servizio igienico non potrà essere inferiore a mt. 1,80 e quella media non inferiore a mt. 2,20.
11. E' fatta inoltre deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 81 della L.R. 1/2005, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto, adeguatamente documentato nei modi stabiliti dalla legge regionale.
12. Per l'esercizio della deroga è richiesto il parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

**Art. 137/septies - Dotazione di servizi igienici ed assistenziali degli ambienti destinati alla produzione di servizi**

1. Quando non diversamente disposto da normative specifiche, i luoghi di lavoro, qualsiasi sia l'attività e la dimensione dell'azienda, devono essere dotati di:
  - lavabi, in misura non inferiore ad 1 ogni 5 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio;
  - wc, distinti per sesso, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio;
  - docce, distinte per sesso, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio.
2. Devono inoltre essere previsti ulteriori servizi igienico-assistenziali quali, ad esempio, spogliatoi, ambulatori o camere di medicazione, refettori e locali di riposo, se risultino necessari per il disposto dalla vigente normativa in materia di igiene del lavoro. Per il dimensionamento e le caratteristiche di tali spazi valgono le disposizioni della normativa che li prescrive nonché, per quanto non in contrasto con la medesima, le ulteriori prescrizioni di cui al presente Regolamento.
3. I locali adibiti ad uso doccia o wc devono rispondere ai seguenti requisiti:
  - superficie non inferiore a mq. 1,00 per i vani riservati al solo uso di doccia;
  - superficie non inferiore a mq. 1,00 per i locali riservati al solo wc, con lato minimo comunque non inferiore a mt. 0,90;
  - superficie non inferiore a mq. 1,20 per i locali dotati sia di wc che di altri apparecchi igienici.
4. I locali adibiti alle funzioni di cui sopra non possono avere accesso diretto da ambienti di lavoro o di vendita, se non attraverso apposito spazio di disimpegno. Qualora nel disimpegno sia previsto il lavabo, la superficie del medesimo non deve essere inferiore a mq. 1,50.

*Eccezioni e deroghe per gli interventi su edifici esistenti*

5. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica è consentito il mantenimento di valori inferiori a quelli prescritte nei commi precedenti, ma non la riduzione dei valori preesistenti.
6. Gli interventi non devono comunque comportare peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario.
7. E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 81 della L.R. 1/2005 per i quali tali norme possono essere derogate ogni qualvolta il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto.
8. E' possibile altresì derogare, in questi specifici casi, anche alle norme regolamentari in materia di condotti di aerazione e di canne fumarie, nel rispetto

del Codice Civile e delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria,  
previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio.

## **CAPITOLO XVIII : REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITÀ RICETTIVE**

### **Art. 138 - Definizione e classificazione degli edifici destinati ad attività ricettiva alberghiera ed extralberghiera per ospitalità collettiva**

1. Si definiscono come destinati alle attività ricettive gli edifici nei quali vengono svolte le attività ricettive di tipo alberghiero ed extraalberghiero per ospitalità collettiva, indipendentemente dal numero degli addetti; per tali attività si applica la specifica normativa di settore.



## **CAPITOLO XIX: REQUISITI DEI LUOGHI ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE**

### **Art. 139 - Funzioni regolate da norme specifiche**

1. I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni per le quali vigano normative specifiche (scuole, alberghi, ospedali, impianti sportivi, ecc.) devono essere progettati e realizzati in conformità a dette specifiche normative.
2. Nei confronti di detti luoghi, le prescrizioni del presente Regolamento si applicano limitatamente alle prescrizioni che non risultino in contrasto con quelle della specifica normativa di riferimento, che deve in ogni caso ritenersi prevalente.

### **Art. 140 - Funzioni non regolate da norme specifiche**

1. I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle di cui ai precedenti Capitoli XIV, XV, XVI, XVII e XVIII ma per le quali non vigano normative specifiche devono essere progettati e realizzati con criteri tali da garantire in ogni caso una qualità edilizia di livello non inferiore a quello prescritto per le funzioni direttamente regolate dal presente Regolamento.
2. A tal fine si assume a riferimento l'attività che, tra quelle regolamentate, risulti maggiormente assimilabile a quella in progetto. Ove la funzione in progetto non sia ragionevolmente assimilabile per intero ad una singola attività regolamentata, potrà essere assunta a riferimento più di una attività, applicando le prescrizioni di ciascuna a specifici aspetti del progetto.

### **Art. 140/bis - Deroga per gli spazi esterni dei Servizi per l'infanzia 0-3 anni (D.P.G.R. 8 Agosto 2003 n. 47/R)**

1. Per le strutture dedicate all'infanzia 0-3 anni, ubicate all'interno delle zone ad alta densità abitativa, identificata dai limiti del centro abitato, è possibile derogare alle previsioni legislative in materia di dotazione minima di spazi esterni fino ad un minimo del 70% della superficie interna.

## CAPITOLO XX: SMALTIMENTO DEI LIQUAMI E DEI RIFIUTI

### Art. 141 - Acque pluviali ed acque reflue

1. In funzione della loro natura, le acque provenienti dagli edifici si distinguono in:
  - acque pluviali;
  - acque reflue.
2. Sono acque pluviali quelle di natura meteorica, di infiltrazione o di falda, provenienti da coperture, terrazze, cortili, chiostrine, scannafossi, drenaggi, superfici scoperte e simili.
3. Sono acque reflue quelle provenienti dagli impianti sanitari dell'edificio ed in genere tutte le acque di risulta da una qualsiasi forma di utilizzazione civile che comporti compromissione della loro naturale purezza.
4. In funzione della loro provenienza, le acque reflue si distinguono in:
  - acque nere;
  - acque saponose.
5. Sono acque nere le acque di rifiuto provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri apparecchi sanitari con analoga funzione.
6. Sono acque saponose quelle provenienti dalle cucine, dai lavabi ed in genere da tutti quegli apparecchi sanitari od elettrodomestici la cui funzione presuppone l'impiego di saponi, detersivi, tensioattivi e simili.

### Art. 142 - Corpi ricettori finali

1. I corpi ricettori finali cui possono essere condotte le acque reflue si distinguono in:
  - pubblica fognatura;
  - corpo d'acqua superficiale;
  - suolo;
  - sottosuolo.
2. Si definisce come pubblica fognatura il complesso di canalizzazioni, servite o meno da impianto di depurazione, specificatamente destinate a raccogliere e portare a recapito le acque meteoriche e/o di lavaggio provenienti da aree urbanizzate e quelle di rifiuto provenienti dalle diverse attività.
3. Si definisce come corpo d'acqua superficiale qualsiasi massa d'acqua che, indipendentemente dalla sua entità, presenti proprie caratteristiche idrologiche, fisiche, chimiche e biologiche (laghi e corsi d'acqua, sia naturali che artificiali, falde sotterranee e simili).
4. Si definisce come suolo l'insieme degli strati superficiali del terreno, utilizzati non come semplice scarico di acque reflue ma come mezzo di trattamento che sfrutti la naturale capacità depurante del terreno.

5. Si definisce come sottosuolo l'insieme delle unità geologiche atte a conferire agli scarichi il massimo confinamento possibile, bloccandoli in strutture porose isolate dalla circolazione idrica sotterranea mediante appropriate barriere geologiche impermeabili.

#### **Art. 143 - Pubbliche fognature**

1. Le pubbliche fognature, in funzione del tipo di acque che vi possono essere condotte e del loro recapito, si distinguono in:
  - fognatura nera;
  - fognatura bianca;
  - fognatura mista.

##### *Pubblica fognatura nera*

2. Le fognature nere sono quelle che adducono ad un depuratore comunale ad ossidazione totale e che sono riservate all'immissione di acque nere ed acque saponose. E' vietato immettere acque pluviali nella pubblica fognatura nera.

##### *Pubblica fognatura bianca*

3. Le fognature bianche sono quelle che di norma affiancano le fognature nere e che sono riservate all'immissione di acque pluviali. E' vietato immettere acque nere o saponose nella pubblica fognatura bianca.

##### *Pubblica fognatura mista*

4. Le fognature miste sono quelle prive di depuratore ad ossidazione totale ed in cui è ammessa l'immissione di tutte le acque reflue (nere, saponose, pluviali).
5. Il trattamento delle acque e le modalità della loro immissione nella pubblica fognatura variano in funzione del tipo di fognatura secondo quanto prescritto dal presente Regolamento.

#### **Art. 144 - Abitanti equivalenti**

1. I dispositivi di depurazione delle acque nere e delle acque saponose sono dimensionati in funzione del numero di abitanti equivalenti.
2. Il numero di abitanti equivalenti si determina come segue:
  - un abitante equivalente ogni mq. 35 di superficie utile lorda (o frazione) negli edifici di civile abitazione;
  - un abitante equivalente ogni due posti letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
  - un abitante equivalente ogni cinque posti mensa in ristoranti e trattorie;
  - un abitante equivalente ogni due posti letto in attrezzature ospedaliere;
  - un abitante equivalente ogni cinque addetti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;

- un abitante equivalente ogni cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna;
- quattro abitanti equivalenti ogni wc installato per musei, teatri, impianti sportivi ed in genere per tutti gli edifici adibiti ad uso diverso da quelli in precedenza indicati.

#### **Art. 145 - Raccolta e smaltimento delle acque pluviali**

##### *Caratteri costruttivi dell'impianto*

1. Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.
2. Le condutture costituenti l'impianto devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque piovane fino al recapito finale.
3. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.
4. Le condutture verticali di scarico devono essere collocate di preferenza esteriormente all'edificio. Nel caso di facciate direttamente fronteggianti spazi pubblici, il tratto terminale (da terra fino ad un'altezza di mt. 4,00) delle condutture deve essere incassato nella muratura.
5. All'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Pozzetti d'ispezione devono inoltre essere installati lungo le condutture interrate nei punti in cui si verifichi un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.
6. Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre ad un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale.

##### *Separazione da altri tipi di acque reflue*

7. L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura. E' tassativamente vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque reflue di qualsiasi altra provenienza.
8. La confluenza di acque piovane con le altre acque reflue può essere consentita solo al livello del pozzetto finale d'ispezione nel caso di recapito in pubblica fognatura di tipo misto.

##### *Recapito finale*

9. Le acque pluviali possono essere smaltite mediante:
  - convogliamento in pubblica fognatura bianca o mista;
  - convogliamento in acque superficiali;
  - dispersione nel suolo;

- accumulo in cisterna per uso irriguo, antincendio e simili (fermo restando che le eventuali tubazioni di troppo pieno devono comunque condurre ad una delle altre destinazioni ammesse).
10. Quando possibile ed opportuno, deve essere privilegiato il reimpiego delle acque pluviali per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, ecc.) oppure la dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi.

#### **Art. 146 - Raccolta e smaltimento delle acque reflue**

##### *Prescrizioni generali*

1. Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque reflue ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.
2. Le condutture delle acque reflue devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero e sezione sufficienti per ricevere e convogliare le acque medesime.
3. Per dette condutture valgono le seguenti prescrizioni generali:
  - a) le tubazioni verticali devono essere poste in opera incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino dagli ambienti interni; la collocazione esterna alle murature (tubazioni a vista) è ammessa solo in cavedi od in altri spazi riservati al passaggio degli impianti tecnologici;
  - b) le tubazioni verticali devono essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio, in modo tale da garantire la ventilazione delle medesime ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti;
  - c) negli edifici di nuova costruzione deve essere inoltre realizzato un sistema di ventilazione secondaria, anche mediante un'unica calata di diametro adeguato, che sfiati le colonne delle acque nere e saponose, sia ai piedi delle stesse che in prossimità di ogni attacco;
  - d) le tubazioni orizzontali interrate devono essere provviste di pozzetti di ispezione senza interruzione del transito nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione, una variazione di livello o la confluenza di più condutture.
4. Prima di essere condotte al recapito finale, le acque reflue devono essere condotte ad uno dei dispositivi di depurazione ammessi dal presente Regolamento in funzione del tipo di acque e del recapito finale medesimo.

##### *Recapito in pubblica fognatura*

5. Le caratteristiche degli impianti di trattamento delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura si differenziano in funzione del tipo di fognatura e del tipo di acque.

##### *Recapito in fognatura mista*

*Acque nere.*

6. Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque nere, prima di essere recapitate in fognature, devono essere condotte ad una fossa settica bicamerale conforme a quanto prescritto dall'art. 147 del presente Regolamento o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

*Acque saponose.*

7. Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque saponose, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.
8. Qualora si ricorra al pozzetto ad interruzione idraulica, questo deve presentare capacità utile complessiva pari a mc. 0,05 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mc. 0,50.

*Recapito in fognatura nera*

*Acque nere.*

9. Nelle zone servite da pubblica fognatura nera, le acque luride potranno essere collegate alla fognatura anche senza alcun tipo di trattamento preventivo, secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dai competenti uffici comunali.

*Acque saponose.*

10. Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque saponose, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

*Recapiti diversi dalla pubblica fognatura*

11. Nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, tutte le calate delle acque nere devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili. Tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione conforme a quanto previsto dal presente Regolamento e comunque atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti. Devono inoltre essere installati due pozzetti di prelievo, uno a monte ed uno a valle del sistema di depurazione, per consentire la verifica dei limiti imposti dalle norme vigenti.

*Recapito nel suolo*

12. Le acque nere che debbano essere smaltite nel suolo devono essere preventivamente condotte ad una vasca settica di tipo Imhoff conforme a quanto prescritto dal successivo articolo 148. Alla stessa vasca debbono essere condotte anche le acque saponose, previo pretrattamento in un pozzetto ad interruzione idraulica. I liquidi in uscita dalla vasca settica Imhoff devono essere condotti con un'unica tubazione al recapito finale nel suolo, che potrà avvenire mediante pozzo disper-

dente o sub-irrigazione a pettine.

*Recapito in acque superficiali*

13. Le acque reflue che debbano essere smaltite in acque superficiali devono essere preventivamente trattate in un impianto ad ossidazione totale conforme a quanto prescritto dal successivo articolo 149.

*Recapito in impianti a fitodepurazione*

14. Quando non risulti possibile od economicamente conveniente condurre le acque reflue trattate ad uno dei recapiti finali in precedenza indicati, è ammesso condurre le medesime ad un impianto di fitodepurazione con le caratteristiche di cui dal successivo articolo 154.

### **Art. 147 - Fosse biologiche**

*Prescrizioni di carattere generale*

1. Le fosse biologiche, o vasche settiche di tipo tradizionale, sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame ed il fango.
2. Esse devono essere adottate per il trattamento delle acque nere in tutti i casi in cui siano prescritte dal presente Regolamento.
3. Alle fosse biologiche non possono essere mai condotte acque saponose o acque pluviali.

*Posizionamento delle fosse biologiche*

4. Le fosse biologiche devono, di norma, essere collocate nel resede dell'edificio ad una distanza non inferiore a mt. 1,00 dalle fondazioni del medesimo.
5. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove non sia possibile il rispetto delle distanze sopradette, è ammessa la collocazione ad una distanza inferiore purché si dimostri che sono stati adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare che la rottura accidentale della fossa possa provocare infiltrazioni al di sotto delle fondazioni dell'edificio o nei locali ai piani interrati.
6. Nei soli casi in cui non sia possibile alcuna conveniente collocazione esterna all'edificio e comunque esclusivamente per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è ammessa la realizzazione della fossa biologica all'interno di un vano riservato esclusivamente a tale scopo oppure, ove anche ciò non risulti possibile, nel vano scala.
7. In tutti i casi di collocazione interna all'edificio, la fossa biologica deve rispettare le seguenti ulteriori condizioni:
  - essere separata dal solaio di calpestio del vano soprastante da una camera d'aria di altezza non inferiore a cm. 40, adeguatamente areata con condotti di ventilazione sfocianti direttamente all'esterno;
  - presentare gli accorgimenti già prescritti per le fosse a ridosso degli edifici;
  - essere dotato di idoneo passaggio o condotto che ne consenta la vuotatura meccanica senza interessare locali abitabili o nei quali è comunque ammessa la

presenza continuativa di persone.

8. Le fosse biologiche, ovunque posizionate, devono essere accessibili ed ispezionabili.

#### *Dimensionamento delle fosse biologiche*

9. Le fosse biologiche devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.
10. Ciascuna fossa biologica deve essere costituita da due camere distinte e presentare una capacità utile complessiva (volume interno delle camere) pari ad almeno 225 litri per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di 3.000 litri (mc. 3,00) complessivi.
11. Le due camere devono avere, di norma, pianta quadrata ed uguale capacità. Sono comunque ammesse:
  - camere a pianta rettangolare con lunghezza non superiore a due volte la larghezza;
  - camere di capacità diversa tra loro quando siano assicurate una capacità non inferiore al 50% del totale per la prima camera ed al 40% del totale per la seconda (ferma restando in ogni caso la capacità complessiva minima stabilita dal presente articolo).

#### *Caratteristiche tecniche delle fosse biologiche*

12. Le fosse biologiche bicamerali, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali:
  - la profondità del liquido, in ciascuna camera, deve risultare compresa tra mt. 1,50 e mt. 1,70;
  - in ciascuna camera deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
  - le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono immergersi almeno cm. 30 sotto il livello del liquido;
  - il dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra (sella) deve essere realizzato con tubazioni di diametro non inferiore a cm. 10, poste ad "H" o ad "U" rovesciato, prolungate in alto sino al cielo della fossa (in diretto contatto con le relative lapidi) ed in basso sino ad immergersi almeno cm. 30 sotto il livello del liquido.
13. Le fosse biologiche devono essere dotate di chiusini a doppia lapide, di materiale e fattura tali da garantire la chiusura ermetica. Analoghi chiusini devono essere previsti in corrispondenza dei punti di ispezione posizionati sul dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra (sella).

#### *Ventilazione delle fosse biologiche*

14. Ogni fossa biologica deve essere dotata di propria tubazione di ventilazione, posi-



zionata in prossimità del cielo della fossa, di diametro non inferiore a cm. 10 e sfociante sopra la copertura dell'edificio o comunque in posizione tale da non disperdere cattivi odori in prossimità di locali abitabili. L'estremità superiore della tubazione di ventilazione deve essere dotata di reticella antinsetto di materiale inossidabile in conformità a quanto disposto dall'art. 146, comma 3 del presente Regolamento.

15. Nella parete che divide le due camere devono essere realizzati, al di sopra del livello del liquido, idonei fori di ventilazione in modo da mantenere uniforme la pressione ed assicurare la ventilazione di entrambe le camere. In mancanza di tale requisito devono essere previste tubazioni di ventilazione per entrambe le camere.

#### *Caratteristiche costruttive delle fosse biologiche*

16. Le fosse biologiche possono essere costruite in opera o mediante l'impiego di elementi prefabbricati.

#### *Fosse biologiche costruite in opera*

17. Le fosse biologiche costruite in calcestruzzo armato devono avere pareti e soletta di fondo di spessore non inferiore a cm. 15, mentre la soletta di copertura deve essere dimensionata in funzione dei massimi carichi che possono gravare sulla medesima in ragione della sua ubicazione, con un minimo assoluto di cm. 8. Le fosse biologiche costruite con muratura di mattoni devono avere il fondo costituito da una soletta in calcestruzzo armato dello spessore non inferiore a cm. 25, con sovrapposto uno strato di malta di cemento dello spessore di cm. 5. Le pareti saranno costituite da pareti in mattoni pieni murati con malta cementizia dello spessore non inferiore di cm. 26, protette sul lato esterno da un rinfiacco di calcestruzzo dello spessore di almeno cm. 15, cosicché lo spessore complessivo risulti non inferiore a cm. 45. Tutte le facce interne della fossa devono essere intonacate e lisciate con malta di cemento ed avere tutti gli angoli arrotondati e il fondo concavo per la facile estrazione delle materie. Le pareti che rimanessero fuori terra devono avere anch'esse spessore non inferiore a cm. 45 ed essere intonacate anche sulla faccia esterna.

#### *Fosse biologiche di tipo prefabbricato*

18. Gli elementi prefabbricati utilizzabili per la costruzione delle fosse biologiche possono essere sia di tipo monoblocco che di tipo ad elementi separati da comporre in opera (cosiddette ad anelli).
19. Gli elementi monoblocco possono essere realizzati sia in calcestruzzo che in altri materiali con idonee caratteristiche di impermeabilità (vetroresina e simili).
20. Le fosse costituite da elementi prefabbricati composti in opera (anelli) devono essere accuratamente stuccate in tutti i punti di giunzione al fine di garantirne la migliore tenuta idraulica.
21. Per tutte le fosse di tipo prefabbricato valgono le seguenti prescrizioni:
  - devono essere protette da un idoneo rinfiacco di calcestruzzo di spessore tale che lo spessore complessivo (parete della fossa più rinfiacco) non sia mai infe-

riore a cm. 15;

- il fondo dello scavo deve essere privo di asperità e ben livellato con un getto di calcestruzzo in modo tale da garantire la stabilità del manufatto;
- la soletta di copertura deve essere dimensionata in funzione dei massimi carichi che possono gravare sulla medesima in ragione della sua ubicazione.

#### **Art. 148 - Fosse settiche tipo Imhoff**

##### *Prescrizioni di carattere generale*

1. Le fosse settiche tipo Imhoff sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti distinti per il liquame e il fango e devono essere adottate per il trattamento congiunto delle acque saponose e delle acque nere in tutti i casi in cui esse siano prescritte dal presente Regolamento.
2. Alle fosse settiche Imhoff non possono essere mai condotte acque pluviali.

##### *Dimensionamento delle fosse settiche Imhoff*

3. Le fosse settiche Imhoff devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.
4. Il comparto di sedimentazione deve avere capacità pari a 40-50 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 250 litri. Il compartimento del fango deve avere capacità pari a 150-160 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 900 litri. E' ammesso ridurre la capacità del compartimento del fango fino a 100-120 litri per abitante equivalente a condizione che l'estrazione del fango sia eseguita due volte l'anno.

##### *Caratteristiche tecniche delle fosse settiche Imhoff*

5. Le fosse settiche Imhoff, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali:
  - deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
  - le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono costituire idonea interruzione idraulica sia in ingresso che in uscita, immergendosi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido.

##### *Posizionamento, ventilazione e caratteristiche costruttive delle fosse settiche Imhoff*

6. Per quanto attiene il posizionamento, la ventilazione e le caratteristiche costruttive, le fosse settiche Imhoff devono rispondere alle stesse prescrizioni già dettate per le fosse biologiche e di cui all'art. 147, commi da 4 a 7 e da 16 a 21.

#### **Art. 149 - Depuratori ad ossidazione totale**

1. L'utilizzo dei depuratori ad ossidazione totale, nelle varie forme in cui i medesimi si trovano in commercio, è richiesto ogni volta che, per il tipo di ricettore finale cui si intende convogliare le acque trattate, si debba conseguire un livello di

depurazione molto spinto, con degradazione pressoché totale delle sostanze organiche biodegradabili e nitrificazione delle parti azotate.

2. I depuratori ad ossidazione totale sono solitamente costituiti da elementi monoblocco prefabbricati, in genere suddivisi in più vasche o scomparti, ed utilizzano un sistema di depurazione a fanghi attivi ad ossidazione totale, basato sull'azione dei batteri presenti nel liquame che, riuniti in colonie, costituiscono un fango attivo. Nell'impianto viene insufflata meccanicamente l'aria necessaria alla sopravvivenza ed alla riproduzione dei batteri, i quali utilizzano per la loro nutrizione le sostanze organiche inquinanti contenute nel liquame, abbattendole.
3. Considerato come in commercio esistano numerose tipologie di impianto ad ossidazione totale, accomunate dal principio di funzionamento ma differenti tra loro per tipo di materiali impiegati, numero e capacità degli scomparti, numero e natura degli ingressi nonché per lo stesso percorso delle acque internamente all'impianto, non vengono impartite prescrizioni e specifiche tecniche vincolanti in merito agli aspetti costruttivi di tale tipo di impianti di depurazione.
4. Il livello di depurazione conseguito da ciascun impianto deve risultare da apposita documentazione tecnica o certificazione rilasciata dalla ditta produttrice e l'impianto medesimo potrà essere utilizzato solo per il trattamento di acque reflue destinate a corpi ricettori congruenti con il livello di depurazione garantito.
5. Sia la posa che la manutenzione dell'impianto devono avvenire in completa conformità alle specifiche tecniche fornite dal costruttore.

#### **Art. 150 - Altri tipi di depuratori**

1. Potranno essere ammessi impianti di trattamento e depurazione delle acque reflue diversi da quelli contemplati negli articoli precedenti solo quando venga dimostrato che i medesimi conseguono livelli di depurazione non inferiori a quelli prescritti dal presente Regolamento e dalle altre norme vigenti in materia, in funzione del tipo di ricettore finale cui sono destinate le acque trattate.

#### **Art. 151 - Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione**

1. L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante sub-irrigazione, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.
2. Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto e da qui immesso nella condotta o rete disperdente.
3. La condotta disperdente può essere costituita da tubazioni microfessurate continue o da elementi tubolari con estremità tagliate dritte e distanziati di cm. 1-2 l'uno dall'altro. In ogni caso la condotta disperdente deve essere protetta superiormente da tegole (o comunque da elementi semicurvi atti a svolgere analoga funzione protettiva) ed avere pendenza compresa tra lo 0,2% e lo 0,6%.

4. La condotta deve essere posata in una trincea profonda almeno cm. 70, la cui metà inferiore deve essere riempita con pietrisco di varia pezzatura (3-6 o superiore) che avvolga completamente la condotta. La parte superiore della trincea deve essere riempita con il terreno proveniente dallo scavo, previa interposizione di uno strato di tessuto-non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco.
5. La trincea deve seguire approssimativamente l'andamento delle curve di livello, in modo tale che la condotta disperdente mantenga la pendenza contenuta nei limiti prescritti. Di norma la trincea deve essere posizionata lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o in altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno.
6. La distanza fra il fondo della trincea ed il massimo livello della falda non deve essere inferiore ad un metro. Nel tratto a valle della condotta, l'acqua di falda non può essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici effettuati caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra la condotta disperdente e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di mt. 30.
7. L'andamento della trincea e della condotta disperdente può essere lineare e continuo su una sola fila oppure costituito da una condotta centrale con ramificazioni a pettine, a doppio pettine o ad altro analogo. Lo sviluppo lineare complessivo della condotta disperdente deve essere determinato in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti secondo in seguenti parametri:

<i>tipo di terreno</i>	<i>sviluppo lineare per abitante equivalente</i>
sabbia sottile, materiale leggero di riporto.....	2 mt./abitante
sabbia grossa e pietrisco .....	3 mt./abitante
sabbia sottile con argilla.....	5 mt./abitante
argilla con poca di sabbia .....	10 mt./abitante
argilla compatta .....	non adatta
8. Potranno essere ammessi valori diversi da quelli sopraindicati nei casi in cui le caratteristiche del terreno siano preventivamente accertate mediante apposite prove di percolazione.
9. La distanza tra due diverse condotte disperdenti non deve essere mai inferiore a mt. 25.
10. Per l'esercizio deve essere controllato periodicamente che non vi sia intasamento del pietrisco o del terreno sottostante, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso e che il livello della falda rimanga in valori compatibili.

#### **Art. 152 - Recapito dei liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti**

1. L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante pozzo assorbente, dei liquami

provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

2. Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nel pozzo assorbente.
3. Il pozzo deve avere forma cilindrica e diametro interno di almeno un metro. Esso può essere costruito in muratura (pietrame o mattoni) oppure in calcestruzzo e deve essere privo di platea. Nella parte inferiore, in corrispondenza del terreno permeabile, le pareti devono essere permeabili (praticandovi feritoie o realizzandole in muratura a secco o con altra idonea tecnica costruttiva). Sul fondo del pozzo, in luogo della platea, deve essere realizzato uno strato di pietrame e pietrisco dello spessore di circa mezzo metro. Analogo anello di pietrame e pietrisco (sempre dello spessore di circa mezzo metro) deve essere formato esternamente alla porzione permeabile delle pareti del pozzo. In entrambi i casi, in prossimità del fondo e della parete permeabile, il pietrame deve essere di pezzatura maggiore rispetto al pietrisco soprastante o retrostante.
4. La copertura del pozzo deve trovarsi ad una profondità di almeno cm. 60. Il pozzetto di cui al comma 2 dell'art. 152 deve essere collocato sulla copertura del pozzo e dotato di adeguati chiusini. Lo spazio residuo soprastante la copertura del pozzo e l'anello di pietrisco circostante, deve essere reinterrato mediante terreno ordinario con soprassesto per evitare ogni avvallamento e previa interposizione di uno strato di tessuto-non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco. Per la ventilazione dello strato drenante devono essere poste in opera tubazioni di aerazione di opportuno diametro, che interessino lo strato di pietrisco per una profondità di almeno un metro.
5. Di norma i pozzi assorbenti debbono essere posizionati lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno.
6. La differenza di quota tra il fondo del pozzo ed il massimo livello della falda non deve essere inferiore a 2 metri. Nel tratto a valle della condotta, l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra il pozzo e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 50 metri.
7. La superficie della parete perimetrale del pozzo, deve essere determinata in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti secondo in seguenti parametri:

<i>tipo di terreno</i>	<i>superficie per abitante equivalente</i>
sabbia grossa e pietrisco .....	1 mq/abitante
sabbia fine .....	1,5 mq/abitante
argilla sabbiosa o riporto .....	2,5 mq/abitante

argilla con molta sabbia o pietrisco ..... 4 mq/abitate  
argilla con poca sabbia o pietrisco ..... 8 mq/abitate  
argilla compatta impermeabile ..... non adatta

8. Potranno essere ammessi valori diversi da quelli sopra indicati nei casi in cui le caratteristiche del terreno siano preventivamente accertate mediante apposite prove di percolazione. In ogni caso la capacità del pozzo non deve essere inferiore a quella della vasca di chiarificazione che precede il pozzo stesso.
9. Per l'esercizio deve essere controllato periodicamente che non vi sia accumulo di sedimenti o di fanghiglia nel pozzo od intasamento del pietrisco e del terreno circostante; che non si verificano impantanamenti nel terreno circostante; che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso; che il livello della falda rimanga in valori compatibili.

#### **Art. 153 - Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio**

1. Il sistema di percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio deve essere adottato in tutti i casi in cui sia ammessa la sub-irrigazione normale ma ci si trovi in presenza di terreni impermeabili.
2. Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta o rete disperdente.
3. Il sistema consiste in una trincea, profonda da mt. 1,00 a mt. 1,50 con il fondo costituito da uno strato di argilla sul quale si posa la condotta drenante sovrastata in senso verticale da strati di pietrisco grosso, minuto e grosso. Nello spessore dell'ultimo strato si colloca la condotta disperdente.
4. Tubi di aerazione di adeguato diametro devono essere collocati verticalmente, dal piano di campagna fino allo strato di pietrisco grosso inferiore, disposti alternativamente a destra e a sinistra delle condotte e distanziate da 2 a 4 metri l'uno dall'altro.
5. La condotta drenante sbocca in un idoneo ricettore (rivolo, alveo, impluvio, ecc.), mentre la condotta disperdente termina chiusa 5 metri prima dello sbocco della condotta drenante.
6. Lo sviluppo lineare delle condotte si dimensiona assumendo come parametro minimo mt. 2,00 per abitante equivalente.
7. Per quanto attiene le caratteristiche costruttive e di posa delle condotte, il loro posizionamento, le distanze di rispetto e quanto altro non espressamente trattato nel presente articolo, si applicano le prescrizioni già impartite all'art. 151 per le normali condotte di sub-irrigazione.
8. Nel corso dell'esercizio deve essere controllato periodicamente il regolare funzionamento del sistema. In particolare devono essere sottoposti a controllo il sifone del pozzetto di alimentazione, lo sbocco del liquame, i tubi di aerazione ecc.. Si deve inoltre verificare nel tempo che non si abbia aumento del numero degli abitanti equivalenti e che il livello della falda rimanga in valori compatibili.

## Art. 154 - Fitodepurazione

1. L'utilizzo di impianti a fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.
2. L'impianto a fitodepurazione (impianto fitodepurativo assorbente) sfrutta il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione ed è costituito sostanzialmente da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante.
3. I letti assorbenti sono costituiti da vassoi di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta (calcestruzzo, resina poliestere od altro idoneo materiale). Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaietto (pezzatura mm. 8-15 ) dello spessore di almeno cm. 30. Al di sopra del ghiaietto viene riportato uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm. 40. Il terreno vegetale viene quindi adeguatamente piantumato con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila.
4. Il liquame chiarificato in uscita dal dispositivo di trattamento (tipicamente, ma non necessariamente, una fossa settica tipo Imhoff) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente. Detta condotta corre sul fondo del letto assorbente, immersa nello strato di ghiaietto, ed è costituita da tubazioni microfessurate continue, posate con pendenza non superiore allo 0,4%.
5. Il livello del liquame nell'impianto, determinato dal livello del pozzetto di distribuzione, deve corrispondere allo strato di ghiaietto posato sul fondo del letto assorbente. Da qui i liquidi saranno assorbiti, per capillarità, dall'apparato radicale delle piante collocate nel soprastante strato di terreno vegetale.
6. In uscita dall'impianto, sul lato opposto a quello di ingresso del liquame, deve essere posto un secondo pozzetto di ispezione e da questo deve dipartirsi una tubazione di troppo pieno di sicurezza che consente il celere deflusso di improvvisi ed eccessivi apporti meteorici, mantenendo il liquido nell'impianto ai livelli di progetto. La tubazione di troppo pieno smaltirà l'eccesso di acqua nel suolo mediante un breve tratto di tubazione disperdente per sub-irrigazione.
7. Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata devono essere tali da garantire sufficienti livelli di depurazione ed evitare la formazione di reflui effluenti. A tal fine l'impianto deve presentare un'estensione (superficie della faccia superiore dello strato di ghiaietto) di almeno mq. 1,50 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mq. 6.
8. La vegetazione da piantumare deve essere costituita da arbusti o fiori con spiccate caratteristiche idrofile, quali ad esempio:

<i>Arbusti</i>	<i>Fiori</i>
Aucuba Japonica	Auruncus Sylvester
Bambù	Astilbe
Calycantus Florindus	Elymus Arenarius

Cornus Alba  
Cornus Florida  
Cornus Stolonifera  
Cotoneaster Salicifolia  
Kalmia Latifolia  
Laurus Cesarus  
Sambucus Nigra  
Thuja Canadensis

Felci  
Iris Pseudoacorus  
Iris Kaempferi  
Lythrum Officinalis  
Nepeta Musini  
Petasites Officinalis

9. Per l'esercizio deve essere controllato periodicamente che non vi sia intasamento della tubazione disperdente, che non si manifestino impaludamenti superficiali e che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso.

#### **Art. 155 - Pozzi a tenuta**

1. E' consentita l'installazione di pozzi a tenuta solo nei casi in cui è prevista la fertirrigazione con le limitazioni previste dalla vigente normativa (L.R. 5/1986). Il pozzo deve raccogliere esclusivamente reflui di tipo organico (liquame animale ed acque di vegetazione) privi di ogni altra contaminazione chimica ed avere caratteristiche di perfetta tenuta e capacità adeguate allo scopo, oltre che essere muniti di colonna di ventilazione sul tetto.

#### **Art. 155/bis - Raccolta differenziata rifiuti urbani**

1. Ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia che interessino una SUL maggiore di mq. 2.000 deve prevedere appositi spazi, convenientemente delimitati, che consentano la raccolta differenziata dei rifiuti urbani.



## CAPITOLO XXI: OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI

### Art. 156 - Opere esteriori ai fabbricati

1. Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente Capitolo le opere esteriori agli edifici, con particolare riferimento agli elementi aggettanti da realizzarsi su facciate che prospettino sulla pubblica via o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le zone non urbanizzate.
2. Il rispetto di dette norme è condizione necessaria ma non sufficiente per l'ammissibilità dell'opera, la quale rimane sempre subordinata al rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio su cui deve inserirsi, con particolare riferimento agli edifici ricadenti nella zona omogenea "A".
3. Sono inoltre fatte salve le prescrizioni impartite dal presente Regolamento al successivo Capitolo XIX in materia di edifici di interesse storico-architettonico, tipologico o documentario nonché le eventuali diverse previsioni degli strumenti urbanistici attuativi.

### Art. 157 - Terrazze a sbalzo sulla pubblica via

1. La realizzazione di terrazze a sbalzo su facciate frontistanti vie ed altri spazi pubblici è ammessa esclusivamente quando dette vie o spazi presentino una larghezza di almeno di mt. 8, misurati ortogonalmente alla facciata interessata, dalla medesima 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.
2. Nelle strade o spazi di larghezza maggiore, le terrazze a sbalzo non devono aggettare oltre mt. 1,20 dal piano verticale della facciata e devono essere impostati a quota tale da lasciare un'altezza libera non inferiore a mt. 4,50 dal filo retromarcia piede all'intradosso del terrazzo.
3. Le mensole, travi od altri elementi a sostegno o decorazione del terrazzo non possono in nessun caso essere impostate a quota inferiore di oltre un metro rispetto a quella prescritta per il terrazzo medesimo.

### Art. 158 - Elementi decorativi a rilievo

1. Gli elementi decorativi a rilievo e gli altri elementi sporgenti dal piano verticale della facciata, fino ad una altezza di mt. 2,10 da terra, non devono presentare sporgenza superiore a cm. 6 rispetto al filo dello zoccolo del fabbricato o, in assenza del medesimo, rispetto al piano verticale passante per il filo retromarcia piede.
2. Gli elementi decorativi posti ad altezza superiore potranno avere aggetti superiori a quello di cui al comma precedente, a condizione che ben si armonizzino sia con il resto della facciata che, quando si tratti di edifici ricadenti nella zona omogenea "A", con quelle contigue ed i caratteri tipologici ed architettonici del

contesto.

#### **Art. 159 - Cornicioni e gronde**

1. Nell'ambito della zona omogenea "A", i cornicioni di coronamento degli edifici e gli aggetti di gronda dei medesimi non possono avere sporgenze superiori a mt. 1,50 rispetto al piano verticale passante per il filo retromarcia piede.
2. E' fatta eccezione per le gronde di tipo tradizionale alla fiorentina, per le quali, quando eccedenti i limiti di cui al comma precedente, valuta caso per caso la Commissione Edilizia.

#### **Art. 160 - Zoccoli**

1. Gli zoccoli, ed in genere tutte le parti basamentali degli edifici, non possono mai occupare il suolo pubblico.
2. Potrà derogarsi alla disposizione di cui al comma precedente solo nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti privi di zoccolatura e ricadenti nella zona omogenea "A", quando venga dimostrato come la realizzazione dello zoccolo sia elemento utile al miglior inserimento nel contesto di un edificio privo di proprio valore storico ed architettonico.
3. Ferme restando le limitazioni di cui ai commi precedenti, gli zoccoli da realizzarsi su pareti di edifici e muri di cinta confinanti con spazi pubblici devono avere altezza non minore di cm. 60 ed essere realizzati in pietra od altro materiale resistente ed impermeabile.
4. Nell'ambito della zona omogenea "A", gli zoccoli formati con intonaco a pinocchio saranno ammessi solo quando tipici della zona o comunque già presenti negli edifici contigui.

#### **Art. 161 - Stemmi ed emblemi araldici**

1. E' vietato apporre sulle facciate degli edifici prospettanti su spazi pubblici, ed in altro luogo esposto al pubblico, stemmi ed emblemi araldici senza che sia stata preventivamente conseguita apposita autorizzazione.
2. L'autorizzazione di cui al comma precedente viene concessa previa dimostrazione del legittimo utilizzo degli stemmi ed emblemi che si intende porre in opera.

#### **Art. 162 - Muri di cinta**

1. I muri di cinta, quando non siano in materiale originariamente previsto a faccia vista, devono essere intonacati al civile e tinteggiati con colori idonei a non produrre disarmonia con l'ambiente circostante.
2. Muri di cinta e recinzioni in genere non potranno avere altezza superiore a mt. 3,00. Eventuali eccezioni devono essere adeguatamente motivate e sulle mede-

sime si esprime caso per caso la Commissione Edilizia.

#### **Art. 163 - Tettoie a sbalzo**

1. 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.
2. Dette tettoie, qualsiasi sia la loro sporgenza, devono in ogni caso mantenere un'altezza libera non inferiore a mt. 2,50 misurata dal filo retromarciapiede al punto più basso della tettoia, riducibili a mt. 2,30 per le sole mensole, travi ed elementi decorativi ancorati alla facciata.
3. Per le tettoie, impostata alla minima altezza ammessa, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non deve essere superiore a mt. 1.00. Per le tettoie poste ad altezza di almeno mt. 4,00, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non può superare mt. 2,50. Per le tettoie poste a quota intermedia la sporgenza massima ammessa varia proporzionalmente all'altezza delle medesime dal filo retromarciapiede, con riferimento ai valori minimo e massimo precedentemente indicati.
4. In nessun caso sono ammesse tettoie a sbalzo di sporgenza superiore alla larghezza del marciapiede o comunque a mt. 2,50.
5. Dette tettoie devono essere munite di appositi sistemi per la raccolta ed il convogliamento alla fognatura delle acque piovane. Le calate devono essere incassate nella muratura secondo quanto prescritto all'art. 145.
6. Tutte le tettoie, di qualsiasi altezza e sporgenza, devono essere collocate in modo tale da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie od altri elementi di interesse pubblico.

#### **Art. 164 - Infissi ed affissi**

1. Tutte le porte che prospettino sulla pubblica via 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 ai fini di assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte devono essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.
3. Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere ed altri simili affissi possono aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno m. 2,30 dal filo retromarciapiede.
4. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 possono essere derogate solamente per gli edifici esistenti per motivi di sicurezza ove sia dimostrata la materiale impossibilità del rispetto di quanto ivi previsto.

#### **Art. 165 - Modifica di logge o porticati e terrazze**

1. Qualsiasi intervento che interessi logge o porticati e terrazze, anche quando ammissibile in funzione della capacità edificatoria dell'edificio e del tipo di intervento ammesso dal PRG, non potrà in nessun caso comportare alterazione dell'equilibrio architettonico e dei valori formali dell'edificio.
2. A tal fine, in linea generale, non sono ammessi interventi parziali che prevedano la chiusura, parziale o totale, delle logge o porticati e terrazze di pertinenza di singole unità immobiliari che siano parte di edifici pluripiano o comunque costituiti da una pluralità di unità immobiliari.
3. Sono, viceversa, ammessi interventi estesi all'intero edificio che, mediante un progetto unitario, assicurino l'equilibrio architettonico ed il rispetto dei valori formali dell'immobile, finanche a giungere all'organico ridisegno delle facciate interessate.
4. In casi del tutto eccezionali potranno essere ammessi progetti riguardanti singole unità immobiliari (o comunque non l'edificio nella sua interezza) a condizione che la rappresentazione grafica sia estesa all'intero edificio e dimostri come l'intervento progettato, pur nella sua parzialità, ben si inserisca nel contesto e non arrechi turbativa alcuna ai caratteri architettonici dell'immobile. Detti progetti parziali sono sottoposti obbligatoriamente al parere della Commissione Edilizia, il cui eventuale parere contrario è vincolante.
5. In tutti i casi di intervento su logge e porticati rimangono ferme le disposizioni di cui agli artt. 6 e 36/bis.

#### **Art. 166 - Mostre ed 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 predisposte per le relative mostre ed insegne.
2. Le mostre ed insegne devono essere collocate esclusivamente nei vani e spazi prestabiliti, senza alterare le linee architettoniche dell'edificio, ed il loro oggetto non potrà superare i cm. 5 rispetto al piano verticale passante per il filo retromarcia piede. Le cornici superiori delle mostre e delle vetrine che si trovino poste ad almeno mt. 2,50 dalla quota del retromarcia piede potranno aggettare fino a cm. 15 oltre la sporgenza ordinaria.

#### **Art. 167 - Numeri civici**

1. In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di apertura di nuove porte di accesso ai fabbricati esistenti, il proprietario deve richiedere ai competenti uffici comunali il numero civico da applicarsi alle porte.
2. Tale numerazione sarà eseguita, di regola, con tavolette di porcellana di forma, dimensioni e colori uguali a quelle adottate dal Comune e sarà a carico dei ri-

spettivi proprietari.

3. In caso di demolizioni di fabbricati che non debbano essere più ricostruiti o nel caso di soppressione di porte esterne di accesso, i proprietari devono notificare al Comune i numeri soppressi.

#### **Art. 168 - Cartelli indicatori**

1. E' 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.
2. 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.

## CAPITOLO XXII: NORME DI SPECIALE TUTELA

### **Art. 169 - Speciale tutela della zona omogenea "A" e delle zone agricole di valore ambientale**

1. Nell'ambito della zona omogenea "A" e nelle zone agricole di particolare valore ambientale (sottozone "E1" ed "E2" del vigente PRG) è prescritta la conservazione ed il mantenimento dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari dell'esistente patrimonio edilizio-urbanistico e del relativo tessuto viario.
2. Nel caso di demolizioni e ricostruzioni ovvero di ristrutturazioni, la pendenza delle falde del tetto non potrà superare il 30%, salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti.
3. Non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non nel caso di corpi edilizi minori, estranei al tessuto più antico ed ubicati a quota nettamente inferiore rispetto a quella della gronda dell'edificio principale e sempre che non prospettino sulla pubblica via.
4. Nel caso di realizzazione di volumi tecnici ed impianti tecnologici in copertura, qualsiasi sia la destinazione d'uso di intervento prevista per l'edificio, i progetti devono prevedere posizioni e tecniche esecutive tali da minimizzare l'alterazione delle coperture, fermo restando che gli interventi medesimi non sono ammessi quando l'alterazione introdotta risulti particolarmente pregiudizievole o comunque incompatibile con il valore architettonico, ambientale o tipologico del contesto in cui dovrebbe inserirsi.
5. E' sempre ammessa la sostituzione delle coperture piane o semipiane con coperture a falde inclinate, di pendenza contenuta nei limiti prescritti dal presente articolo. In tali casi la sostituzione si ritiene ininfluenta ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.
6. Fatte salve le maggiori restrizioni per edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario, qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente suscettibile di modificare l'aspetto esteriore degli edifici deve prevedere l'impiego di materiali, colori e tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto e con quelle della tradizione fiorentina in genere.
7. Nel caso di nuove edificazioni, di interventi di ristrutturazione urbanistica o, in genere, di interventi su edifici di recente costruzione, la compatibilità di cui al comma precedente non è necessariamente conseguita mediante il ricorso a materiali, colori o tecniche tradizionali ma 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. 170 - Limitazioni alle variazioni di destinazione d'uso nella zona omogenea "A"**

1. Nell'ambito della zona omogenea "A", e nelle zone B1 sature in accordo con le indicazioni di cui all'art. 8 delle NTA del PRG, è favorito il mantenimento ed il recupero della funzione residenziale e delle attività a questa funzionali, intese come dotazione di servizi pubblici e privati ed attrezzature di carattere sociale.
2. Le limitazioni di cui al presente articolo non si applicano agli edifici costituenti l'ambito organico A5 (nuclei ed edifici storici diffusi sul territorio).
3. Al fine di incentivare tali indicazioni, in attesa di specifica ed organica disciplina delle funzioni ordinarie ai sensi degli artt. 58 e 59 della L.R. 1/2005, si individuano, in funzione della compatibilità con la disciplina di cui all'art. 8 della NTA, le seguenti categorie di funzioni:
  - categorie privilegiate
  - categorie vietate
  - categorie tollerate
4. Si intendono come categorie privilegiate il complesso della funzione residenziale, dei servizi primari alla residenza e delle attività tradizionali e tipiche del Centro storico di Firenze, in base alla seguente esemplificazione:
  - si intende come attività residenziale: le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo, purché gli usi diversi siano compatibili con la residenza e non superino il 35% della superficie utile dell'unità stessa e comunque i 30 mq., anche con più interventi successivi, computando a tali fini esclusivamente gli spazi effettivamente utilizzati per uso diverso, escludendo ingressi a comune e disimpegni;
  - le attività diverse dalla residenza che presentano un elevato livello di compatibilità con la medesima e che sono caratteristiche del centro urbano fiorentino (artigianato artistico o di servizio, attività turistico-ricettive nei limiti previsti dallo specifico Piano di Settore, attività direzionali pubbliche, attività culturali e attività didattiche e scientifiche pubbliche o di pubblico interesse, ecc.);
  - si intendono come servizi primari alla residenza le attività che si pongono in stretta correlazione con la funzione residenziale, da un lato fornendo i servizi necessari al permanere della medesima e dall'altro trovando nella natura residenziale dell'insediamento il presupposto stesso della propria esistenza (piccole e medie attività commerciali, servizi pubblici e privati, pubblici esercizi, circoli ricreativi, studi professionali ed uffici privati in genere, ecc.).
5. Si intendono come categorie vietate le attività incompatibili con la funzione residenziale, quali:
  - attività commerciali di grande distribuzione ed attività commerciali all'ingrosso;
  - attività industriali ed attività artigianali di superficie complessiva superiore a

- mq. 250 per ogni unità, compresi i magazzini e depositi;
- ospedali, caserme, istituti di pena e simili;
  - attività nocive, dannose o comunque non ammesse da norme vigenti nelle zone residenziali;
  - depositi, anche a cielo aperto, di materiali infiammabili, nocivi o maleodoranti;
  - allevamenti di animali, impianti sportivi ed ogni attività rumorosa;
  - ogni altra funzione comunque incompatibile con la residenza.
6. Si intendono comprese nella categoria di funzioni tollerate le destinazioni d'uso diverse da quelle comprese nella categoria di funzioni privilegiate e da quelle comprese nella categoria di funzioni vietate.
7. In attuazione di quanto disposto dall'art. 8 delle NTA nella zona omogenea "A" sono ammesse soltanto le seguenti variazioni di destinazione d'uso:
- i mutamenti di destinazione d'uso da una funzione compresa nella categoria di funzioni vietate verso una funzione compresa nella categoria delle funzioni privilegiate o comunque tollerate;
  - da una funzione compresa nella categoria delle funzioni tollerate verso un'altra funzione compresa nella medesima categoria ovvero compresa nella categoria delle funzioni privilegiate;
  - i mutamenti di destinazione d'uso tra le diverse funzioni comprese all'interno della categoria delle funzioni privilegiate;
8. Sono invece espressamente vietati:
- i mutamenti di destinazione d'uso finalizzati a sostituire una funzione privilegiata con funzioni tollerate o vietate;
  - i mutamenti di destinazione d'uso finalizzati a sostituire una funzione compresa nella categoria delle funzioni privilegiate verso una funzione compresa nella categoria di funzioni tollerate o vietate;
  - i mutamenti di destinazione d'uso finalizzati a sostituire una funzione compresa nella categoria delle funzioni tollerate verso una funzione compresa nella categoria di funzioni vietate;
  - i mutamenti di destinazione d'uso tra funzioni comprese all'interno della categoria delle funzioni vietate; gli interventi che prevedano unicamente il mantenimento di funzioni vietate in atto sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 199 del presente Regolamento.

**Art. 171 - Ulteriori criteri di tutela e limitazioni alle variazioni di destinazione d'uso per il Centro Storico entro le mura ed i Centri Storici minori**

1. Nell'ambito del Centro Storico entro le Mura (ambito A2) e dei Centri Storici Minori (ambito A4), si applicano inoltre gli ulteriori criteri di tutela sotto indicati.
2. I mutamenti di destinazione d'uso tra le funzioni privilegiate di cui al precedente articolo sono ammessi soltanto quando rispettino le seguenti prescrizioni:



- non comportino complessivo decremento delle superfici destinate all’attività residenziale, salvo che per interventi che la sostituiscano con attività direzionali pubbliche o culturali pubbliche o di pubblico interesse o che siano puntualmente previsti da specifici Piani di Settore;
  - non comportino la sostituzione dell’attività residenziale con attività ricettive extra-alberghiere, ancorché le stesse siano classificate con destinazione d’uso residenziale dalla L.R. 42/2000, fatte salve le specifiche previsioni del Piano Turistico Cittadino;
  - non comportino cambi di destinazione d’uso dalle strutture ricettive extra-alberghiere in strutture ricettive alberghiere così come definite dalla L.R. 42/2000, ancorché definite con destinazione d’uso ricettiva dalla L.R. 42/2000, fatte salve le specifiche previsioni del Piano Turistico Cittadino.
3. Qualsiasi intervento su unità immobiliari ad uso residenziale, quale che sia la classe di intervento prevista dal PRG per l’edificio, non potrà comportare frazionamenti dai quali risultino alloggi di superficie inferiore a mq. 40,00 di superficie utile abitabile, così come definita dall’art. 125 del R.E.; la stessa limitazione si applica agli interventi finalizzati a conseguire la destinazione residenziale di unità destinate ad altri usi e che comportino il frazionamento delle medesime.
  4. La limitazione di cui al comma precedente non si applica nel caso di mutamento di destinazione di unità immobiliari che, all’entrata in vigore del presente Regolamento, già presentino dimensioni inferiori a quella prescritta; detta limitazione non opera inoltre nei confronti degli interventi da eseguirsi a seguito di PUE, per i quali valgono le eventuali limitazioni previste dalla convenzione.
  5. I cambi di destinazione d’uso di unità immobiliari con destinazione produttiva o commerciale poste sul fronte strada al piano terreno dei fabbricati, finalizzati a conseguire la destinazione residenziale, sono ammissibili soltanto per la realizzazione di unità immobiliari con superficie maggiori di 50 mq. di superficie utile abitabile così come definita dall’art. 125 del R.E.; devono inoltre essere conservate aperture ed infissi caratteristici dell’originaria destinazione, che non possono essere computate per la verifica dei rapporti aeroilluminanti previsti dal presente Regolamento.
  6. Le limitazioni di cui ai commi precedenti non si applicano agli interventi di restauro finalizzati al recupero di assetti tipologici preesistenti ed agli interventi su edifici di rilevante valore storico-architettonico (classi “0” ed “1”) che per le loro peculiari caratteristiche architettoniche o decorative si rivelino incompatibili con la funzione in atto o con le limitazioni previste dal presente articolo, previo parere obbligatorio della Commissione Edilizia che dia conto della ricorrenza di tale circostanza.

**Art. 172 - Criteri generali di tutela per le zone agricole di particolare valore ambientale**

1. Nelle zone agricole di particolare valore ambientale si applicano, quali norme

generali di tutela, le prescrizioni di carattere edilizio già previste per la zona omogenea "A".

## CAPITOLO XXIII: NORME SUL COLORE, SUI MATERIALI E SUGLI ALTRI ELEMENTI CHE INTERESSANO L'ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI

### Art. 173 - Criteri di tutela specifici

*Finalità dei criteri di tutela specifici.*

1. Al fine di tutelare e conservare i caratteri architettonici tipici del territorio fiorentino, sia per quanto riguarda il tessuto urbano storicizzato che per quanto attiene il territorio aperto, qualsiasi intervento su edifici di rilevanza storico-architettonica, tipologica ed anche semplicemente documentaria, è soggetto all'applicazione degli ulteriori criteri di tutela di cui agli articoli che seguono.

*Ambito di applicazione*

2. Le norme di cui al presente capitolo si applicano a:
  - edifici sottoposti dal PRG alle classi di intervento 0, 1, 2, 3, 4, 8;
  - edifici costruiti prima dell'anno 1942 ricadenti nelle zone agricole di particolare valore ambientale (sottozone E1-E2 del PRG vigente).
3. Le disposizioni di cui ai successivi artt. 177, 180, 181 e 182 si applicano invece a tutto il territorio comunale.
4. Le seguenti misure di tutela si applicano a qualsiasi intervento sugli elementi di detti edifici che contribuiscono a formare l'immagine complessiva della città e del territorio aperto, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria.

*Articolazione delle prescrizioni*

5. Per conseguire i fini di cui al primo comma, il presente Regolamento prescrive criteri progettuali, materiali e tecniche di intervento, distinguendo tra le varie parti omogenee dell'edificio e tra i singoli elementi che le costituiscono, secondo la seguente articolazione:
  - a) Coperture
    - conformazione delle coperture;
    - manti di copertura;
    - abbaini e lucernari;
    - canne fumarie, comignoli e torrini esalatori;
    - aggetti di gronda e gioghi;
    - canali di gronda e pluviali;
    - antenne e parabole televisive;
    - pannelli solari ed impianti tecnologici.
  - b) Superfici di facciata:
    - composizione architettonica delle facciate;
    - intonaci;
    - elementi architettonici o decorativi in pietra naturale;

- elementi architettonici o decorativi in finta pietra;
  - murature a faccia vista;
  - tinteggiature;
  - serramenti esterni;
  - impianti tecnologici di facciata;
  - altri elementi di facciata.
- c) Elementi apposti sulle facciate:
- insegne;
  - tende frangisole.
- d) Aree scoperte
6. Le prescrizioni in merito a ciascuna di dette parti omogenee e per i singoli elementi sono riportate negli articoli che seguono.

*Eccezioni e deroghe*

7. Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di interventi su edifici, o porzioni dei medesimi, notificati ai sensi del D.Lgs. 490/1999 a condizione che l'intervento difforme sia stato esplicitamente autorizzato dall'Ente preposto alla tutela del vincolo.
8. Fatta salva l'eccezione di cui al comma precedente, potrà derogarsi da dette prescrizioni solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione, fermo restando in ogni caso il fine di tutela di cui all'art. 173 comma 1.
9. In detti casi particolari deve essere avanzata richiesta di Permesso di costruire corredata da un progetto completo dell'intervento, redatto secondo quanto prescritto dall'art. 11, nel quale siano esaurientemente illustrate le motivazioni dell'intervento difforme e le tecniche che si intendono adottare per conseguire comunque i fini di tutela prescritti. Detto progetto deve essere obbligatoriamente sottoposto all'esame della Commissione Edilizia che valuta la compatibilità dell'opera progettata con i caratteri dell'edificio e del contesto, in coerenza con i criteri di tutela contenuti nel presente Regolamento.

**Art. 174 - Conformazione delle coperture**

1. Fermi restando i criteri generali di tutela di cui all'art. 170, negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.
2. In linea generale è prescritto il mantenimento delle coperture esistenti ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria. Qualora necessiti procedere al rifacimento della copertura, questa deve essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale.
3. Le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di coperture che già siano state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni incompatibili con il carattere dell'edificio o del contesto. In tali casi sono ammesse le modifiche

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

4. Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di abbaini, lucernari o simili) saranno ammesse solo quando (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.
5. Le eventuali finestre da realizzare sulle coperture inclinate sotto forma di abbaini o lucernari devono rispondere, per dimensioni, tipologia e caratteri costruttivi, alle specifiche prescrizioni di cui all'art. 176.

### **Art. 175 - Manti di copertura**

#### *Manti tipici della tradizione fiorentina*

1. I manti di copertura tipici della tradizione fiorentina sono quelli costituiti da:
  - a) embrici e coppi, esclusivamente in cotto, disposti in file parallele e ad elementi separati ;
  - b) tegole marsigliesi, limitatamente alle tipologie paleoindustriali ed all'architettura del primo Novecento.
2. I manti di copertura originari e tipici della tradizione devono essere mantenuti e conservati.
3. Nel caso di rimaneggiamento di tali manti di copertura è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo deve avvenire:
  - a) con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile;
  - b) mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi embrici e coppi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.
4. Negli interventi di conservazione è fatto obbligo di utilizzare la tecnica di cui alla lettera "a".
5. Nel caso di manti già parzialmente reintegrati con materiale incongruo (tratti di tegole marsigliesi su manti in embrici e coppi o simili) è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui al comma precedente.
6. Per la realizzazione di sfiati è in genere da evitare l'impiego di tubi che fuoriescono dal manto di copertura. In tali casi deve privilegiarsi l'impiego di tegole speciali della tradizione, opportunamente sagomate (fraticini). Ove ciò non risulti possibile la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura con finitura ad intonaco civile.
7. Gli strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione devono essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda e ai profili delle falde.

8. Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui ai commi precedenti solo in casi del tutto particolari e sempre che la previsione di progetto sia adeguatamente motivata.

#### *Altri tipi di manti*

9. Nel caso di edifici di recente costruzione e privi di interesse storico-architettonico o documentario, i manti di copertura che, per quanto originari, siano realizzati con materiali e tecniche estranee alla tradizione fiorentina possono essere modificati e sostituiti con il tradizionale manto in embrici e coppi od altro tipo manto che, per materiale e colore, ben si inserisca nel contesto.
10. I manti degli edifici con copertura piana, quando vengano mantenuti, devono intonarsi cromaticamente con il manto tradizionale in cotto delle coperture inclinate.

### **Art. 176 - Abbaini e lucernari**

#### *Abbaini*

1. E' obbligatoria la conservazione ed il restauro degli abbaini e lucernari esistenti negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario e coevi con i medesimi. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi devono essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed 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, realizzati con carattere tradizionale gli abbaini del tipo a due falde o ad 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. Sempre ai fini del comma 176 comma 2, si considerano motivati da reali esigenze funzionali gli abbaini necessari per l'aerazione ed illuminazione di locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente nonché quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura di cui all'art. 114.11. Nel primo caso la dimensione della finestra deve essere proporzionata alla superficie di pavimento del locale sottotetto con riferimento ai rapporti minimi di cui all'art. 132, con una superficie massima assoluta di mq. 1,20 ed una lunghezza massima di mt. 1,50 per ciascun abbaino. Nel secondo caso la superficie della finestra non deve essere superiore a mq. 0,80 con la dimensione minore non inferiore alla metà del lato più lungo.
5. Ove nel sottotetto non siano presenti locali adibiti ad abitazione permanente (e non sia pertanto possibile avvalersi della possibilità di cui al comma precedente), al fine di garantire comunque la ventilazione del piano sottotetto, è ammessa la

realizzazione, per ogni unità immobiliare, di un abbaino di superficie non superiore a mq. 0,80 con la dimensione minore non inferiore alla metà del lato più lungo.

6. Lo spostamento di abbaini e lucernari esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo quando questi non presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi precedenti.
7. Nel caso di abbaini o lucernari che presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico (non necessariamente sottoposti a diretta tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004) sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.

#### *Lucernari*

8. Per i lucernari emergenti dalla falda del tetto, qualsiasi sia la loro tipologia, valgono le stesse norme di tutela già dettate per gli abbaini.
9. 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) mentre potranno essere oggetto di modifiche i lucernari che non presentino caratteri riconducibili a tecniche tradizionali.
10. La realizzazione di nuovi lucernari a filo della falda è ammessa con le stesse modalità e limitazioni già previste all'art. 176, commi da 1 a 7, per gli abbaini. Per detti lucernari sono categoricamente escluse superfici vetrate di tipo specchiante.

#### **Art. 176/bis - Terrazze a tasca sulle coperture**

1. Negli edifici di classe 3, 4 ed 8, ferme restando le eccezioni e deroghe di cui all'art. 173, commi da 7 a 9, è ammessa la realizzazione di terrazze sulle coperture a condizione che le modifiche per la realizzazione delle stesse non comportino una pregiudizievole alterazione della conformazione e della geometria della copertura e che siano comunque verificate le seguenti condizioni:
  - è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca sulle coperture degli edifici nella misura massima di dimensione del 10% della porzione di SUL dell'unità immobiliare di cui la terrazza è a servizio; ai fini della verifica del rapporto percentuale deve essere considerata la sola SUL posta sullo stesso piano della terrazza e quella eventualmente posta al piano immediatamente sottostante;
  - la superficie destinata a terrazze non deve comunque superare la superficie massima di mq. 20, fermo restando che è comunque consentita la realizzazione di una terrazza di superficie minima di mq. 5 per ogni unità immobiliare che sia posta allo stesso piano della terrazza o al piano immediatamente inferiore;
  - la terrazza deve essere di norma completamente incassata ed essere posizionata all'interno di una sola falda;
  - la terrazza deve essere arretrata di almeno 1 metro rispetto al filo esterno della

facciata ed al colmo;

- la distanza della terrazza dal confine non deve essere inferiore a mt.1.50, fatta salva la possibilità di realizzare terrazze contigue attraverso progetti unitari tra proprietà confinanti, fermo restando il limite massimo di 15 mq. complessivo;
  - gli eventuali parapetti devono essere realizzati in metallo con tipologie tradizionali;
  - l'eventuale abbaino che si renda necessario per garantire l'accesso alla terrazza non potrà avere larghezza lorda superiore a mt. 1.50;
  - eventuali elementi di finitura dei bordi devono essere realizzati con lo stesso materiale della copertura.
2. All'interno del Centro Storico entro le Mura (A 2) si devono rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni:
- la possibilità di realizzare terrazze è vietata per gli edifici di classe 0; 1; 2 e 3;
  - la terrazza può avere dimensione massima di 1/15 della porzione di SUL dell'unità immobiliare di cui la terrazza è a servizio; ai fini della verifica del rapporto percentuale deve essere considerata la sola SUL posta sullo stesso piano della terrazza e quella eventualmente posta al piano immediatamente sottostante;
  - la terrazza non deve comunque superare la superficie massima di mq. 10, fermo restando che è comunque consentita la realizzazione di una terrazza di superficie minima di mq. 3.

#### **Art. 177 - Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori**

##### *Comignoli e torrini esalatori*

1. E' obbligatoria la conservazione ed 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 ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.
2. Negli edifici riconducibili agli stili dell'architettura dei primi del Novecento, sono oggetto di tutela formale gli originali comignoli in laterizio. Nel caso di nuovi posizionamenti devono essere impiegati comignoli che sappiano riallacciarsi al messaggio formale e materico-cromatico del tempo.
3. La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici del tessuto storico.
4. Nel caso di più comignoli deve privilegiarsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.



5. Ove, per i caratteri dell'edificio e del contesto, sia opportuno ridurre al minimo le dimensioni del manufatto, può essere ammessa la realizzazione dei nuovi comignoli utilizzando condotte in metallo capaci di invecchiare con i tempi e i ritmi propri dei materiali storici (rame).
6. Per i torrini esalatori valgono, in generale, le stesse norme già prescritte per i comignoli, dei quali devono riproporre le forme ed i materiali. E' in ogni caso vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento od altro materiale estraneo alla tradizione nonché di torrini con forma ad H di qualsiasi materiale essi siano.

#### *Canne fumarie*

7. 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 ed i torrini esalatori.
8. Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse quando posizionate sulla parete tergale o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.
9. Nei casi di cui al comma precedente, le dimensioni devono essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione deve tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo arrestando la minor turbativa possibile. A tal fine si intende generalmente accettabile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata tergale dell'edificio. Le eventuali soluzioni alternative devono essere tali da garantire analogo o minore impatto visivo.
10. In linea generale la canna fumaria esterna deve avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa deve inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.
11. In alternativa a quanto sopra, nei soli casi di 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.
12. Canne fumarie costituite dal solo condotto in acciaio od altro materiale nonché con caratteri costruttivi difformi da quelli prescritti ai commi precedenti, saranno ammesse nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto non visibili da spazi pubblici; in tali casi le canne fumarie devono comunque essere tinteggiate del medesimo colore della facciata.
13. E' in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.

#### **Art. 178 - Aggetti di gronda e gioghietti**

1. Gli aggetti di gronda ed i gioghietti devono essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi devono essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti.
2. Nel caso di aggetti di gronda o gioghietti di rilevante ed autonomo interesse storico-artistico sono ammessi i soli interventi di conservazione oppure, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.
3. Ogni qualvolta l'aggetto di gronda od il gioghietto si presenti parzialmente compromesso per l'inserimento di parti incongrue, ne è prescritto il ripristino impiegando forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali.
4. La modifica di aggetti di gronda e gioghietti è consentita solo in corrispondenza di sopraelevazioni 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.
5. E' in ogni caso vietata la sostituzione di 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.
6. E' vietato intonacare o verniciare a corpo scempiati in cotto o tavolati. E' altresì vietato realizzare gioghietti di aggetto superiore a mezzo embrice.
7. Nel caso di aggetti di gronda che presentino mensole, cornici od altri elementi a rilievo, si applicano le specifiche norme di tutela previste dagli articoli che seguono in funzione del materiale che li costituisce.

#### **Art. 179 - Canali di gronda e pluviali**

1. I canali di gronda ed i discendenti pluviali devono generalmente essere realizzati in rame. Può essere ammesso l'impiego della lamiera solo quando questa sia verniciata in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio, osservando la gamma dei marroni e dei grigi. E' categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.
2. I canali di gronda ed i discendenti pluviali devono sempre avere sezioni rispettivamente semicircolare e circolare, escludendosi l'impiego di sezioni quadrate o rettangolari.
3. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi.

In linea generale, i discendenti pluviali devono essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, oppure risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi.

4. In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne deve rispettare l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale).
5. La parte terminale dei discendenti pluviali collocati su pareti prospettanti sulla pubblica via deve essere posizionata sotto traccia per tre metri dalla quota del marciapiede. Quando ciò non risulti possibile (per la presenza di paramenti a faccia vista, decorazioni od altri elementi che non consentano di procedere alla collocazione sotto traccia senza pregiudizio per la facciata), la parte terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzata in ghisa per un'altezza di almeno mt. 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.

#### **Art. 180 - Antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile**

1. La normativa di cui al presente articolo è da intendersi riferita all'intero territorio comunale.
2. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione, in linea generale, devono essere collocate di norma sulla copertura degli edifici; sono ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura, a condizione che l'antenna o parabola sia del tutto invisibile dalla pubblica via.
3. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via; è ammessa la loro installazione su 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.
4. Sono vietate le installazioni sulle facciate che prospettano la pubblica via.
5. E' ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari per ogni edificio

contraddistinto da specifico 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; devono inoltre essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

6. Quando, per ragioni di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dai commi precedenti e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste devono essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.
7. Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere installate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico.
8. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti dell'art. 90 della L.R. 1/2005, che richiama l'art. 149 del D.Lgs. 42/2004, non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 87 della stessa legge regionale. La loro installazione non richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito, presso i competenti uffici comunali, della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/1990.
9. Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti può derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione. Alle eventuali istanze in deroga si applicano le prescrizioni di cui all'art 174; nel caso in cui l'opera ricada in zona sottoposta a tutela paesaggistica, non trova inoltre applicazione quanto disposto dal comma precedente e deve conseguirsi l'autorizzazione di cui all'art. 87 della L.R. 1/2005. Se la parabola od antenna è installata su falde prospicienti la pubblica via, l'attestazione di conformità dovrà contenere anche documentata dimostrazione tecnica dell'impossibilità di una delle collocazioni privilegiate dal presente Regolamento.
10. Per quanto attiene le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni del presente Regolamento (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di opere di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura.
11. L'installazione di nuovi impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile sarà ammessa solo a seguito della presentazione all'Amministrazione comunale, da parte dei soggetti gestori interessati, di un piano complessivo da sottoporre

all'Amministrazione comunale che preveda l'indicazione generale dei nuovi punti di installazione.

12. Sulla base della proposta dei gestori, il Comune elaborerà uno specifico Regolamento di attuazione del Piano stesso che, previo parere degli enti preposti alla tutela della salute dei cittadini e delle Direzioni interessate alla materia, deve essere approvato dal Consiglio Comunale.
13. La progettazione, installazione e collaudo di detti impianti o antenne dovrà in ogni caso risultare conforme alle prescrizioni tecniche di cui all'Allegato "F" del presente Regolamento.

#### **Art. 181 - Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici**

1. Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate.
2. Simili installazioni possono essere ammesse solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.
3. La collocazione di detti impianti sulle coperture è in genere ammissibile:
  - quando posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti (in muratura od in metallo) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; tali manufatti devono essere addossati alle eventuali murature emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore delle medesime; ove ciò non fosse possibile devono comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità ed a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante;
  - quando 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;
  - quando collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;
  - quando collocati in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura ed arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso, a condizione che siano schermati da appositi manufatti (in muratura o in metallo) tinteggiati nello stesso colore della muratura cui sono addossati e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità.
4. Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti può derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione. Alle eventuali istanze in de-

roga si applicano le prescrizioni di cui all'art. 173, commi da 7 a 9.

5. Le installazioni di pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici che rispettino le prescrizioni di cui al presente Regolamento sono subordinate ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti e la conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito, presso i competenti uffici comunali, della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/1990.
6. L'espulsione di aria calda o viziata, proveniente da impianti di condizionamento o trattamento aria, è ammissibile solo quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni:
  - a) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a mt. 4 tra la bocca di espulsione e la parete direttamente antistante;
  - b) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a mt. 6 tra la bocca di espulsione ed il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante;
  - c) vi sia una distanza, misurata in verticale, non inferiore a mt. 2 tra la sommità dalla bocca di espulsione ed il davanzale delle finestra direttamente soprastante;
  - d) la velocità dell'aria espulsa, ad una distanza di mt. 2 dalla bocca di espulsione, non sia superiore a mt./sec. 0,20.

#### **Art. 182 - Composizione architettonica delle facciate**

##### *Prescrizioni di carattere generale*

1. In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non deve comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario.
2. Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.
3. La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di terrazzi e balconi ed ogni altra variazione che interessi la facciata è ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima.

##### *Limitazioni per gli interventi interni*

4. 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 od altri elementi che possano pregiudicare i caratteri architettonici del prospetto.
5. A tal fine valgono le seguenti prescrizioni:

- i solai che venissero realizzati in un locale finestrato, sia ex novo che modificando la quota di imposta di elementi orizzontali preesistenti, devono essere mantenuti ad una quota di imposta non inferiore al valore che si ottiene aggiungendo lo spessore del muro esterno alla quota dell'architrave della finestra;
- quote inferiori sono ammissibili solamente quando ci si discosti di almeno mt. 2,40 dalla parete finestrata.

### **Art. 183 - Intonaci**

#### *Prescrizioni di carattere generale*

1. In linea generale ogni intervento sulle facciate deve privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce.
2. 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.
3. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario devono essere consolidati (tipicamente mediante iniezione di miscele aggreganti a tergo dei medesimi) e mantenuti: il loro integrale rifacimento è ammesso solamente quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.

#### *Modalità di esecuzione ed intervento*

4. In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci, questi devono essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie.
5. Quando l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto (sempre che non sia diversamente dimostrato da un'approfondita analisi storico-tipologica), a seconda del tipo di edificio, 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.
6. E' tollerata l'utilizzazione della malta bastarda in luogo della malta di calce. In qualsiasi caso di rifacimento parziale o totale di intonaci, invece, è categoricamente vietato l'uso di malta cementizia o di miscele a prevalente contenuto di cemento. E' inoltre vietata la realizzazione di intonaci plastici di qualsiasi genere.
7. In ogni caso l'esecuzione dei nuovi intonaci deve avvenire previa bagnatura della superficie da intonacare sino a rifiuto.
8. In nessun caso sarà consentito 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.
9. In linea generale è invece prescritto il ripristino dell'intonaco su edifici che, origi-

nariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a faccia vista. A tale prescrizione di carattere generale può farsi eccezione nel caso di edifici che, a seguito della modifica subita, abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto.

10. 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 ed 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 di cui all'art. 187 del presente Regolamento, non essendo mai consentito il mantenimento a vista della superficie parietale intonacata.
11. 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 ed 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 od altro materiale) che fossero state aggiunte in tempi recenti all'edificio e che risultino non pertinenti con l'impianto originale della facciata.

#### **Art. 184 - Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale**

##### *Prescrizioni di carattere generale*

1. Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.
2. A tal fine è prescritto che detti elementi siano oggetto:
  - di periodica manutenzione, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a prevenirne o rallentarne il degrado;
  - di restauro, ogni qualvolta detto degrado si evidenzi in misura non più controllabile con la semplice manutenzione.
3. Senza pregiudizio per l'impiego di nuovi materiali o di tecniche non contemplate dal presente Regolamento, per tali operazioni valgono i criteri generali di intervento di cui ai commi seguenti.

##### *Pulitura del materiale lapideo*

4. La pulitura degli elementi in pietra naturale lavorata è in genere finalizzata alla rimozione di incrostazioni e degli altri depositi, di varia natura e consistenza, che inevitabilmente si formano sulle parti esterne degli edifici, specie se a rilievo ed in ambiente urbano.
5. Qualsiasi operazione di pulitura su elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico deve rispondere ai seguenti requisiti:
  - a) il processo deve essere controllabile in ogni sua fase, graduale e selettivo;
  - b) non deve produrre materiali dannosi per la conservazione della pietra (quali,



ad esempio, i sali solubili);

- c) non deve produrre microfratture, abrasioni od aumento della porosità superficiale del materiale pulito.
6. Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni del presente Regolamento si intendono soddisfatte adottando le tecniche di pulitura indicate nell'Allegato "A".

*Consolidamento superficiale del materiale lapideo*

7. Deve procedersi al consolidamento superficiale del materiale lapideo ogni qualvolta siano evidenti fenomeni di degrado superficiale quali scagliature, esfoliazioni, piccoli distacchi, sfinimenti e simili.
8. L'operazione di consolidamento superficiale degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico deve rispondere ai seguenti requisiti:
- a) il processo deve migliorare le proprietà meccaniche degli strati superficiali della pietra ed arrestarne il degrado;
  - b) non deve comportare la formazione di prodotti dannosi per la conservazione della pietra;
  - c) non deve indurre discontinuità nella struttura del materiale lapideo, né aumento della sua porosità superficiale.
9. Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni del presente Regolamento si intendono soddisfatte adottando le tecniche di consolidamento superficiale indicate nell'Allegato "A".

*Consolidamento di profondità del materiale lapideo*

10. Sugli elementi in pietra naturale di valore storico-architettonico o tipologico che, per l'avanzato stato di degrado, risultino mobili, suscettibili di divenire tali o che comunque si presentino in precarie condizioni di stabilità deve essere eseguito un consolidamento di profondità.
11. Il consolidamento di profondità degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico deve garantire la stabilità e la conservazione dell'elemento senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.
12. Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni del presente Regolamento si intendono soddisfatte adottando le tecniche di consolidamento di profondità indicate nell'Allegato "A".

*Stuccatura del materiale lapideo*

13. Ogni qualvolta il materiale lapideo presenti lacune o discontinuità superficiali che possano favorire la penetrazione di acqua o l'adesione di depositi aggressivi, deve procedersi alla stuccatura superficiale del medesimo. E' sempre prescritta la stuccatura superficiale quando siano stati eseguiti incollaggi o consolidamenti di profondità.

14. La stuccatura degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico deve consentire il ripristino della continuità superficiale del materiale lapideo senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.
15. Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni del presente Regolamento si intendono soddisfatte adottando le tecniche di stuccatura indicate nell'Allegato "A".

*Trattamenti protettivi del materiale lapideo*

16. Ogni qualvolta la superficie esterna del materiale lapideo presenti assorbimenti di acqua eccessivi e pregiudizievoli per la buona conservazione della pietra, deve procedersi a trattamenti protettivi sulla medesima.
17. Il trattamento protettivo degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico è finalizzato a ridurre la penetrazione di acqua nella struttura porosa della pietra, riducendo l'entità dei numerosi fenomeni alterativi legati alla presenza di acqua nel materiale lapideo, senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.
18. Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni del presente Regolamento si intendono soddisfatte adottando le tecniche di protezione superficiale indicate nell'Allegato "A".

*Protezione di elementi lapidei aggettanti*

19. Nel caso di elementi lapidei con disposizione aggettante (davanzali, cornicioni e simili) è prescritta la regolarizzazione delle facce superiori che presentino discontinuità, avvallamenti ed irregolarità superficiali suscettibili di favorire il ristagno di acqua ed il suo assorbimento da parte della pietra.
20. Nel caso in cui la posizione e conformazione dell'elemento in pietra, oppure il suo stato di conservazione, siano tali da far ragionevolmente ritenere che la semplice regolarizzazione non sia sufficiente a garantire la conservazione del materiale lapideo, è prescritto che la faccia superiore della pietra sia protetta da lamine metalliche appositamente sagomate e lavorate.
21. Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni del presente Regolamento si intendono soddisfatte adottando le modalità esecutive di cui all'Allegato "A".

*Reintegrazioni, ripresa di lacune e sostituzioni*

22. 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 mediante tassellatura, né mediante ricostruzione con altri materiali, anche se nelle esatte forme originarie.
23. E' inoltre categoricamente vietato procedere alla sostituzione di detti elementi, qualsiasi sia il loro stato, con altri di nuova lavorazione o di recupero.

24. Reintegrazioni, ripresa di lacune ed anche integrali sostituzioni sono invece ammissibili per elementi lapidei di lavorazione elementare e che non presentino specifico ed autonomo valore storico-artistico.
25. Le eventuali sostituzioni devono essere eseguite impiegando elementi in pietra dello stesso tipo, finitura e lavorazione dell'elemento sostituito.

#### **Art. 185 - Elementi architettonici e decorativi in finta pietra**

##### *Prescrizioni di carattere generale*

1. Gli elementi architettonici e decorativi in finta pietra che costituiscono elemento tipico della tradizione fiorentina devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.
2. 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 ad essi assimilabili (bozzati, bugnati, cornici, modanature, cornicioni, fasce marcapiano, lesene, stipiti, capitelli, mensole, zoccolature, intonaci incisi o decorati, ecc.).
3. Detti elementi sono soggetti alle stesse prescrizioni in materia di manutenzione periodica e, ove necessario, di restauro secondo quanto disposto dall'art. 184.1 per gli elementi in pietra naturale.

##### *Pulitura e consolidamento di elementi in finta pietra*

4. Per le operazioni di pulitura, stuccatura e protezione superficiale degli elementi in finta pietra valgono, in linea generale, le stesse prescrizioni già impartite per le corrispondenti operazioni da eseguirsi su elementi in pietra naturale. Analogo rimando può farsi per le eventuali operazioni di consolidamento superficiale (ferma restando la diversa natura degli eventuali prodotti chimici da impiegare).
5. Qualora gli elementi in finta pietra abbiano perduto aderenza con la muratura sottostante devono essere consolidati in profondità, ripristinando l'aderenza tra la malta lavorata ed il supporto murario. Detta operazione deve, in genere, essere eseguita mediante iniezioni di miscele leganti a tergo dell'intonaco, se del caso aiutando il ripristino dell'aderenza mediante un'accurata opera di puntellatura a forzatura controllata.
6. In caso di distacchi netti localizzati (derivati da atti vandalici od altri eventi traumatici che abbiano comportato la rottura di elementi altrimenti integri e ben conservati) possono inoltre essere adottate le tecniche di consolidamento di profondità od incollaggio già descritte per gli elementi in pietra naturale.

##### *Rifacimento di elementi in finta pietra*

7. Quando lo stato di degrado di un elemento decorativo in finta pietra sia talmente avanzato da non consentire alcuna ragionevole forma di consolidamento o restauro, ne è prescritto il rifacimento. In tal caso la demolizione deve essere

particolarmente accurata al fine di non arrecare danno agli elementi contigui da mantenere e 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. La malta da impiegarsi, eventualmente additivata con idonee resine ancoranti, deve presentare composizione, granulometrie e cromatismo analoghi a quella delle parti rimosse. La ricostruzione deve avvenire tirando la malta a modine secondo un profilo del tutto uguale a quello dell'elemento preesistente.

8. Adottando le tecniche di cui al comma precedente è inoltre consentito procedere a reintegrazioni, ripresa di lacune e ed altri simili interventi parziali.

### **Art. 186 - Murature a faccia vista**

#### *Prescrizioni di carattere generale*

1. I paramenti murari in pietra a faccia vista che costituiscono elemento tipico della tradizione fiorentina devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.
2. Detti paramenti sono soggetti alle stesse prescrizioni in materia di manutenzione periodica e, ove necessario, di restauro secondo quanto disposto dall'art. 184.1 per gli elementi in pietra naturale.
3. In occasione dei prescritti interventi di manutenzione e restauro dei paramenti murari a vista è fatto obbligo di estendere l'intervento di recupero a tutti gli elementi decorativi e particolari architettonici che facciano parte integrante della facciata.

#### *Pulitura e consolidamento di murature a faccia vista*

4. Per le operazioni di pulitura, protezione superficiale e consolidamento dei paramenti murari a faccia vista valgono, in linea generale, le stesse prescrizioni già impartite per le corrispondenti operazioni da eseguirsi su elementi architettonici in pietra naturale.

#### *Stuccatura di murature a faccia vista*

5. Ogni qualvolta lo stato di conservazione di un paramento murario a faccia vista sia tale da favorire la penetrazione di acqua nella muratura e quindi da pregiudicare la buona conservazione, deve procedersi al rifacimento delle stuccature del medesimo paramento murario.
6. La nuova stuccatura deve essere dello stesso tipo, colore e granulometria di quella originaria e non deve introdurre alcuna alterazione cromatica.
7. Il rifacimento della stuccatura nei paramenti murari a faccia vista tipici del tessuto urbano fiorentino, quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato, deve essere eseguito adottando le tecniche di cui all'Allegato "A".
8. Nel caso di paramenti murari che presentino la cosiddetta stuccatura "raso sasso" (frequente sulle murature più povere ed irregolari, specie negli edifici e muri di

confine del territorio aperto, e costituita da un leggero strato di malta di calce che si spinge oltre i giunti della muratura sin quasi a regolarizzare la superficie dei singoli conci) l'intervento deve avvenire a sua volta nel pieno rispetto dei criteri generali prescritti dal presente Regolamento, impiegando gli stessi materiali e tecniche esecutive della stuccatura originaria. Non saranno pertanto consentite né l'eliminazione di dette stuccature (e cioè la riduzione ad effettiva faccia vista di murature altrimenti concepite), né la loro sostituzione con veri e propri intonaci (quandanche di tipo tradizionale).

#### *Reintegrazioni, ripristini e ricostruzioni*

9. Reintegrazioni di paramenti murari a faccia vista sono ammesse nei soli casi di lacune che evidenzino sicuro carattere degradante o di localizzati stati di degrado talmente accentuati da non consentire alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell'integrità del paramento. In tali casi la reintegrazione deve avvenire col metodo cosiddetto "a cucì e scucì", rimuovendo i materiali incongrui o deteriorati e sostituendoli con nuovi conci dello stesso materiale, pezzatura, lavorazione e colore di quelli originari. Analoga a quelle originali devono essere anche la stuccatura e la finitura superficiale della parte sostituita.
10. La stessa tecnica è prescritta, quale che sia loro stato di conservazione superficiale, per gli interventi di ripristino di paramenti murari interessati da dissesti statici ed in particolare in corrispondenza di lesioni e fratture.
11. Non sono, in genere, ammesse integrali demolizioni e ricostruzioni dei paramenti murari a faccia vista oggetto delle prescrizioni di tutela di cui al presente articolo. E' fatta eccezione nei casi di dissesti statici di tale entità e gravità da rendere improponibile qualsiasi ragionevole forma di restauro. In tali casi il paramento può essere rimosso e successivamente ricostruito nella esatta forma e tessitura preesistente, impiegando gli stessi materiali rimossi, od altri analoghi, ed adottando i criteri di finitura superficiale già prescritti per altri tipi di lavorazione.
12. 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 (ad esempio, ma non necessariamente, realizzandole in leggero sottosquadro).

#### *Paramenti in mattoni a faccia vista*

13. Per i paramenti murari in mattoni a faccia vista di valore storico tipologico valgono, in linea generale, gli stessi criteri di tutela già indicati per quelli in pietrame, fatte salve ovviamente le diverse modalità esecutive derivanti dalla diversa natura del materiale e delle murature.

### **Art. 187 - Tinteggiature**

#### *Prescrizioni di carattere generale*

1. Tutte parti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate, prospetti interni,

parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere tinteggiate.

2. La tinteggiatura deve essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli della tradizione fiorentina.

#### *Materiali e tecniche ammesse*

3. Si considerano rispondenti alla prescrizione di cui al comma precedente, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura a buon fresco ed a calce. E' consentito l'impiego di coloriture ai silicati, purché stese a velatura e non coprenti.
4. Sono invece categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili (ancorché traspiranti) e gli acrilici in genere, nonché i materiali di consistenza plastica da stendere sopra l'intonaco (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituite con tinteggiature di tipo tradizionale.
5. In linea generale il materiale e la tecnica da impiegare, tra quelle ammesse, devono essere analoghi a quelli originari o storicizzati. Altrettanto dicasi per i colori ed i toni della tinteggiatura.

#### *Colori e toni delle tinteggiature*

6. Il colore da impiegarsi, di norma, viene scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In linea generale il colore della tinteggiatura sarà quello, non necessariamente originario, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto. E' consentito omettere l'analisi stratigrafica, o comunque discostarsi dalle risultanze della medesima, quando la scelta del colore da impiegare sia frutto di ricerche storiche o iconografiche che abbiano prodotto risultati certi ed attendibili.
7. In assenza di riferimenti attendibili in relazione al colore originario o storicizzato di una facciata, i colori ed i toni delle tinteggiature devono comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura fiorentina e tali da ben armonizzarsi con il contesto.
8. Nel caso di cui al comma precedente, in presenza di edifici accorpati o frazionati, si procede sulla base dei seguenti criteri:
  - a) 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;
  - b) viceversa, anche quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi inequivocabilmente la tipologia originaria di unica unità edilizia, la colorazione deve essere unica.
9. In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate (escluse le parti a faccia vista) devono prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi ar-

chitettonico-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 ed apparati decorativi*

10. Qualsiasi intervento di tinteggiatura deve assicurare la conservazione ed il recupero di eventuali di decorazioni pittoriche originarie o storicizzate (finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi, cantonate in bozze, lesene, ecc.). Quando tali decorazioni presentino lacune si deve, di norma, procedere alla loro integrazione impiegando le stesse tecniche, forme e colori. Quando le lacune siano particolarmente estese ed interessino gran parte dell'apparato decorativo, il rifacimento delle parti mancanti sarà consentito solo quando sia possibile ricostruire con certezza il modulo costitutivo dell'apparato medesimo.
11. Nel caso di edifici che non presentino allo stato attuale riquadrature od altre decorazioni pittoriche, ma che per tipologia, epoca di costruzione ed 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. 188 - Serramenti esterni**

*Serramenti d'oscuramento*

1. Ogni intervento sulle facciate deve privilegiare la conservazione dei serramenti d'oscuramento caratteristici della tradizione fiorentina.
2. Si considerano tipici della tradizione i seguenti tipi di serramento di oscuramento:
  - a) persiane alla fiorentina, nelle varianti con e senza gelosie, con apertura ad ante o, limitatamente ai piani inferiori, scorrevole;
  - b) scuretti apposti direttamente sulla parte interna dell'infisso vetrato (con particolare riferimento agli edifici di più antico impianto ed a quelli di origine colonica);
  - c) avvolgibili in legno (limitatamente ad alcune tipologie di edifici di questo secolo e sempre se la loro presenza era prevista fin dal momento della costruzione).
3. Il materiale ammesso è esclusivamente il legno, con verniciatura a corpo nei colori tradizionali per quanto attiene le persiane, con verniciatura a corpo o trasparente per quanto attiene gli scuretti, con semplice verniciatura trasparente per quanto attiene gli avvolgibili.
4. E' vietato l'impiego di serramenti di oscuramento diversi da quelli di cui ai commi precedenti ed estranei alla tradizione fiorentina (quali veneziane, sportelloni, persiane in alluminio verniciato, persiane alla viareggina, avvolgibili in pvc od alluminio, ecc.). E' parimenti vietato sostituire i serramenti di oscuramento originari con altri che, seppur indicati come ammissibili dal presente

Regolamento, presentino foggia diversa da quella originaria e risultino incongrui con i caratteri architettonici della facciata (persiane in luogo di scuretti, avvolgibili in luogo di persiane, ecc.).

5. 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.
6. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si deve inoltre procedere alla rimozione dei serramenti di oscuramento incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento. Analogo obbligo sussiste anche nel caso in cui i serramenti di oscuramento, seppur di caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari ed incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.
7. Per tutti i tipi di serramenti di oscuramento la finitura superficiale deve essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
8. Per quanto attiene il colore, questo, quando non altrimenti documentato, deve essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del verde e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata.
9. In linea generale tutti i serramenti di oscuramento della stessa unità edilizia devono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati, valgono inoltre le prescrizioni già impartite all'art. 187.8 per le tinteggiature.
10. Le eventuali eccezioni a quanto disposto dal comma precedente devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nell'evoluzione storico-architettonica della costruzione.
11. In linea generale è vietato installare serramenti esterni di oscuramento su edifici di particolare interesse storico-architettonico o documentario che siano stati originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno.
12. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche per quanto attiene la ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma-imposta che, quando non riutilizzabili, devono riprendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

#### *Finestre e porte finestre*

13. In linea generale ogni intervento sulle facciate deve tendere alla conservazione delle finestre (o porte finestre) che presentino i caratteri tipici della tradizione fiorentina.
14. Si considerano tipici della tradizione le 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.



15. Quando la conservazione o riproposizione delle finestre di cui al comma precedente non risulti possibile od opportuna (per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto), saranno ammissibili infissi che, seppur non propriamente rispondenti ai criteri della tradizione fiorentina, risultino compatibili con la medesima.
16. Si considerano tali gli infissi in ferro, verniciati in color piombaggine od altro colore scuro che ben si armonizzi con la facciata su cui deve inserirsi.
17. Sono invece sempre esclusi gli infissi in alluminio, in pvc o in altri materiali plastici. In casi del tutto particolari può essere ammesso il ricorso ad infissi in alluminio elettrocolorato di colore scuro.
18. E' vietato l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario.
19. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si deve procedere alla rimozione degli infissi incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.
20. Analogo obbligo sussiste anche nel caso di infissi che, seppur con caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari ed incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.
21. Per tutti i tipi di finestra o porta finestra, la finitura superficiale deve essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
22. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, deve essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del bianco e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso possono essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevede espressamente infissi verniciati a corpo in determinato colore.
23. In linea generale tutte 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 all'art. 187.8 per le tinteggiature.
24. Le eventuali eccezioni a quanto disposto dal comma precedente devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nell'evoluzione storico-architettonica della costruzione.
25. Sono in ogni caso escluse innovazioni che comportino l'installazione di vetri a specchio o la suddivisione delle luci del tipo inglese.

#### *Porte e portoni*

26. In linea generale ogni intervento sulle facciate deve tendere alla conservazione delle porte e dei portoni coevi agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo, nonché di quelli che, seppur posteriori, siano qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela.

27. Nel caso in cui detti infissi si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, possono essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.
28. 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.
29. 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. Sono in ogni caso esclusi vetri a specchio o suddivisioni del tipo inglese.
30. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si deve procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, per foggia e materiale, con la facciata medesima, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.
31. Per tutti i tipi di porta o portone la finitura superficiale deve essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
32. Per quanto attiene il colore, questo, quando non altrimenti documentato, deve essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste deve impiegarsi il colore che, tra quelli tradizionali, meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso possono essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non preveda espressamente infissi verniciati a corpo in un determinato colore.
33. 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*

34. 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.
35. E' tollerato il mantenimento di serrande difformi da quanto prescritto al punto precedente fino al momento in cui si proceda alla loro sostituzione o ad interventi di manutenzione che interessino la facciata nella sua interezza. In tali casi è sempre obbligatorio sostituirle con altre del tipo ammesso.
36. 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*

37. In linea generale è prescritta la conservazione delle vetrine 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.
38. Per dette vetrine sono ammessi i soli interventi necessari alla loro manutenzione e conservazione. In caso di degrado particolarmente accentuato è ammessa la loro sostituzione con nuove vetrine che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.
39. Le nuove vetrine devono essere arretrate rispetto al filo della facciata di almeno cm. 13 e devono impiegare materiali e finiture consone all'immagine storica dell'edificio secondo i criteri già prescritti per gli altri tipi di serramenti esterni.
40. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano a tutti i tipi di serramento che, pur non essendo propriamente definibili come vetrine, sono comunque assimilabili alle medesime (vetrinette apposte esternamente alla facciata, partiture vetrate a tutta altezza, ecc.).

#### *Elementi in ferro*

41. In linea generale è prescritta la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti a completamento e finitura degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo 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.
42. 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, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.
43. 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. 189 - Impianti tecnologici di facciata**

#### *Prescrizioni di carattere generale*

1. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile.
2. A tal fine, per i singoli impianti tecnologici, valgono le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

#### *Cavi elettrici e telefonici*

3. I cavi della rete elettrica e telefonica che debbano essere posizionati sulla facciata degli edifici devono essere posati in modo ordinato ed organico, al fine di rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata nonché di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista.
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.
5. In linea generale i cavi 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, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei commi precedenti i cavi che risultino:
  - a) disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata od in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;
  - b) disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi;
  - c) disposti al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.
6. Quando, per le caratteristiche dell'edificio, non sia possibile conseguire una delle sistemazioni di cui alle precedenti lettere "a", "b" e "c" è inoltre ammesso disporre i cavi secondo una linea orizzontale immediatamente al di sotto della quota d'imposta dell'aggetto di gronda.
7. Salvo che per quanto attiene la sistemazione di cui alla lettera "c", i cavi visibili dall'esterno devono essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che le nasconde.
8. In ogni caso i cavi devono garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico-artistico in genere.

*Condutture di acqua, gas e simili*

9. 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.
10. 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. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte ad una estremità della facciata, in genere secondo una linea verticale, e dipinte nello stesso colore della facciata. Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero effettivamente indispensabili devono seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata.
11. Quando sia inevitabile l'installazione di condutture sulla facciata principale, o co-

munque su facciate visibili dalla pubblica via, queste devono essere disposte in verticale ad 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*

12. In linea generale i contatori devono essere collocati all'esterno delle singole unità immobiliari, in modo da renderli facilmente accessibili alle società che gestiscono le reti di distribuzione, ma internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via.
13. 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 ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata.
14. Lo sportello deve essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile.
15. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati.
16. La colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durabilità nel tempo.

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

17. Non è consentito apporre sulle facciate prospettanti sulla pubblica via, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.
18. Simili installazioni sono ammesse, nel rispetto delle altre prescrizioni del presente Regolamento ed in particolare di quelle sui cortili, chiostrine e cavedi così come definiti dagli artt. 117, 118 e 119, solo su facciate tergal, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici. Dette installazioni sono inoltre ammesse 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).
19. Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, ciò può essere ammesso solo quando il macchinario (perché completamente interno all'edificio o perché appositamente progettato) non arrechi alcuna turbativa all'equilibrio architettonico della facciata o all'apparato decorativo della medesima. Ciò può essere conseguito utilizzando aperture 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, ecc.).

## **Art. 190 - 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.
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.
4. La pulsantiera deve essere unica ed in essa devono essere riuniti ed ordinati tutti i campanelli delle varie unità che hanno accesso dal portone interessato. Possono essere ammesse due pulsantiere solo ne caso di edifici che, pur con un solo ingresso, siano dotati di due pozzi scala. In tal caso le pulsantiere devono essere divise per scala ed andranno collocate contrapposte tra loro (negli sguanci del portone o ai lati secondo quanto già disposte al comma 2 del presente articolo) coerentemente con la posizione delle scale interessate.
5. Pulsantiere, citofoni e videocitofoni non devono essere collocati a rilievo e, per quanto compatibile con le loro funzioni, devono tendere ad adeguarsi al piano della muratura su cui sono installati. Sono consentite coperture lievemente aggettanti a protezione degli apparecchi installati in facciata e non altrimenti protetti.
6. Le apparecchiature in questione devono essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine della città storica (quali l'ottone, il bronzo, la pietra locale). Sono in ogni caso esclusi apparecchi con finitura superficiale in alluminio od in materiale plastico.

### *Cassette postali*

7. 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.
8. E' ammessa la formazione di buche per lettere, con restrostante cassetta interna, sui portoni di ingresso che non presentino autonomo interesse storico-artistico.
9. Quando non sia possibile adottare la soluzione di cui al punto precedente, può essere ammessa la formazione di buche per lettere direttamente in facciata, a fianco del portone e nella stessa posizione adottata per la campanelliera. In tali casi, sull'esterno dell'edificio devono essere visibili le sole buche, ordinatamente posizionate, sia tra loro che rispetto alla campanelliera, e contornate da una cornice adeguata alla facciata su cui si inseriscono. Le relative cassette postali devono essere apribili esclusivamente dall'interno dell'edificio.
10. Può, infine, 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*

11. Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, quando apposte in facciata, devono avere 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.
12. In linea generale dette targhe devono essere realizzate in pietra o ottone e presentare dimensioni uniformi tra loro. Per le targhe medesime valgono inoltre i criteri generali già disposti per campanelli e simili al comma 1 del presente articolo.

**Art. 191 - Insegne**

1. Ferme restando le specifiche disposizioni stabilite nel Regolamento delle Insegne, in tutti gli edifici interessati dalle speciali norme di tutela di cui al presente Capitolo, le insegne, di qualsiasi tipo esse siano, devono essere collocate esclusivamente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure, ove compatibile, ai vani di porte e portoni di pertinenza dell'esercizio commerciale interessato.
2. L'insegna deve essere collocata nella parte superiore dell'apertura di facciata, seguendone fedelmente l'andamento, e deve inoltre essere 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. Non è ammesso collocare insegne a bandiera, insegne fisse applicate sugli sganci laterali ed in genere ogni tipo di insegna difforme dalle prescrizioni di cui ai commi precedenti. Eventuali deroghe devono essere puntualmente motivate e possono essere concesse solo previo parere favorevole della Commissione Edilizia.
5. L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) deve in ogni caso risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico ed architettonico con la medesima.
6. Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce costante ed indiretta. E' categoricamente escluso il ricorso a luci intermittenti o a variazioni di colore.
7. Sono fatte eventuali diverse prescrizioni per le insegne dei negozi di interesse storico individuati in altri atti dell'Amministrazione comunale.
8. Per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, le insegne sono

inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

#### **Art. 192 - 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.
2. Le tende devono essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non devono inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopra-luce e rostre, ecc. Le tende possono pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e devono essere del tipo a braccio estensibile, del tutto prive di appoggi e chiusure laterali.
3. L'aggetto delle tende non può superare la profondità del marciapiede con un massimo assoluto di mt. 1,20 dal filo di facciata. Non sono ammesse tende nei tratti di strada privi di marciapiede.
4. Il lembo inferiore della tenda deve essere mantenuto ad altezza tale da garantire, in ogni punto, un'altezza libera non inferiore a mt. 2,10 dal piano del marciapiede.
5. Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende devono essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.
6. La colorazione delle tende deve essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.
7. Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio. L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, purché sia assicurata la reciproca compatibilità.
8. Per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, le tende sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

#### **Art. 193 - Aree scoperte**

1. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo, seppur sottoposte a diversa classe di intervento secondo le NTA del PRG, oltre che alle prescrizioni del precedente art. 61, sono soggette alle ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.
2. Non è consentita la pavimentazione delle aree scoperte inerbate che rivestano autonomo valore storico, tipologico o documentario, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti.
3. (abrogato)



4. Le aree scoperte che rivestano valore tipologico o documentario (aie, cortili e simili) non potranno essere frazionate fisicamente, neppure con recinzioni di modesta rilevanza edilizia (quali quella con paletti metallici e rete a maglia sciolta).
5. 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.

## CAPITOLO XXIV: NORME FINALI E TRANSITORIE

### Art.194 - Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso

1. Ferme le definizioni in merito alle destinazioni d'uso contenute nella L.R.1/2005, l'ammissibilità di ciascuna di dette destinazioni d'uso è disciplinata in via generale dal Piano Regolatore Generale e, per le aree comprese entro il Centro Storico, in via transitoria dagli artt. 170 e 171 del presente Regolamento, in attesa dell'organica e complessiva disciplina di cui agli artt. 58 e 59 della L.R. 1/2005.
2. Le destinazioni d'uso, in conformità a quanto disposto dall' art. 59 della L.R. 1/2005, si articolano nelle seguenti categorie:
  - a) Residenziale: rientrano nella destinazione d'uso residenziale le abitazioni di qualsiasi tipo e natura;
  - b) Industriale e artigianale: rientrano nella destinazione d'uso industriale/artigianale le industrie, i laboratori, le officine, le carrozzerie ed in genere ogni attività finalizzata alla produzione o trasformazione di beni, anche quando comprendano nella stessa unità spazi destinati alla residenza ed alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda; la Superficie Utile Lorda (SUL) degli uffici, delle residenze e delle aree di commercializzazione non può comunque superare, complessivamente, il 35% della SUL dell'unità produttiva di cui sono pertinenza, con un limite massimo di mq. 110 di superficie utile per ogni unità residenziale;
  - c) Commerciale: rientrano nella destinazione d'uso commerciale le attività commerciali al dettaglio, di qualunque dimensione, ed i pubblici esercizi;
  - d) Turistico-ricettive: rientrano nella destinazione d'uso turistico-ricettiva le imprese turistiche sia alberghiere che extra-alberghiere di cui al Titolo II della L.R. 42/2000, così come modificata dalla L.R. 14/2005, con le sole eccezioni espressamente indicate dalla legge regionale;
  - e) Direzionale: rientrano nella destinazione d'uso direzionale le banche, le assicurazioni, le sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, gli uffici privati, gli studi professionali in genere;
  - f) Di servizio: rientrano nella destinazione d'uso di servizio i servizi e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura, i servizi e le attrezzature private che rivestano interesse pubblico, ivi comprese le attrezzature ricreative e per il tempo libero e le altre attività di servizio alla residenza anche quando esercitate in forma artigianale;
  - g) Commerciale all'ingrosso e depositi: rientrano nella destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi le attività commerciali all'ingrosso, i corrieri e le aziende di autotrasporto, i magazzini di imprese edili e simili;
  - h) Agricola e funzioni connesse: rientrano nella destinazione d'uso agricola gli edifici o parti di essi adibiti a funzioni direttamente connesse con la produzione agricola od alle attività direttamente connesse, ivi comprese quelle

agrituristiche o di acquacoltura.

3. Si ha mutamento di destinazione d'uso, e di funzione, quando si modifica l'uso o la funzione di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di mq. 30, anche con più interventi successivi.
4. Quando la destinazione d'uso o la funzione in atto non risultino da atti pubblici o da atti comunque in possesso della pubblica amministrazione la destinazione e/o la funzione si assume corrispondente a quella catastale alla data di entrata in vigore della L.R. 39/1994.

**Art. 194/bis - Temporanea utilizzazione di immobili per funzioni pubbliche o di interesse pubblico**

1. Non costituisce mutamento di destinazione d'uso rilevante ai fini dell'attuazione del PRG e del presente Regolamento, la temporanea utilizzazione di immobili per funzioni pubbliche o di interesse pubblico e per periodi temporali, di norma, non superiori a dodici mesi.
2. L'autorizzazione per il temporaneo utilizzo e per le eventuali opere edilizie conseguenti, è rilasciata con le procedure di cui all'All. "B" al presente Regolamento, su conforme indicazione della Giunta comunale, sentito il parere obbligatorio della Commissione Edilizia.
3. Periodi temporali superiori ai dodici mesi possono essere autorizzati solo in casi del tutto eccezionali quando rivestano particolare e specifica rilevanza di pubblico interesse ed esclusivamente a seguito di apposita decisione della Giunta comunale. La temporanea utilizzazione non comporta alcuna variazione dell'originaria destinazione d'uso dell'immobile.

**Art. 194/ter - Mutamenti di destinazione d'uso o di funzione senza opere**

1. In attesa di compiuta disciplina ai sensi degli artt. 58 e 59 della L.R. 1/2005, il mutamento di destinazione o di funzione, non accompagnato da opere non è soggetto ad alcuno specifico atto abilitante.
2. Il mutamento di destinazione d'uso o di funzione non può considerarsi eseguito senza opere quando siano state eseguite nei dieci anni precedenti opere edilizie e/o impiantistiche che possano considerarsi comunque preordinate e funzionali al mutamento stesso (quali ad esempio l'inserimento o l'eliminazione di una cucina o di un punto cottura, la esecuzione di interventi impiantistici di particolare rilievo e specificamente finalizzati alla nuova funzione e simili); in tali casi, per la variazione della destinazione d'uso deve essere presentata una DIA con la quale si asseveri la conformità alla vigente disciplina urbanistico-edilizia, igienico- sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche e comunque a tutte le disposizioni relative all'uso che si intende insediare, versando contestualmente il congruaggio dovuto ai sensi dell'art. 125, ultimo comma, della L. R. 1/2005;

3. Anche in caso di mutamenti di destinazione o di funzione senza opere deve sempre essere rispettata la vigente disciplina urbanistico-edilizia, igienico-sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche e comunque tutte le disposizioni che interessino l'attività o l'uso che si intende insediare.
4. Nel caso s'intenda conseguire il cambio di destinazione d'uso sotto il profilo urbanistico, è fatta salva la possibilità di presentare una DIA con la quale si asseveri la conformità alla vigente disciplina urbanistico-edilizia, igienico-sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche e comunque a tutte le disposizioni relative all'uso previsto; in questo caso è dovuto il contributo di cui all'art. 119 della L.R. 1/2005.

#### **Art. 195 - Criteri interpretativi di altre norme in materia edilizia e urbanistica**

1. Al fine di garantire la corretta ed uniforme applicazione di alcune norme vigenti in materia edilizia ed urbanistica che risultino di difficile o controversa applicazione, valgono i criteri interpretativi ed applicativi di cui all'Allegato "C".
2. A detti criteri si attengono i singoli responsabili del procedimento, i dirigenti della Direzione Urbanistica, la Commissione Edilizia ed ogni altro soggetto che, a qualsiasi titolo, intervenga nel procedimento.
3. Quanto precede al fine di conseguire un quadro normativo quanto più certo possibile ed offrire la massima trasparenza ed uniformità di valutazione nell'istruttoria e nella valutazione delle singole pratiche edilizie.

#### **Art. 196 - Risparmio energetico, sviluppo delle fonti rinnovabili e corretto impiego dell'energia**

1. Nelle more dell'emanazione del Regolamento di cui all'art. 23 della L.R. 39/2005, le nuove costruzioni e gli interventi di ristrutturazione urbanistica di sostituzione edilizia che interessano SUL superiore a mq. 2000, devono adeguarsi alle specifiche indicate nella parte A dell'Allegato "D", uniformandosi alle medesime, salvo impossibilità dimostrata da specifica e dettagliata relazione tecnica e fatto salvo il rispetto delle norme di cui al D.Lgs. 192/2005, alla L.R. 1/2005 e alla L.R. 39/2005 che, per quanto non specificato in detto allegato od in altre parti del presente Regolamento, trovano applicazione diretta.
2. Agli interventi edilizi che prevedano, dal punto di vista energetico, un'elevata qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione puntuale, si applicano incentivi di carattere economico mediante una riduzione percentuale del contributo di concessione di cui all'art. 119 della L.R. 1/2005, cumulabili entro i limiti previsti dall'art. 146, comma 1 della stessa legge, da adottarsi contestualmente alla determinazione dei contributi ai sensi dell'art. 127 della L.R. 1/2005.
3. In forza di quanto previsto dall' art. 146, comma 2, della L.R. 1/2005, agli edifici

di nuova costruzione ed agli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comunque siano progettati in conformità alle linee guida di cui alla parte B dell'Allegato "D" del presente Regolamento, si applica un coefficiente correttivo di 0,90 al valore della SUL calcolata come prescritto all'art. 36 del presente Regolamento, in funzione del maggior ingombro planimetrico, a parità di carico urbanistico.

4. Si definiscono come serre solari gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni di cui ai commi successivi.
5. Ogni serra solare, per poter essere qualificata tale, deve rispettare integralmente le seguenti condizioni.
6. La formazione della serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali atti a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o temporanea luoghi di lavoro, ecc.).
7. La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza  $Q_0$  e quella dispersa in presenza della serra,  $Q$ . Deve essere verificato:

$$\frac{Q_0 - Q}{Q_0} > 25\%$$

8. Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI 10344 e 10349.
9. La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.
10. La serra solare deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo.
11. La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 10% della SUL dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata.
12. Le serre solari si considerano volumi tecnici (e sono pertanto escluse dal computo della SUL) ogni qualvolta rispettino integralmente le condizioni di cui al presente comma.
13. La realizzazione di serre solari, in quanto volumi tecnici, è ammissibile in ogni parte del territorio comunale quando conforme alle prescrizioni del presente Regolamento e non in contrasto con le norme di PRG in relazione alla classificazione dei singoli edifici.
14. Le serre solari conformi alle prescrizioni di cui ai commi precedenti sono escluse dal computo della SUL.

#### **Art. 197 - Costruzioni temporanee**

1. Le costruzioni temporanee sono strutture fisiche assimilabili, per dimensioni e caratteri funzionali, a manufatti edilizi ma destinate ad un utilizzo circoscritto nel tempo, tale da non determinare una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio così come disciplinata dal Titolo VI della L.R. 1/2005; le caratteristiche fisiche delle strutture temporanee, materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo ecc., devono essere tali da garantirne una facile rimozione.
2. Le costruzioni temporanee, in quanto non disciplinate dal Titolo VI della L.R. 1/2005, non sono soggette al rilascio di Permesso di costruire o alla presentazione di DIA ma solamente ad autorizzazione amministrativa.
3. Le costruzioni temporanee, da eseguirsi su aree pubbliche o su aree private soggette a servitù di pubblico passaggio, vengono autorizzate secondo le norme regolamentari in materia di occupazione di suolo pubblico o comunque secondo le norme che regolano la concessione a terzi di aree di proprietà comunale; le costruzioni temporanee su aree private sono invece autorizzate in base alla disciplina di cui all'Allegato "B" al presente Regolamento.

#### **Art. 198 - Normativa transitoria in materia di manufatti oggetto di condono edilizio**

1. Fino all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico di cui alla L.R. 1/2005 o di specifico Piano di recupero degli insediamenti abusivi di cui all'art. 29 della L. 47/1985, gli interventi sui manufatti oggetto di condono edilizio costruiti totalmente in assenza di concessione o licenza edilizia sono soggetti alle restrizioni di cui all'art. 66 delle NTA.
2. Le restrizioni medesime non operano nei confronti delle istanze di condono relative ad interventi sul patrimonio edilizio esistente, nonchè, per il disposto dell'ultimo periodo dello stesso art. 66 delle NTA, nei confronti degli immobili che, seppur totalmente abusivi, risultassero ammissibili secondo la disciplina urbanistica vigente al momento della loro costruzione.
3. Le restrizioni relative al mantenimento della destinazione d'uso sanata non si applicano, inoltre, agli edifici condonati che, seppur costruiti totalmente in assenza di concessione o licenza edilizia, siano graficizzati esplicitamente nella cartografia di PRG e per i quali lo stesso PRG prescrive una determinata classe di intervento, o comunque una disciplina edilizio-urbanistica equiparabile per contenuto alle varianti di cui all'art. 29 della L. 47/1985 (zone A, B e D) e che gli edifici condonati devono rispettare pienamente, al pari di quelli legittimamente realizzati. In tutte le altre zone, ed in particolare nelle zone E, l'eventuale graficizzazione dell'immobile è irrilevante e le restrizioni di cui all'art. 66 delle NTA operano pienamente, con le sole eccezioni di cui al comma precedente.
4. Ogni qualvolta un progetto interessi manufatti oggetto di istanza di condono edilizio non ancora definita, è facoltà dell'interessato chiederne la definizione con procedura d'urgenza; in tali casi l'Ufficio Condono Edilizio procede in via prioritaria alla definizione della pratica nei termini del procedimento per il

rilascio della concessione.

5. Nel caso l'istanza di definizione in via prioritaria non venga definita entro sessanta giorni dalla richiesta, sui manufatti oggetto d'istanza di condono edilizio ex art. 31 L. 47/1985 e art. 39 L. 724/1994, non ancora definita, sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con la sola eccezione della sostituzione edilizia e della ristrutturazione urbanistica.
6. Sugli immobili oggetto d'istanza di condono edilizio, ovunque ubicati, sono sempre ammessi gli interventi necessari a conseguire l'adeguamento statico di cui all'art. 35 della L. 47/1985, anche mediante interventi di ristrutturazione, inclusa la demolizione e fedele ricostruzione; in tal caso, qualora l'istanza di sanatoria non sia stata ancora definita e ove non siano maturati i termini per il silenzio-assenso previsti dall'art. 35 della L. 47/1985, sarà comunque rilasciato il provvedimento in sanatoria con riferimento all'originaria istanza, con specifica notazione che dia atto del successivo intervento.
7. Il rilascio dell'atto abilitante non costituisce peraltro ratifica o presa d'atto dello stato di fatto, nè garanzia dell'effettivo rilascio della concessione in sanatoria; l'eventuale diniego del condono comporta l'applicazione delle sanzioni di legge anche sulle parti eventualmente interessate da opere eseguite in forza del successivo atto abilitante; della specifica condizione deve darsi espressamente atto nel Permesso di costruire.
8. Nel caso che i manufatti oggetto di condono, assoggettati al regime di cui al D.Lgs. 42/2004, vengano valutati negativamente dagli organismi competenti per motivi non sostanziali e comunque modificabili senza alterazioni sostanziali della struttura oggetto di condono, il soggetto competente al rilascio dell'atto di sanatoria potrà aprire una fase di partecipazione al procedimento ai sensi dell'art. 10/bis della L. 241/1990 in modo da consentire agli interessati di proporre, entro termini determinati, eventuali interventi di adeguamento finalizzati a rimuovere i motivi ostativi al rilascio, assegnando un congruo termine per la presentazione di proposte di adeguamento, in analogia con il procedimento di adeguamento statico previsto dall'art. 35, comma 5 della L. 47/1985. Gli eventuali interventi proposti sono valutati dai medesimi organismi che hanno espresso il precedente parere e la realizzazione degli interventi di adeguamento sarà condizione indispensabile per il rilascio della sanatoria. Una volta trascorso infruttuosamente il termine assegnato per la presentazione delle proposte di adeguamento ovvero per l'esecuzione degli adeguamenti stessi, si procede comunque al diniego dell'istanza.
9. In relazione ai limiti volumetrici di ammissibilità delle istanze di sanatoria edilizia previsti dall'art. 2 della L.R. 53/2004, in assenza di una puntuale definizione del volume nel presente Regolamento che all'art. 43 definisce solamente il volume virtuale, si deve fare riferimento alla definizione di volume contenuta nel Regolamento edilizio tipo elaborato dalla Regione Toscana nel 1980

(1); il volume virtuale dei manufatti determinato ai sensi dell'art. 43 del presente Regolamento non costituisce pregiudizio per la procedibilità dell'istanza.

#### **Art. 199 - Edifici esistenti adibiti a funzioni non più ammissibili.**

1. Gli edifici adibiti a funzioni in contrasto con quelle ammesse dal Piano Regolatore Generale non possono essere oggetto di interventi finalizzati all'ampliamento o al potenziamento delle funzioni in contrasto. Per detti immobili, qualora sia previsto il mantenimento dell'attività in contrasto, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo.

#### **Art. 200 - Manutenzione degli edifici**

1. Ciascun proprietario è tenuto a mantenere il proprio edificio, sia nel suo insieme

---

(1) "ART. 47 Volume

Per volume del fabbricato in progetto o da ampliare s'intende il volume di esso, misurato vuoto per pieno e risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato, salvo quanto appresso indicato:

1. nel caso che il fabbricato abbia superficie diversa ai vari piani e sia composto di corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria del prodotto delle superfici per le rispettive altezze lorde, da calpestio a calpestio e, per l'ultimo piano, nel caso di copertura inclinata, da calpestio alla quota dell'estradosso del manto di copertura, in corrispondenza della linea di gronda.

2. Nel computo del volume sarà compreso quello corrispondente alle chiostrine (spazi scoperti all'interno dell'edificio, che servono solo come presa d'aria e di luce).

- 3 Nel computo del volume non vengono compresi i volumi tecnici. Portici, gallerie e pilotis destinati ad uso pubblico restano esclusi dal calcolo del volume.

Il volume delle zone a *pilotis* destinato ad uso condominiale viene computato al 50%.

I volumi che interrompono la continuità di queste zone sono computati integralmente nel calcolo del volume.

L'altezza dei *pilotis*, dal piano di calpestio all'intradosso delle travature, non potrà essere inferiore a mt. 2,40 fino al terzo piano; altezze maggiori possono essere previste per edifici oltre i tre piani per un massimo di mt...

- 4 Le logge aperte su tre lati sono computate al 50%. I volumi dei vani sotto le falde dei tetti inclinati vanno computati nel volume totale, quando i vani stessi risultino di fatto abitabili.

Nel caso di ampliamento di manufatti esistenti il loro volume dovrà essere computato con le modalità previste per i fabbricati di nuova progettazione.

- 5 Qualora non si crei artificialmente un dislivello del piano di campagna, il volume sarà valutato a partire dall'ideale piano inclinato che unisce i due punti a differente livello, in corrispondenza dei due muri perimetrali opposti dell'edificio.

Solo la parte del volume interrato eccedente il 30% del volume dell'edificio fuori terra sarà considerato volume.

- 6 Vespaio ed intercapedini sotto il pavimento non sono computati ai fini del calcolo del volume.

- 7 Il volume interrato di un edificio non può superare il 40% del volume dell'edificio fuori terra.

- 8 Nel caso di tetti con pendenza superiore al 35% la volumetria compresa al di sotto dei solai inclinati del tetto è computata in ogni caso per intero anche se non accessibile."



che in ogni sua parte, in stato di normale conservazione, non solo per quanto riguarda la sicurezza ma anche per quanto concerne il decoro, l'estetica e l'igiene.

2. Analogo obbligo sussiste per le aree scoperte interne al centro edificato, siano esse di pertinenza degli edifici esistenti o meno.
3. Per i fini di cui ai commi precedenti, ciascun proprietario è tenuto a provvedere tempestivamente alle necessarie opere di manutenzione ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità. Qualora il proprietario non vi provveda spontaneamente e lo stato di conservazione dell'edificio si deteriori al punto di non garantire normali condizioni di sicurezza o di decoro od igieniche, può essere emessa apposita ordinanza che disponga l'esecuzione dei lavori di manutenzione, riparazione e ripristino che siano reputati necessari.
4. In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere d'autorità a spese del medesimo.
5. Sono soggette agli obblighi di cui ai commi precedenti tutte le parti dell'edificio e gli impianti a servizio del medesimo, anche quando non risultino visibili ma siano comunque suscettibili di arrecare pregiudizio all'igiene dell'edificio, di quelli circostanti e degli spazi pubblici. Quanto precede con particolare riferimento alle tubazioni del sistema di raccolta e smaltimento delle acque (siano esse pluviali che reflue), la cui manutenzione è a carico del proprietario sino al punto in cui le medesime si allacciano alla pubblica fognatura e che devono essere sempre mantenute integre ed a perfetta tenuta.

#### **Art. 201 - Deroghe**

1. La facoltà di deroga prevista dall'art.14 del D.P.R. 380/2001 relativamente al vigente PRG è esercitabile esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 1444/68
3. Il provvedimento di deroga è atto amministrativo autonomo di competenza del Consiglio comunale e deve precedere il Permesso di costruire o la DIA nei casi previsti al comma precedente; dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della L. 241/1990.

*Deroghe ex art. 54 della L.R.1/2005.*

4. Il potere di deroga previsto dall'art 54 della L.R.1/2005 per gli atti di governo del territorio redatti ai sensi della stessa legge regionale, è esercitabile soltanto nel rispetto di ambedue le seguenti condizioni:

- a) purchè si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;
- b) per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, al recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.

*Deroghe al regolamento edilizio.*

5. Le deroghe, eccezioni e soluzioni alternative espressamente previste dal presente Regolamento in relazione a singoli aspetti dell'attività edilizia non sono soggette alle disposizioni di cui ai commi precedenti e per l'applicazione delle medesime non è necessario alcun ulteriore atto od adempimento, salvo l'acquisizione del parere della Commissione Edilizia ove prescritto.

#### **Art. 202 - Interventi ammissibili nelle aree preordinate all'esproprio**

1. La realizzazione degli interventi previsti dal PRG nelle zone "F" e "G" e nelle altre aree preordinate all'esproprio è riservata in linea generale al Comune ed agli Enti istituzionalmente competenti.
2. E' ammessa, in relazione ai termini di validità del vincolo, l'attuazione anticipata delle previsioni di PRG da parte di soggetti diversi, previa valutazione dell'interesse pubblico di procedere alla realizzazione dell'opera ed approvazione da parte del Consiglio comunale dell'intervento e di apposita convenzione con la quale il soggetto attuatore si impegni:
  - a dare atto che la realizzazione dell'intervento equivale a conferma del vincolo imposto dal PRG e ne accetti espressamente la prosecuzione anche oltre i limiti della decadenza quinquennale facendo salva, in ogni caso, l'Amministrazione dal pagamento di eventuali indennità relative alla decadenza o reiterazione del vincolo;
  - a mantenere la destinazione attribuita all'area al momento della realizzazione dell'intervento sino all'eventuale modifica di iniziativa pubblica dello strumento urbanistico generale;
  - a dare facoltà al Comune, in caso di dimostrato e sopravvenuto interesse pubblico, di procedere all'acquisizione sia dell'area che dell'immobile od impianto ivi realizzato, a fronte di un indennizzo che tenga conto del valore dell'area a prezzo di esproprio e del valore dell'opera realizzata in funzione dei costi sostenuti per la realizzazione della stessa, così come determinati nell'atto di convenzione e dello stato di conservazione del bene, escludendo ogni eventuale plusvalore derivante dall'attività svolta.
3. In tutte le zone preordinate all'esproprio, con la sola eccezione delle zone "F-

Parchi" esterne ai centri abitati sono consentite, fino all'avvio della procedura espropriativa, le seguenti attività:

- a) occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali che non comportino trasformazione permanente del suolo, purchè legate ad attività commerciali preesistenti, situate in idonei locali con destinazione commerciale;
  - b) occupazioni di suolo per lo stoccaggio e la commercializzazione di materiali inerti, non qualificabili come rifiuti, a condizione che si utilizzino macchinari e strutture che non comportino trasformazione permanente del suolo;
  - c) occupazioni di suolo per attività di coltura e commercializzazione di prodotti connessi all'attività vivaistica, inclusa la messa in opera di serre non ancorate stabilmente al suolo, purchè destinate esclusivamente alla coltivazione.
4. Detta possibilità è subordinata alla preventiva approvazione da parte della Giunta comunale che, nel rispetto della primaria tutela dei valori ambientali presenti, può autorizzare il provvisorio utilizzo delle aree, previa produzione di apposito atto unilaterale d'obbligo con il quale gli interessati si impegnano:
- a rinunciare, al momento dell'esproprio, all'eventuale plusvalore determinato dalle opere o dall'uso che non comportino trasformazione permanente del suolo ed a procedere a semplice richiesta al ripristino dell'area nello stato precedente all'intervento;
  - a mettere in atto tutte le misure atte ad evitare inquinamento del suolo e del sottosuolo;
  - a prestare idonee garanzie fidejussorie a garanzia degli impegni di cui sopra.
5. A presidio dell'attività insediata può essere installato un solo manufatto non infisso stabilmente al suolo, delle dimensioni strettamente necessarie all'attività di controllo.

#### **Art. 202/bis - Interventi ammissibili nelle aree non pianificate**

1. Il vincolo preordinato all'esproprio, che può gravare sia su aree libere che su edifici esistenti, ha la durata di cinque anni da quando diventa efficace l'atto di approvazione del piano urbanistico generale che prevede la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità; lo stesso decade se entro tale termine non è tempestivamente dichiarata la pubblica utilità dell'opera e trova applicazione, entro i termini di efficacia del vigente PRG, la disciplina dettata dall'art. 9 del D.P.R. 380/2001 e dall'art. 27, quarto comma, della L. 457/1978.
2. L'art. 63 della L.R. 1/2005 trova applicazione, invece, soltanto alla decadenza della specifica disciplina di cui al Titolo I Capo III della L.R. 1/2005.
3. In caso di immobili classificati dal vigente PRG come attrezzature esistenti, caratterizzate dalla lettera "e" (esistente) associata al relativo simbolo identificativo, indipendentemente dall'effettivo permanere in loco dell'attività che ha dato origine alla classificazione, non trattandosi di vincolo preordinato

all'esproprio, non si determina alcuna decadenza.

4. Le aree per le quali siano decaduti i vincoli preordinati all'esproprio comprese entro i perimetri di cui alle zone omogenee A1, A2, A3, A4, A5 (art. 15 NTA), non sono da considerarsi come aree non pianificate ma sono soggette alla disciplina di cui alle sottozone corrispondenti.
5. Fino all'entrata in vigore dell'art. 63 della L.R. 1/2005 sono consentiti, all'interno dei centri abitati così come definiti con Deliberazione C.C. 239/2003, diversi dalle sottozone A1, A2, A3, A4, A5, gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse; sono inoltre consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma del medesimo art. 3 che riguardino globalmente uno o più edifici, anche se modificchino fino al 25% delle destinazioni preesistenti, purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II del Titolo I del D.P.R. 380/2001.
6. L'intervento si considera riferito alle singole unità immobiliari anche quando, pur interessando il progetto più unità immobiliari, non vi è alcun mutamento della consistenza delle singole unità, per cui non si applicano le restrizioni di cui all'art. 27 della L. 457/1978; le stesse restrizioni non si applicano quando si prevede il semplice frazionamento di una singola unità immobiliare e nel caso di interventi di risanamento conservativo, anche estesi all'intero edificio; in questi casi le destinazioni ammissibili, da definirsi in riferimento alle categorie di cui all'art. 59, primo comma, della L.R. 1/2005, sono quelle derivanti dalla compatibilità con l'assetto tipologico dell'edificio.
7. Quando si sia in presenza di interventi di ristrutturazione riferiti a più unità immobiliari, ovvero di ristrutturazione globale dell'edificio, intesa come intervento che interessi più del 75% della SUL complessiva dell'edificio, il mutamento della destinazione d'uso non può riguardare più del 25% della SUL complessiva e deve essere stipulata una convenzione con la quale l'intestatario del titolo abilitativo si impegna a praticare, limitatamente all'eventuale percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II del Titolo I del D.P.R. 380/2001; l'obbligo di stipulare la convenzione non sussiste nel caso che non vi siano parti di edificio con destinazione residenziale.
8. Al di fuori del perimetro dei centri abitati così come definiti con deliberazione C.C. 239/2003, si applica la disciplina di cui all'art. 9, primo comma, lettera b) del D.P.R. 380/2001.

#### **Art. 203 - Norme transitorie**

1. Alle richieste di Permesso di costruire nonchè alle DIA presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, su istanza dell'interessato, si continuano ad applicare le norme del Regolamento vigente al momento della presentazione.

#### **Art. 204 - Sanzioni**

1. Quando le infrazioni al presente Regolamento non siano già sanzionate da normative nazionali e/o regionali, si applica una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 50,00 ad un massimo di € 500,00 determinata con apposita deliberazione con la quale sono stabilite anche le fattispecie per le quali si può accedere al pagamento in misura ridotta con le modalità di cui all'art. 16 della L. 689/1981.
2. L'utilizzo di fabbricati o di locali, difforme da quanto previsto dai titoli abilitativi, in assenza di opere edilizie ed in contrasto con la vigente disciplina urbanistico-edilizia, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di € 500,00.
3. Oltre all'irrogazione delle sanzioni pecuniarie di cui ai commi precedenti, il dirigente del Servizio intima, con provvedimento motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento; l'accertamento della mancata ottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito nel provvedimento comporta l'applicazione di un'ulteriore sanzione pecuniaria.

#### **Art. 205 - Attività di monitoraggio**

1. E' istituito presso la Direzione Urbanistica un gruppo di lavoro per il monitoraggio dell'applicazione del presente Regolamento, al fine di dirimere eventuali problematiche relative all'applicazione dello stesso.
2. La composizione del gruppo di monitoraggio sarà stabilita con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

#### **Art. 206 - Pubblicità dei pareri delle Commissioni consultive**

1. I pareri di carattere generale della Commissione edilizia di cui all'art. 16 sono ratificati dal Comitato di Direzione della Direzione Urbanistica e resi pubblici tramite inserimento nella Rete Civica.
2. I pareri di carattere generale della Commissione Tecnica Permanente di cui all'art. 23/bis sono ratificati dal Direttore della Direzione Urbanistica e resi pubblici tramite inserimento nella Rete Civica.

**Allegato "A" - TECNICHE D'INTERVENTO AMMESSE IN ASSENZA DI  
SPECIFICA PROGETTAZIONE SUGLI EDIFICI SOTTOPOSTI A  
PARTICOLARE TUTELA**

**Art. 1 - Tecniche di pulitura del materiale lapideo**

1. Quando l'intervento di pulitura di materiali lapidei non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti di cui all'art. 184, commi da 4 a 6, del Regolamento, dette prescrizioni si intendono soddisfatte adottando le tecniche di intervento di seguito descritte.
2. In linea generale si considera rispondente ai requisiti richiesti la pulitura mediante spray di acqua deionizzata a bassa pressione, variando la durata del trattamento in funzione della tenacia delle incrostazioni ed eventualmente ripetendo l'operazione più volte.
3. Qualora necessario, l'azione pulente dell'acqua deve essere aiutata da una contemporanea spazzolatura con spazzole di saggina o di nylon.
4. Nel caso d'incrostazioni particolarmente tenaci e fortemente ancorate al supporto (normalmente conosciute come "croste nere"), nei confronti delle quali non sia sufficiente la semplice azione pulente dell'acqua, si può procedere ad un trattamento chimico mediante impacchi d'acqua satura di sali dotati di capacità solventi ma innocui per il materiale lapideo (quali, ad esempio, il carbonato d'ammonio) utilizzando come addensante apposite paste o argille assorbenti.
5. Su porzioni di pietra con degrado superficiale particolarmente accentuato, affinché non si verificino perdite di materiale, la pulitura deve essere preceduta da un preconsolidamento superficiale con specifici prodotti rinforzanti per arenaria.
6. Tecniche diverse da quelle sopradescritte (pulizia meccanica eseguita con piccoli strumenti manuali perfettamente controllabili, microsabbatura di precisione, laser, pulitura mediante agenti chimici specifici o con l'impiego di speciali argille assorbenti, ecc.) possono essere impiegate solamente previa specifica progettazione e sempre che soddisfino integralmente i requisiti di cui all'art. 184, commi da 4 a 6.
7. In ogni caso è categoricamente vietato procedere alla pulitura degli elementi lapidei (ed in particolare alla rimozione delle incrostazioni) mediante tecniche pregiudizievoli per l'integrità del materiale e della sua finitura superficiale quali:
  - la pulitura con acqua ad alta pressione;
  - la pulitura con vapor d'acqua saturo umido;
  - la pulitura mediante sabbatura;
  - la pulitura mediante acidi, alcali e simili prodotti detergenti;
  - la pulitura mediante abrasione con mezzi meccanici;
  - la rimozione di croste nere mediante esposizione alla fiamma.

**Art. 2 - Consolidamento superficiale del materiale lapideo**

1. Quando l'intervento di consolidamento superficiale dei materiali lapidei non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti di cui all'art. 184, commi da 7 a 9, del Regolamento, dette prescrizioni si intendono soddisfatte adottando le tecniche d'intervento di seguito descritte.
2. Il consolidamento superficiale del materiale lapideo deve eseguirsi, di norma, con

prodotti espressamente studiati per il consolidamento superficiale dell'arenaria (in genere, ma non necessariamente, prodotti a base di estere etilico dell'acido silicico) dei quali sia provata l'efficacia e l'assenza di controindicazioni sia per quanto attiene la conservazione del materiale che per il suo aspetto esteriore.

3. Il prodotto deve essere applicato sulla superficie del materiale lapideo già pulita, curando che la stessa sia ben asciutta ed assorbente. Qualora necessario, la superficie da trattare deve essere protetta contro la pioggia e contro l'eccessiva esposizione ai raggi solari, in modo da mantenere, per quanto possibile, la temperatura di lavorazione nei limiti prescritti per il prodotto impiegato (solitamente tra 10° e 20°).
4. L'applicazione potrà avvenire con una delle correnti tecnologie di impregnazione atte a consentire l'assorbimento capillare del prodotto.
5. L'intero strato superficiale degradato deve essere impregnato con il prodotto consolidante, fino alla sottostante porzione integra, al fine di evitare la pregiudizievole formazione di uno strato consolidato superficiale separato dal nucleo sano del materiale lapideo.
6. Deve sempre essere evitata la sovraimpregnazione e l'applicazione in eccesso, specie su parti già trattate, affinché non si verifichino gelificazioni superficiali, viraggi di colore ed altri fenomeni pregiudizievoli.

### **Art. 3 - Consolidamento di profondità del materiale lapideo**

1. Quando l'intervento di consolidamento superficiale dei materiali lapidei non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato, si considera rispondente ai criteri di cui all'art. 184, commi da 10 a 12, del Regolamento il consolidamento di profondità conseguito mediante inserimento di microperni di materiale di opportuna resistenza meccanica ed immune da fenomeni di ossidazione (quali l'acciaio inossidabile e la vetro-resina) fissati mediante appositi adesivi strutturali (in genere, ma non necessariamente, di tipo epossidico).
2. In tutti i casi di consolidamento di profondità, particolare cautela va adottata nella fase di perforazione della pietra (e cioè nella fase in cui vengono ricavate le sedi di alloggiamento dei perni), adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di non provocare ulteriori indebolimenti del materiale lapideo già degradato.
3. Nel caso in cui le parti mobili o distaccate presentino limitata dimensione si può procedere all'incollaggio diretto, senza inserzione di perni, impiegando sempre specifici adesivi strutturali fatti penetrare a sufficiente profondità nelle due facce della pietra che devono aderire.
4. Gli adesivi impiegati non devono essere visibili in superficie e pertanto la parte esterna della frattura deve essere stuccata adottando le modalità di cui al successivo art. 4.

### **Art. 4 - Stuccatura del materiale lapideo**

1. Quando l'intervento di consolidamento superficiale dei materiali lapidei non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato, si considera rispondente ai criteri di cui all'art. 184, commi da 13 a 15, del Regolamento la stuccatura eseguita mediante malta composta da resine acriliche e polvere di arenaria di recupero.
2. La polvere di arenaria deve, in genere, essere ottenuta riducendo in polvere parti irrecuperabili (quali scaglie, esfolizioni, ecc.) dello stesso elemento da stuccare.

3. La fase di stuccatura deve essere particolarmente accurata e, se necessario, è preceduta dalla rimozione di precedenti stuccature che si presentassero deteriorate o incompatibili con l'elemento da tutelare (ad esempio stuccature eseguite con malta di cemento).

#### **Art. 5 - Trattamenti protettivi del materiale lapideo**

1. Quando l'intervento di protezione superficiale dei materiali lapidei non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato, si considera rispondente ai criteri di cui all'art. 184, commi da 16 a 18, del Regolamento il trattamento protettivo eseguito con vari prodotti commerciali (tipicamente, ma non necessariamente, agenti impregnanti a base di silossano oligomero o perfluorati) capaci di inibire l'idrofilia delle pareti dei capillari e della superficie esterna della pietra senza reagire con i componenti del materiale lapideo e senza indurre, se correttamente applicati, alterazioni superficiali o viraggi di colore.
2. In genere la quantità di impregnante richiesta dal tipo di pietra e dal suo stato di conservazione deve essere verificata in sito mediante apposite prove su una limitata superficie del materiale da trattare.
3. L'applicazione deve avvenire in completa conformità alle specifiche tecniche fornite dalla casa produttrice, evitando nella maniera più assoluta sovraimpregnazioni ed applicazioni improprie, suscettibili di produrre effetti indesiderati e pregiudizievoli per la conservazione del materiale lapideo e per il suo aspetto esteriore.
4. Il trattamento protettivo superficiale deve essere necessariamente preceduto dalla pulitura della pietra nonché, ove necessario, dal suo consolidamento superficiale.

#### **Art. 6 - Protezione di elementi lapidei aggettanti**

1. Quando l'intervento di protezione degli elementi aggettanti non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti di cui all'art. 184, commi da 19 a 21, del Regolamento, dette prescrizioni si intendono soddisfatte adottando le tecniche di intervento di seguito descritte.
2. La regolarizzazione della faccia superiore dell'elemento da proteggere deve avvenire mediante stuccatura, nel caso di piccole irregolarità, oppure mediante veri e propri riporti di materiale nel caso di avanzati stati di degrado che abbiano fortemente compromesso la regolarità della faccia superiore del materiale lapideo ed impediscano lo scolo delle acque piovane. In ogni caso, per dette operazioni devono essere utilizzate malte analoghe a quelle già prescritte per la stuccatura o comunque malte compatibili, per composizione ed aspetto esteriore, con l'elemento lapideo.
3. Le lamine di protezione devono essere realizzate, in linea generale, in rame od in piombo, a seconda della conformazione dell'elemento e dell'effetto estetico che si intende conseguire in rapporto alle caratteristiche architettoniche e decorative della facciata.
4. Per il fissaggio della lamina si procede eseguendo prima un taglio orizzontale della muratura in corrispondenza della faccia superiore dell'elemento architettonico da proteggere, quindi inserendo la lamina nella fessura così realizzata e successivamente bloccandola con idonea malta adesiva sigillante.
5. Al fine di evitare il ruscellamento dell'acqua piovana sulla parte inferiore dell'elemento lapideo (solitamente sagomata e già compromessa), la lamina deve essere



sagomata in modo tale da ricalcare lungo la faccia verticale esterna l'elemento in pietra lavorata, fino a costituire un gocciolatoio di almeno cm. 1.

6. La posizione, dimensione e conformazione di dette lamine, anche quando inevitabilmente visibili, non deve in nessun caso pregiudicare la percezione dei valori architettonici della facciata.

#### **Art. 7 - Rifacimento di stucature su paramenti murari a vista**

1. Quando l'intervento di rifacimento delle stucature su paramenti murari a vista non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti di cui all'art. 186, commi da 5 a 8, del Regolamento, dette prescrizioni si intendono soddisfatte adottando le tecniche di intervento di seguito descritte.
2. Il rifacimento della stuccatura negli antichi paramenti murari a faccia vista (tipicamente in conci di pietra forte) deve avvenire mediante:
  - preliminarmente scarnitura profonda dei giunti per l'asportazione della malta esistente degradata;
  - pulizia dei giunti scarniti mediante spazzolatura con spazzole di saggina o nylon;
  - stuccatura profonda con malta di calce o malta bastarda;
  - rifinitura superficiale con malta di grassello e rena finissima a punta di mestola.
3. La malta da impiegarsi per la rifinitura superficiale, quando non risulti naturalmente del colore appropriato, deve essere caricata con terre o polveri colorate al fine di conseguire la colorazione che meglio si armonizzi con il paramento da trattare.



## **Allegato "B" - REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE TEMPORANEE**

### **Art. 1 - Oggetto del presente Regolamento ed ambito di applicazione**

1. Il presente Regolamento definisce le caratteristiche delle c.d. "strutture temporanee", le procedure ed i controlli ad esse afferenti: precisa, inoltre, le modalità per la loro realizzazione, gli usi consentiti e le garanzie per la loro rimozione, nel rispetto dei principi posti dagli artt. 26 e 64 delle NTA del PRG.
1. Il presente Regolamento si applica alle costruzioni temporanee su aree private, non soggette a servitù di pubblico passaggio, ovvero su aree di proprietà di Enti Pubblici diversi dal Comune di Firenze.
2. Le costruzioni temporanee, da eseguirsi su aree pubbliche o su aree private soggette a servitù di pubblico passaggio, sono autorizzate secondo le norme regolamentari in materia di occupazione di suolo pubblico, o comunque secondo le norme che regolano la concessione a terzi di aree di proprietà comunale.

### **Art. 2 - Nozione di struttura temporanea**

1. Le costruzioni temporanee sono strutture fisiche assimilabili, per dimensioni e caratteri funzionali, a manufatti edilizi ma destinate ad un utilizzo circoscritto nel tempo, tale da non determinare una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, così come disciplinata dal Titolo VI della L.R. 1/2005.
2. Le caratteristiche fisiche delle strutture temporanee, i materiali utilizzati, i sistemi di ancoraggio al suolo ecc., devono essere tali da garantirne una facile rimozione.

### **Art. 3 - Atti abilitanti alla realizzazione delle strutture temporanee.**

1. Le costruzioni temporanee oggetto del presente Regolamento, in quanto non disciplinate dal Titolo VI della L.R. 1/2005, non sono soggette al rilascio di Permesso di costruire o alla presentazione di DIA, ma sono soggette ad autorizzazione amministrativa, rilasciata di norma dal soggetto competente al rilascio del Permesso di costruire, salvo le eccezioni di cui agli articoli successivi, con le modalità fissate nel presente Allegato al Regolamento Edilizio.
2. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni soggetti al vincolo ambientale, elencati all'art. 21 bis del Regolamento Edilizio, hanno l'obbligo di ottenere la preventiva autorizzazione di cui all'art. 87 della L.R. 1/2005, salvo i casi di esclusione di cui all'art. 22 dello stesso Regolamento.
3. I termini per il rilascio delle autorizzazioni temporanee sono gli stessi previsti per il rilascio del Permesso di costruire, fissati dall'art. 83 della L.R. 1/2005.

### **Art. 4 - Ambito temporale delle autorizzazioni**

1. Le strutture temporanee sono autorizzate per un periodo non superiore a sei mesi continuativi; una nuova autorizzazione relativa al medesimo immobile non può essere rilasciata prima che siano trascorsi sei dalla rimozione della struttura precedentemente autorizzata, con la sola eccezione delle baracche di cantiere che seguono i termini di validità del relativo titolo abilitativo.
2. Nell'autorizzazione è indicato il periodo di validità ed il tempo concesso per l'installazione e la rimozione delle strutture temporanee, nonché per la rimessa in pristino delle aree, di norma non superiore a 15 giorni .
3. Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione

- anticipata delle strutture di cui trattasi.
4. Qualora l'utilizzazione delle strutture di cui sopra sia destinata a ripetersi con cadenza annuale nello stesso periodo per un tempo determinato, il provvedimento autorizzatorio può avere durata pluriennale e comunque non superiore ad anni cinque, a condizione che le strutture in argomento conservino le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali. In tal caso la polizza fidejussoria di cui al successivo art.10 ha la medesima validità temporale dell'autorizzazione.
  5. La realizzazione di strutture temporanee per periodi superiori a quelli fissati al primo comma è autorizzata esclusivamente nel caso che esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico, preceduta da conforme deliberazione assunta dalla Giunta che dia atto dell'esistenza di un pubblico interesse.

**Art. 5 - Strutture temporanee ad uso cantiere.**

1. L'autorizzazione amministrativa per l'installazione di baracche di cantiere (incluse mense, dormitori ed altre strutture precarie a servizio del cantiere) è subordinata al solo possesso del Permesso di costruire o alla presentazione della denuncia inizio attività ed è consentita per il periodo di validità di tali titoli abilitativi.
2. L'installazione di baracche di cantiere per l'esecuzione di opere edilizie che non necessitano di alcun titolo abilitativo è altresì consentita, senza che sia necessaria alcuna autorizzazione, per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori previa comunicazione al Comune della natura dei lavori da eseguire e dei relativi tempi di esecuzione.

**Art. 6 - Strutture temporanee ad uso sportivo, ricreativo o a servizio di impianti sportivi e ricreativi esistenti.**

1. Le strutture temporanee ad uso sportivo e ricreativo sono autorizzate esclusivamente nelle zone destinate dal PRG allo svolgimento di dette attività.
2. Qualora la costruzione temporanea interessi impianti e strutture di proprietà comunale, ancorchè gestiti da terzi, l'autorizzazione è rilasciata dalla Direzione competente.

**Art. 7 - Strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi.**

1. Non è consentita l'installazione di strutture temporanee da utilizzarsi autonomamente come pubblici esercizi, ma soltanto l'installazione di strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi esistenti con le modalità ed i tempi fissati nel presente Allegato.

**Art. 8 - Strutture temporanee a servizio di manifestazioni.**

1. Il termine di validità dell'autorizzazione per strutture temporanee a servizio di manifestazioni (esposizioni, mostre, fiere, feste, iniziative culturali, sociali, religiose, politiche, sportive) è limitato alla durata della manifestazione che deve essere predefinita e certa.
2. Le strutture temporanee a servizio di manifestazioni di durata inferiore ai sessanta giorni consecutivi non sono soggette ad autorizzazione amministrativa ma a semplice comunicazione con indicazione dei termini di inizio e fine della manifestazione.

#### **Art. 9 - Serre stagionali**

1. Le strutture temporanee destinate a serre, che non siano a servizio di attività agricola, possono essere realizzate solo per il periodo invernale a condizione che siano di dimensioni e tipologie tali da renderne inequivocabile la loro utilizzazione a serra, non siano ancorate stabilmente al suolo, siano destinate a mera protezione delle essenze vegetali, siano realizzate con materiale leggero che consenta il passaggio della luce in ogni sua parte; esse devono essere rimosse al termine del periodo invernale.
2. Non sono soggette ad autorizzazione le serre stagionali destinate al mero ricovero di essenze vegetali, tamponate con materiale completamente trasparente, di dimensioni inferiori a mc. 10 e con altezza massima in colmo inferiore a mt. 2, fermo restando il limite massimo dei sei mesi continuativi.

#### **Art. 10 - Documentazione e garanzie.**

1. Chiunque intenda realizzare strutture temporanee soggette ad autorizzazione, deve presentare presso la direzione competente al rilascio la documentazione sotto elencata:
  - a) domanda redatta su appositi modelli forniti dall'Amministrazione comunale, reperibili presso gli uffici comunali e disponibili nella rete civica del Comune di Firenze, a firma del richiedente l'autorizzazione e del proprietario dell'area, contenente dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario stato dei luoghi;
  - b) planimetria di zona in scala 1:1.000 o 1:2.000;
  - c) rappresentazione grafica del manufatto;
  - d) documentazione fotografica dei luoghi;
  - e) nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, ove occorrente;
  - f) perizia di stima sull'entità degli interventi necessari per effettuare le operazioni di cui alla precedente lettera e sul loro costo;
  - g) polizza fidejussoria, bancaria o assicurativa per l'importo della perizia di cui alla precedente lettera, o comunque fissata dalla direzione in relazione all'entità o consistenza delle opere, incrementata del 30%, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di impegno contenuta nell'istanza di cui alla precedente lett. a).
2. Lo svincolo della fidejussione sarà autorizzato dalla Direzione competente con propria determinazione, su richiesta dell'interessato e previa verifica dell'avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario, precedente stato dei luoghi.
3. In caso che la rimozione della struttura non avvenga entro i termini assegnati, nella conseguente diffida ad adempiere si azionerà la fidejussione prestata ai fini dell'esecuzione in danno del soggetto inadempiente.
4. L'istanza, le dichiarazioni e gli allegati possono altresì essere presentati per via telematica con le modalità tecnico-operative definite dal Comune di Firenze per l'accesso ai servizi on-line, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 65 del D.Lgs. 82/2005 ed a seguito dell'attivazione di tali servizi.

#### **Art. 11 - Sanzioni.**

1. Nel caso di omessa o tardiva richiesta della prescritta autorizzazione è applicata la

sanzione amministrativa di € 500,00.

2. Le strutture temporanee autorizzate ai sensi del presente Regolamento e non rimosse entro i termini stabiliti nel provvedimento autorizzatorio e che quindi perdano il carattere di temporaneità, sono considerate a tutti gli effetti come prive di titolo abilitativo, e soggette, quindi, al regime sanzionatorio di cui al titolo VIII della L.R. 1/2005.

## **Allegato "C" - CRITERI INTERPRETATIVI ED APPLICATIVI DI ALTRE NORME VIGENTI IN MATERIA EDILIZIA ED URBANISTICA**

### **Applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG**

Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG devono essere applicate in base ai seguenti criteri interpretativi:

#### **Art. 5 Manutenzione straordinaria**

*Comma 5.1, lettera "a":*

Per "rifacimento totale" degli elementi indicati alla lettera "a" si intende quello esteso a tutte le parti dell'immobile, ivi comprese corti, chiostrine e simili, nonché eventuali corpi edilizi minori annessi all'edificio principale (per quanto attiene intonaci, infissi, manti e simili) oppure alla totalità delle aree di pertinenza (per quanto attiene recinzioni, pavimentazioni esterne e simili). Le stesse opere, quando non costituiscano un rifacimento totale e sempre che non comportino variazione dell'aspetto esteriore dell'edificio, devono ritenersi di "riparazione, rinnovamento o sostituzione" e pertanto sono da qualificarsi come di manutenzione ordinaria.

*Comma 5.1, lettera "d":*

Per tramezzatura interna si intende qualsiasi partizione muraria interna all'unità immobiliare. Sono pertanto considerati interventi di manutenzione straordinaria tutti quelli effettuati su dette partizioni (aperture, chiusure ed altre modifiche) che non presentino carattere di sistematicità.

*Comma 5.2:*

L'esclusione dalla manutenzione straordinaria, nell'ambito del Centro Storico Monumentale, di alcuni degli interventi indicati, in particolare, alla lettera "a" ed alla lettera "g", non significa che tali opere non siano ammesse ma semplicemente che le medesime devono essere eseguite con i criteri e le modalità proprie della conservazione, del restauro o del risanamento conservativo, a seconda della classificazione dell'edificio, e quindi supportati e motivati da adeguata analisi storico-critica.

*Comma 5.4:*

Le prescrizioni del comma 5.4 non operano nei confronti degli edifici riconducibili alla nozione di "impianti e/o stabilimenti industriali" di cui alla Circolare Ministeriale n. 1918 del 16/11/1977, per i quali le opere medesime devono considerarsi di manutenzione ordinaria,

#### **Art. 6 Conservazione, restauro e risanamento conservativo**

*Comma 6.1:*

Per la definizione dell'intervento di conservazione si fa riferimento alle Carte del Restauro ed in particolare alla Carta di Atene (1931), alla Carta di Venezia (1964) ed alla Carta di Amsterdam (1975). La restrizione al solo intervento di conservazione opera esclusivamente nei confronti delle parti dell'edificio direttamente vincolate dal D.Lgs. 42/2004, così come specificate nel relativo decreto di tutela, copia del quale deve essere allegata al progetto, ferma restando la possibilità di intervenire sulle stesse anche con interventi di restauro, nella definizione prevista dal D.lgs. 42/2004, fatta espressamente salva dall'art. 3, secondo comma, del D.P.R. 380/2001, previa approvazione dei progetti da parte della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali.

Nel caso di vincoli con formulazione generica o che comunque non consenta l'immediata ed univoca individuazione delle parti tutelate, l'analisi storico-critica deve fornire gli elementi e gli approfondimenti per l'esatta individuazione dei valori storico-architettonici cui si riferisce il vincolo.

Il riutilizzo della SUL esistente, calcolata in base ai disposti di cui agli artt. 36 e 52 del R.E. e la formazione di superfici accessorie non computabili come SUL ai sensi dello stesso art. 36, sono ammessi soltanto nel rispetto degli elementi architettonici e tipologici preesistenti.

Il rialzamento della copertura dell'ultimo piano è ammesso soltanto nei limiti strettamente necessari a consentire l'adeguamento alle vigenti normative di prevenzione del rischio sismico, nel rispetto degli elementi architettonici e tipologici preesistenti.

*Comma 6.2.3 lettera "h" e comma 6.3.2 lettera "f":*

Fra gli elementi accessori rientrano tutti i locali che non costituiscono SUL secondo la definizione di cui all'art. 36 del Regolamento.

#### **Art. 7 Ristrutturazione edilizia**

*Comma 7.4 (ristrutturazione edilizia R1)*

Gli interventi di ristrutturazione edilizia R1, oltre a riassumere tutti gli interventi di cui alle categorie precedenti (artt. 4, 5 e 6), comprendono anche le seguenti opere edilizie:

- le opere che prevedano il riutilizzo della SUL esistente, calcolata in base ai disposti di cui agli artt. 36 e 52 del R.E., e la formazione di superfici accessorie non computabili come SUL ai sensi dello stesso art. 36 del R.E. quando non comportino significative alterazioni delle quote dei solai preesistenti;
- le opere che comportino limitate modifiche delle facciate, ivi compresa quella principale, quando si assicuri il sostanziale mantenimento dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio;
- il rialzamento della copertura dell'ultimo piano, nei limiti strettamente necessari a consentire l'adeguamento alle vigenti normative di prevenzione del rischio sismico.

Eccedono invece i limiti della ristrutturazione edilizia R1:

- le opere che determinino incremento di SUL oltre i limiti della potenzialità edificatoria dell'edificio;
- le opere che comportino una sostanziale trasformazione dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio;
- le opere che comportino sostanziali alterazioni dello schema distributivo principale dell'edificio (pozzo scale comune, androne di ingresso e simili), quando questi siano un elemento caratterizzante dell'immobile;
- le opere di ristrutturazione edilizia espressamente e specificatamente finalizzate a conseguire un mutamento di destinazione d'uso.

*Comma 7.5 (ristrutturazione edilizia R2)*

La ristrutturazione edilizia R2 comprende tutte le opere che eccedono i limiti della ristrutturazione edilizia R1 ma che non comportano il sostanziale svuotamento dell'involucro edilizio.

Ferma restando detta limitazione, con riferimento all'elencazione di cui all'art. 7.5, la ristrutturazione edilizia R2 comprende:

- a) le opere che, anche in deroga agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/1968, prevedano:
  - la riorganizzazione funzionale interna degli edifici mediante un insieme di trasformazioni interne alla sagoma dell'edificio (formazione di nuovi solai, spostamento di solai esistenti, costruzione, demolizione o spostamento di collegamenti verticali, ecc.) anche quando finalizzate a conseguire un organismo edilizio del tutto diverso da quello esistente, accompagnata o meno da incrementi di SUL;



- la costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente (nei limiti delle effettive necessità di adeguamento igienico-sanitario);
  - il rialzamento della copertura dell'ultimo piano nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nei limiti strettamente necessari a consentire l'adeguamento alle vigenti normative igieniche o antisismiche;
- b) le opere di trasformazione delle coperture che comportino incremento di SUL e di altezza, nei limiti della capacità edificatoria propria dell'edificio o dell'area allo stesso pertinente e dell'altezza massima consentita dalla norma di zona, nonché delle prescrizioni di cui al D.M. 1444/1968, nei confronti delle quali non trova applicazione deroga alcuna;
- c) le opere di trasformazione degli edifici che comportino variazione della sagoma, mediante spostamento o accorpamento di volumi secondari nell'ambito della capacità edificatoria propria dell'edificio, escludendo la possibilità di utilizzare potenzialità residue derivanti da eventuali potenzialità edificatorie dell'area allo stesso pertinente; in questo caso non trova applicazione alcuna deroga rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 1444/1968.

*Comma 7.6 (ristrutturazione edilizia R3)*

Il tipo di intervento comprende tutte le opere già indicate nelle categorie precedenti; non è invece ammissibile il rialzamento dell'ultimo piano o della copertura, quando accompagnato dal completo svuotamento dell'involucro, che porti ad una significativa variazione della quota dell'ultimo solaio.

**Art. 9 Ristrutturazione urbanistica**

*Comma 9.4 (Ristrutturazione urbanistica U1)*

Agli immobili assoggettati dal PRG alla disciplina prevista per gli interventi di ristrutturazione Urbanistica U1 deve intendersi applicabile, quando più restrittiva, la disciplina introdotta dalla L.R. 1/2005 in relazione alla Sostituzione Edilizia, intesa come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere d'urbanizzazione.

La ristrutturazione urbanistica U1 (sostituzione edilizia) comprende tutte le opere che eccedano i limiti della ristrutturazione edilizia ed in particolare quelle che comportano la demolizione e ricostruzione dell'edificio con una nuova organizzazione planivolumetrica e/o diversa collocazione sul lotto del medesimo, senza alcun intervento sulle opere d'urbanizzazione, fatta eccezione per quelle relative ai sotto servizi.

Detti interventi sono ammissibili nei limiti dimensionali fissati dal PRG per la singola zona o sottozona.

La prescrizione "fermi restando i preesistenti parametri urbanistici" deve intendersi limitata ai soli parametri di SUL e di Superficie coperta che, nel caso siano superiori a quelli ammessi dal PRG, non richiedono alcun adeguamento in riduzione; in materia di altezza degli edifici e di distanza dai confini e dai fabbricati, salvo le più restrittive norme previste per gli edifici di classe 6, devono invece essere integralmente rispettate le norme previste per i nuovi edifici.

*Comma 9.5 (Ristrutturazione urbanistica U2)*

L'obbligo di redazione di un PUE è riferita ai soli interventi di ristrutturazione urbanistica U2 e non anche agli interventi di ristrutturazione urbanistica U1, come chiaramente indicato nel provvedimento regionale di approvazione del PRG, fatte salve specifiche e puntuali prescrizioni del PRG.

**Art. 15 Zona omogenea A**

Gli immobili che costituiscono l'ambito organico A5 (nuclei ed edifici storici diffusi sul territorio), anche quando ubicati in zona omogenea "E", costituiscono a tutti gli effetti zona omogenea "A" e pertanto ai medesimi non si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 64/1995 .

**Art. 16 Classe 0**

Per tali edifici si ammettono esclusivamente interventi di conservazione di cui all'art. 6, punto 6.1, delle NTA, nonché interventi di restauro, nella definizione prevista dal D.Lgs. 42/2004, fatta espressamente salva dall'art. 3, secondo comma, del D.P.R. 380/200, previa approvazione dei progetti da parte della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali.

Le parti di edificio non direttamente interessate dal vincolo si considerano ricadenti in classe "1" e pertanto vi sono ammessi tutti gli interventi previsti da tale tipo di classificazione.

**Art. 18: Classe 1**

Negli edifici di classe "1" anche le opere di manutenzione straordinaria devono essere progettate ed eseguite con i criteri e le modalità proprie dell'intervento di restauro, supportate da un'adeguata analisi storico-critica.

La preventiva approvazione dei progetti da parte della Soprintendenza è prescritta solo per gli immobili che risultino soggetti a vincolo diretto e siano quindi assoggettati alla procedura di nulla osta ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

**Art. 19: Classe 2**

Gli interventi sugli edifici devono essere valutati in un quadro di compatibilità con la destinazione a giardini di particolare interesse storico-artistico o ambientale che caratterizza gli immobili di classe 2; nel caso di edifici esistenti all'interno di aree di classe 2, giudicati incompatibili con i valori tutelati, può essere ammesso il recupero delle SUL da demolire nel contesto di progetti generali di restauro estesi all'intera area in classe 2 ove si dimostri la compatibilità del recupero con i valori oggetto di tutela.

**Art. 20: Classe 3**

La limitazione di cui all'art. 5.2 si applica ai soli edifici di classe 3 ricadenti nel Centro Storico entro le Mura: tale limitazione opera esclusivamente con riferimento agli interventi di manutenzione straordinaria che non siano progettati con i criteri degli interventi di restauro o risanamento conservativo, supportati da idonea relazione storico critica.

**Art. 22: Classe 5**

Per gli edifici di classe 5, il divieto di cumulo degli interventi di Ristrutturazione R2 ed R3, previsto dalla normativa di PRG, prevale sulle più estensive definizioni di Ristrutturazione derivanti dalla disciplina regionale per cui, fermo restando che la ristrutturazione R3 comprende tutte le opere consentite nelle categorie precedenti, non è ammissibile il rialzamento dell'ultimo piano o della copertura quando sia accompagnato dal completo svuotamento dell'involucro che porti ad una significativa variazione della quota dell'ultimo solaio.

Gli interventi su tale categoria di edifici devono essere progettati nel rispetto del criterio di compatibilità con il contesto, espressamente richiamato dalla declaratoria dell'art. 22 delle NTA, da intendersi come discriminante assoluta rispetto all'ammissibilità dell'intervento; pertanto il rialzamento dell'ultimo piano, fermo quanto indicato al punto precedente, è ammissibile soltanto se sia dimostrata la compatibilità con il contesto nel quale l'edificio è inserito.

**Art. 25: Classe 8**

L'obbligo del progetto unitario, nel caso di edifici suddivisi in più unità immobiliari, è da intendersi come obbligo di redigere una progettazione che valuti il singolo progetto all'interno dell'intero complesso e ne dimostri la complessiva compatibilità sulla base di un'analisi storico-critica estesa all'edificio.

**Art. 26: Classe 9**

Gli interventi sugli edifici devono essere valutati in un quadro di compatibilità con la destinazione a verde privato ed aree di pertinenza che caratterizza gli immobili di classe 9; nel caso di edifici esistenti all'interno di aree di classe 9, giudicati incompatibili con la specifica destinazione dell'area, può essere ammesso il recupero delle SUL da demolire nel contesto di progetti generali di risanamento conservativo estesi all'intera area in classe 9, ove si dimostri la compatibilità del recupero con la specifica destinazione dell'area.

**Art. 29: Sottozona B1***Comma 29.1:*

Nella sottozona B1 sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica U2 ; tutti detti interventi si attuano per intervento edilizio diretto, salvo gli interventi di ristrutturazione U2 e ove il PRG espressamente preveda la necessità dello strumento urbanistico attuativo mediante graficizzazione di perimetro PUE o P.U.C. sulla cartografia di PRG.

*Comma 29.2:*

Nel caso della ristrutturazione urbanistica, i limiti che la norma pone all'intervento sono costituiti dall'altezza massima del nuovo edificio e dalla superficie coperta, fermo restando che la SUL complessiva non può superare la capacità edificatoria dell'edificio esistente.

**Art. 38: Zona omogenea D**

Nelle zone D sono ammissibili industrie e laboratori, officine e carrozzerie ed in genere ogni attività finalizzata alla produzione o trasformazione di beni, anche quando comprendano nella stessa unità spazi destinati alla residenza per gli addetti ed alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda, a condizione che detti spazi non superino complessivamente il 35% della SUL dell'unità produttiva di cui sono pertinenza, con un limite massimo di mq. 110 di superficie utile per ogni unità residenziale.

*Comma 38.3 lettera "c":*

Nelle sottozone D1 e D2 sono ammesse, tra le altre funzioni, le attività annonarie. Sulla scorta delle precisazioni fornite dalla Direzione Sviluppo Economico con nota prot. 26370 del 12/05/1998, per attività annonarie si intendono le attività di vendita al dettaglio che necessitano di grandi superfici per esposizione dei prodotti e che l'art. 1 della L. 426/1971 ritiene esercitabili nella stessa sede unitamente al commercio all'ingrosso e cioè:

- macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- materiale elettrico;
- colori e vernici, carte da parati;
- ferramenta ed utensileria;
- articoli per impianti idraulici, gas ed igienici;

- articoli per riscaldamento;
- strumenti scientifici e di misura;
- macchine da ufficio;
- auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- combustibili;
- materiali per edilizia;
- legnami.

Dette attività possono ricomprendere nel loro ambito anche funzioni accessorie non propriamente commerciali che siano però a servizio e supporto dell'attività commerciale principale (ad esempio le funzioni di officina riparazione e autolavaggio annesse ad un'attività di commercializzazione di autoveicoli).

**Art. 39: Sottozona D1**

Gli indici di cui al comma 39.2 trovano applicazione esclusivamente nel caso di interventi di nuova costruzione, così come definiti dall'art. 78 della L.R. 1/2005: non trovano applicazione, invece, nel caso di altri interventi sul patrimonio edilizio esistente che sono ammissibili nei limiti della capacità edificatoria determinata come indicato all'art. 36 del Regolamento Edilizio.

**Art. 43: Strutture turistico ricettive**

Le strutture turistico-ricettive nei confronti delle quali operano le limitazioni di cui all'art. 43, sono esclusivamente quelle di cui al primo comma dello stesso articolo. Per dette strutture valgono le seguenti limitazioni generali:

- in assenza del Piano delle Funzioni o di specifico Piano di Settore, nuove costruzioni a destinazione turistico-ricettiva (o nuove strutture turistico-ricettive derivanti da mutamento di destinazione d'uso) sono ammesse esclusivamente nella sottozona D4;
- in nessun'altra zona del territorio comunale sono ammesse dunque nuove strutture turistico-ricettive (siano esse di nuova costruzione che derivanti da mutamenti di destinazione d'uso);
- sono fatte salve le casistiche di cui alla deliberazione C.C. 364/142 del 22/12/2003 che prevede espressamente la possibilità di realizzare nuove strutture turistico-ricettive in presenza di determinate fattispecie di edifici e di specifiche condizioni-

Ferme restando le limitazioni di cui sopra, sulle strutture turistico-ricettive esistenti, distinguendo in funzione della loro ubicazione, sono ammissibili i seguenti tipi di intervento:

- a) nell'ambito delle perimetrazioni indicate all'art. 43.2 :
  - gli interventi ammessi dalla classificazione dei singoli edifici;
  - gli ulteriori interventi che, anche quando non rientranti nei limiti di cui al punto precedente, siano finalizzati alla riqualificazione delle strutture medesime ed al loro adeguamento alle norme vigenti;
  - l'accorpamento di strutture turistico-ricettive contigue.
- b) nelle zone B e D3 esterne alle perimetrazioni di cui sopra:
  - esclusivamente gli interventi di adeguamento tecnologico o di adeguamento alle norme vigenti, nonché quelli necessari per la messa in sicurezza dell'esercizio;
- c) in zone diverse da quelle di cui alle precedenti lettere "a" e "b":

- tutti gli interventi previsti dal PRG per la singola zona o sottozona.

Si intendono per strutture turistico-ricettive esistenti tutte quelle strutture che, all'entrata in vigore del PRG, risultavano legittimamente destinate ad uso turistico-ricettivo. A tal fine è irrilevante se le medesime fossero in attività o meno, risultando sufficiente che non sia stato posto in essere alcun effettivo mutamento di destinazione d'uso (da turistico-ricettivo ad altro uso) antecedentemente all'entrata in vigore del PRG. Nel caso di strutture dismesse, la riattivazione della funzione turistico-ricettiva è subordinata alla preventiva valutazione della Commissione istituita con D.G.M. 4723 del 06/06/1984 ed a condizione che il numero di posti letto non sia superiore a quello risultante dall'ultima licenza rilasciata.

Per riqualificazione delle strutture ricettive (intervento consentito dal secondo periodo del comma 43.2) deve intendersi quanto previsto dalla Delibera C.C. 1/117 del 24/02/1995 che consente per miglioramenti e riqualificazioni (formazione di spazi a comune quali hall, sala colazioni e pranzo, servizi, ecc.) modesti ampliamenti delle singole attività alberghiere. Esclusivamente a tali fini, deve pertanto ritenersi ammissibile l'accorpamento alla struttura ricettiva di superfici contigue a diversa destinazione (esclusa quella residenziale quando si ricada negli ambiti di cui al comma 8.2) a condizione che non sia incrementata la capacità ricettiva (numero di posti letto).

In tutto il territorio comunale è ammesso il mutamento di destinazione d'uso da struttura turistico-ricettiva a qualsiasi altra destinazione consentita dal PRG per la singola zona o sottozona.

Le restrizioni di cui all'art. 43 non si applicano a tutte le possibili attività turistico-ricettive ma esclusivamente a quelle elencate al comma 43.1. Non sono pertanto soggette alle limitazioni di cui sopra le attività turistico-ricettive extra-alberghiere di cui alla L.R. 42/2000 e le altre attività ricettive che non siano espressamente elencate al comma 43.1.

#### **Art. 45: Zone Agricole**

Il divieto di cui all'art. 45.5 delle NTA si riferisce ad interventi che comportino l'effettiva demolizione, totale o parziale, di antichi muri a retta o di recinzione. Lo stesso divieto non opera nei confronti di interventi che, nel rispetto dei caratteri tipologici e paesaggistici dei muri interessati, prevedono la realizzazione delle aperture strettamente necessarie.

#### **Art. 44: Attrezzature per lo spettacolo**

Con riferimento all'art. 44.3 delle NTA, si precisa che sono subordinate all'approvazione di specifico Piano di Settore soltanto le destinazioni di cui all'art. 44.2 quando da attuarsi in zone di addizione o di ristrutturazione (C1, C2, D4).

Per le attrezzature per lo spettacolo che non siano esplicitamente graficizzate sulle planimetrie di PRG deve ritenersi che, non essendo prevista alcuna restrizione in tal senso, in tutto il territorio comunale è possibile il mutamento di destinazione d'uso verso qualsiasi altra destinazione ammessa dal PRG per la singola zona o sottozona (con la sola eccezione delle zone C1, C2 e D4, nel cui ambito valgono le restrizioni di cui all'art. 44.2).

#### **Art. 57: Zone H**

La prescrizione di cui all'art. 57.7, relativa alle sottozone H interne al perimetro delle zone A e sovrapposte ad immobili identificati dalla classe di intervento "2",

deve intendersi come specifica limitazione qualitativa; gli interventi ammessi in forza della classificazione in zona H devono quindi assicurare il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 19 del Regolamento Edilizio in merito alla salvaguardia del patrimonio arboreo, delle pavimentazioni, degli elementi decorativi, degli arredi e del disegno originario e storicizzato.

#### **Art. 62: Parcheggi Privati**

Il divieto di realizzazione di parcheggi privati nel sottosuolo degli edifici soggetti alle classi di intervento 0, 1, 2 e 3 opera solamente nei confronti di nuove realizzazioni di locali da destinare a parcheggio e non anche nei confronti nella trasformazione in parcheggio di locali già esistenti.

Per gli immobili ricadenti in classe 2, la limitazione è da intendersi riferita ai soli edifici e non all'intera area, alla quale non si applica alcuna limitazione se non il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 19 delle NTA in merito alla salvaguardia del patrimonio arboreo, delle pavimentazioni, degli elementi decorativi, degli arredi e del disegno originario e storicizzato.

Rimane inoltre ferma la possibilità di realizzare parcheggi nel sottosuolo delle aree di pertinenza di detti edifici ai sensi della L. 122/1989.

Alla luce della modifica introdotta dalla L. 246/2005 all'art. 41-sexies della L. 1150/1942, modifica che ha eliminato il gravame della pertinenzialità in riferimento alla quota di parcheggi prevista dallo stesso articolo, si ritiene ope-legis superato il disposto di cui all'art. 62,5 lettera "f" delle NTA, fatte salve eventuali specifiche e prescrizioni contenute nel titolo abilitativo.

Le limitazioni relative alla salvaguardia idraulica prevista dall'art. 62.8 delle NTA per i parcheggi privati sono da intendersi estese anche ai parcheggi di iniziativa pubblica.

**Allegato "D" - LINEE GUIDA E RACCOMANDAZIONI PROGETTUALI PER L'USO EFFICIENTE DELL'ENERGIA E PER LA VALORIZZAZIONE DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E ASSIMILATE NEGLI EDIFICI, NELLE GRANDI AREE DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO URBANO, NELLE NUOVE EDIFICAZIONI E NELLE ESTESE RISTRUTTURAZIONI**

**1. Obiettivi della progettazione "energeticamente ed ambientalmente sostenibili"**

1. La progettazione "energeticamente ed ambientalmente sostenibile" schematicamente riportata nelle attuali linee guida va riferita, prioritariamente, agli edifici ricadenti in quelle aree in cui stanno avvenendo processi di trasformazione e/o riqualificazione di grande portata (es.: area Castello) e dove sono in gioco il contesto urbano circostante ed elevate volumetrie edilizie (superiori a 5.000 m<sup>3</sup>). Tali criteri riguardano la progettazione edilizia sovvenzionata-convenzionata nonché quella pubblica e privata, sia di nuova costruzione sia nella ristrutturazione <sup>(2)</sup> di edifici esistenti.
2. Le presenti linee guida hanno come obiettivi strategici la pianificazione integrata delle risorse e la contemporanea diminuzione delle potenze installate assolute e specifiche (kW/mq.), dei consumi energetici assoluti e specifici (GJ/mq./anno) e di conseguenza la riduzione delle emissioni in atmosfera a parità o migliorando il servizio reso.
3. Le presenti linee guida, in riferimento agli articoli 1, 4, 5, 8, 25 e seguenti della L. 10/1991, fissano criteri generali tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici atti a facilitare e valorizzare l'impiego di fonti energetiche rinnovabili ed assimilate per il riscaldamento, il raffrescamento, la produzione di acqua calda sanitaria, l'illuminazione, la dotazione di apparecchiature elettriche degli edifici in relazione alla loro destinazione d'uso e al rapporto con il tessuto urbano e territoriale circostante.

**2. Interventi sul tessuto urbano**

1. Nel processo di progettazione energetica delle aree (v. punto 1.1) su cui deve sorgere un nuovo complesso di edifici è essenziale ottenere un'integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finale degli edifici, al fine di recuperare energia, in forma attiva e passiva.
2. A tale scopo, prima della fase di definizione della disposizione delle strade e degli edifici, deve essere redatta una relazione descrittiva del sito (v. Appendice 1) contenente:
  - caratteristiche fisiche del sito, come pendenze, vie di scorrimento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, etc.;
  - contesto del sito: edifici e strutture adiacenti, relazione dell'area con strade esistenti, altre caratteristiche rilevanti (viste sul panorama circostante, orientamento dell'appezzamento...);
  - le ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti;

---

<sup>(2)</sup> Definita secondo l'ultimo comma dell'art. 1 del D.P.R.1052/1977 o secondo la lettera d) dell'art. 31, primo comma, della L.457/1978.

- gli alberi sul sito o adiacenti, identificandone la posizione, la specie, le dimensioni e le condizioni;
  - direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti.
3. Sulla base dell'analisi precedente, per il tracciato delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici si deve tendere a:
- garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale (21 dicembre);
  - consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
  - garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o probabili (tetti di piscine, impianti sportivi, strutture sanitarie o altre con elevati consumi di acqua calda sanitaria);
  - trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...);
  - predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne dai venti prevalenti invernali.

### **3. Diminuire l'effetto "isola di calore": interventi sull'albedo e uso del verde**

1. Devono essere studiate tutte le forme per ridurre l'effetto noto come "isola di calore" <sup>(3)</sup>. Alcuni di questi fattori possono essere mitigati con una certa efficacia per mezzo di un'adeguata progettazione delle aree circostanti gli edifici.
2. Il controllo dell'albedo (coefficiente di riflessione totale, cioè su tutte le lunghezze d'onda) della pavimentazione degli spazi pubblici (strade, marciapiedi, parcheggi, etc...) permette di ridurre le temperature superficiali con effetti sul comfort esterno e sulla riduzione dei carichi solari nel condizionamento degli spazi chiusi. Le superfici chiare hanno un'albedo più

---

<sup>(3)</sup> Tale fenomeno si esplica in termini generali in un aumento delle temperature medie dell'aria e della temperatura media radiante delle superfici.

Questa alterazione delle caratteristiche climatiche assume caratteri particolarmente notevoli nella stagione estiva, con differenze di temperatura fra città e campagna dell'ordine di qualche grado centigrado.

Ciò comporta inevitabilmente un aumento della domanda di energia per il condizionamento estivo degli ambienti interni, oltre che condizioni di marcato discomfort negli spazi esterni.

Un altro effetto dell'isola di calore urbana è l'accentuazione delle condizioni favorevoli alla formazione di smog fotochimico ed in particolare alla formazione di ozono. In considerazione di questo duplice effetto sui consumi e sulla qualità dell'aria, il governo federale degli Stati Uniti ed alcune delle maggiori città statunitensi stanno attuando una serie di azioni per la riduzione dell'effetto isola di calore.

Fra le molteplici cause che generano un'isola di calore vi è la concentrazione di usi energetici (trasporti, produzione di calore), l'uso di materiali di finitura delle superfici con caratteristiche termofisiche sfavorevoli, la scarsa presenza di vegetazione e di specchi d'acqua.



alta delle superfici scure. La semplice scelta di materiali ad elevato albedo per la realizzazione delle superfici urbane deve essere effettuata nella direzione della riduzione delle temperature delle superfici (e quindi la quantità di energia che esse re-irraggiano) e sui carichi di raffrescamento garantendo nel contempo effetti sul comfort e benessere delle persone (evitare gli sbalzi termici freddo interno-caldo esterno).

3. Il ricorso al verde non ha soltanto un valore decorativo ma deve essere progettato e quantificato in modo da produrre effetti sul microclima dell'area, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione e consentendo, inoltre, l'ombreggiamento per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.
4. Per quanto riguarda gli edifici, è opportuno disporre la vegetazione o altri schermi in modo tale da massimizzare l'ombreggiamento estivo delle seguenti superfici, in ordine di priorità:
  - le superfici vetrate e/o trasparenti esposte a sud e sud ovest;
  - le sezioni esterne di dissipazione del calore degli impianti di climatizzazione, i tetti e le coperture;
  - le pareti esterne esposte a ovest, ad est ed a sud;
  - le superfici capaci di assorbire radiazione solare entro 6 metri dall'edificio;
  - il terreno entro 1,5 m dall'edificio.Le ore in cui, nella stagione estiva, l'effetto di schermatura consente maggiori risparmi, sono:
  - per superfici esposte ad ovest: dalle 14.30 alle 19.30;
  - per superfici esposte a est: dalle 7.30 alle 12.00;
  - per superfici esposte a sud dalle 9.30 alle 17.30.
5. Per ottenere un efficace ombreggiamento degli edifici occorre che gli alberi utilizzati vengano piantati a distanze tali che la chioma venga a situarsi a:
  - non più di 1,5 metri di distanza dalla facciata da ombreggiare, quando esposta ad est o ovest;
  - non più di 1 metro di distanza dalla facciata da ombreggiare quando esposta a sud.
6. È consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte ad est ed ovest, vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.
7. Anche l'uso di rampicanti sulle facciate consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate e una riduzione delle dispersioni per convezione in inverno.
8. Si consiglia inoltre, compatibilmente con vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture. Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali, forme di manutenzione del verde ecc.) può avere il duplice effetto di miglioramento dell'inerzia termica estivo-invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.
9. La riduzione degli apporti solari estivi indesiderati è massima quando alberi, cespugli e copertura verde del terreno sono combinati opportunamente nella progettazione del paesaggio dell'area.
10. Ogni intervento di piantumazione deve prevedere l'uso di essenze che dimostrino un buon adattamento all'ambiente urbano, siano preferibilmente

caratteristiche del luogo, abbiano solo in estate una chioma folta (in modo da consentire apporti solari invernali), particolarmente se disposte a sud del sito.

11. Per quanto riguarda l'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o di altre zone stradali utilizzate per lo stazionamento dei veicoli, risultati significativi vengono ottenuti attenendosi alle seguenti prescrizioni:
  - almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio sia costituita di copertura verde;
  - il numero di alberi piantumati garantisca che la superficie coperta dalla loro chioma sia almeno il 50% dell'area lorda;
  - il perimetro dell'area sia delimitato da una cintura di verde di altezza non inferiore a mt. 1 e di opacità superiore al 75%.
12. Sarà, infine, necessario predisporre un adeguato piano di irrigazione e manutenzione di tutte le aree verdi previste.
13. Deve essere previsto un sistema di raccolta e di riutilizzazione delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento. Tale progetto deve garantire la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche, raccolta ed un loro impiego per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici, ecc.) oltre ad un adeguamento delle reti idriche scolanti.

#### **4. Intervento sugli edifici**

##### **4.1 CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI**

Gli edifici sono classificati dal D.P.R. 412/1993 in base alla loro destinazione d'uso nelle seguenti categorie.

##### ***E.1. Edifici adibiti a residenza e assimilabili***

E.1. (1.1.) Abitazioni adibite a residenza plurifamiliare con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme.

E.1. (1.2) Abitazioni adibite a residenza mono o bi-familiare con carattere continuativo.

E.1. (2.1) Abitazioni adibite a residenza plurifamiliare con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili.

E.1 (2.2.) Abitazioni adibite a residenza mono o bi-familiare con occupazione saltuaria, quali case per vacanza, fine settimana e simili.

E.1 (3) Edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari.

##### ***E.2 Edifici adibiti a uffici e assimilabili***

Edifici pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.

##### ***E. 3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili:***

Sono compresi fra tali edifici quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani, nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossicodipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici.

##### ***E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili.***

E.4 (1) Quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi.

E 4 (2) Quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto.

E 4 (3) Quali bar, ristoranti, sale da ballo.

**E. 5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili**

E 5 (1) Quali negozi, magazzini di vendita al minuto, ecc.

E 5 (2) Supermercati, magazzini di vendita all'ingrosso, ipermercati, esposizioni.

**E. 6 Edifici adibiti ad attività sportive**

E 6 (1) Piscine, saune e assimilabili.

E 6 (2) Palestre e assimilabili.

E 6 (3) Servizi di supporto alle attività sportive.

**E. 7 Edifici adibiti alle attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili**

**E. 8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili**

E 8 (1) Piccole imprese e artigiani.

E 8 (2) Capannoni industriali e assimilabili.

Qualora un edificio sia costruito da parti individuabili come appartenenti a categorie diverse, le stesse devono essere considerate separatamente e cioè ciascuna nella destinazione d'uso che le compete.

4.2 VALORIZZAZIONE DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI NELLE DIVERSE TIPOLOGIE EDILIZIE

1. Come previsto dall'art. 26 della L. 10/1991, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica. In particolare, se non si verificano tali impedimenti, negli edifici di nuova costruzione l'impiego di fonti rinnovabili è indicato nella misura del 20%.
2. Per gli edifici di proprietà privata, qualunque ne sia la destinazione d'uso, vale il primo comma del presente articolo. In particolare, se non si verificano gli impedimenti sopra richiamati, negli edifici di nuova costruzione l'impiego di fonti rinnovabili è indicato nella misura del 10%.
3. A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica o funzionale, da valutare in sede di approvazione di progetto da parte della Commissione Edilizia gli edifici di nuova costruzione devono essere possibilmente posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 30 gradi e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) assenza di ombreggiamento, a causa degli edifici circostanti.
4. Serre solari. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è opportuno prevedere la realizzazione di serre secondo quanto indicato all'art. 196.5 del presente Regolamento.
5. Negli edifici adibiti a residenza [E1 (1.1.), E.1 (1.2), E1 (2.1), E.1. (2.2.)] si suggerisce di prevedere il sistema di distribuzione dell'acqua calda e fredda per le utenze lavabiancheria e lavastoviglie di ciascun appartamento.
6. Negli edifici adibiti a residenza [E1 (1.1.), E.1 (1.2), E1 (2.1), E.1. (2.2.)] con tetto piano o sulle falde esposte a sud, sud-ovest, si suggerisce di prevedere

una coppia di tubi ben isolati, o vano tecnico, di collegamento fra il collettore di distribuzione dell'acqua calda di ciascun appartamento e il tetto dell'edificio per l'eventuale installazione di collettori solari per la produzione di acqua calda.

7. Negli edifici adibiti a residenza [E1 (1.1.), E.1 (1.2), E1 (2.1), E.1. (2.2.)] con tetto piano o sulle falde esposte a sud, sud-ovest, si suggerisce di prevedere una coppia di tubi ben isolati o vano tecnico, che colleghi l'appartamento al tetto, per l'eventuale installazione di un impianto di condizionamento estivo.
8. Negli edifici adibiti a residenza [E1 (1.1.), E.1 (1.2), E1 (2.1), E.1. (2.2.)] si suggerisce di privilegiare gli impianti di riscaldamento centralizzati con contatore di calore per appartamento.
9. Per le seguenti categorie di edifici si indicano le tecnologie di utilizzo delle fonti rinnovabili di energia e di risparmio energetico da adottare, a meno che, con apposita relazione, non venga dimostrata l'impossibilità tecnica o l'assenza di convenienza economica.

***E.1 (1), E 1 (3) Edifici adibiti a residenza con carattere continuativo e assimilabili:***

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti e per la produzione di acqua calda per gli usi igienici e sanitari, con superficie non inferiore 20% della superficie utile;
- impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas anche abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.

***E. 2, E.3 (1) E.5 (2) Edifici adibiti ad uffici o assimilabili, supermercati, ipermercati o assimilabili, cinema, teatri e sale riunione***

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti e per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari, con una superficie non inferiore al 20% della superficie utile;
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quella di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.

Per questa tipologia di edifici si deve certificare l'adozione di tutti i sistemi tecnologicamente disponibili per la riduzione del fabbisogno di energia per il raffrescamento, secondo lo schema riportato nelle Tabelle A e B dell'Appendice 2.

***E. 3 Edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura***

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti e per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari;
- impianti di cogenerazione di energia elettrica e termica per strutture

ospedaliera, ove possibile con abbinamento con macchine frigorifere ad assorbimento.

#### ***E 6 Edifici ed impianti adibiti ad attività sportive***

- pompe di calore, ove possibile azionate da motore alimentato a gas, destinate a piscine coperte riscaldate per deumidificazione aria-ambiente e per riscaldamento aria-ambiente, acqua-vasche e acqua -docce;
- pannelli solari piani per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari destinata a docce in impianti sportivi con particolare riferimento ai campi all'aperto;
- pannelli solari piani per il riscaldamento dell'acqua delle vasche delle piscine;
- pannelli fotovoltaici (PV) per una copertura della potenza di picco diurna equivalente o superiore al 2%.

#### ***E 7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili***

- Sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti e per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari;
10. I suggerimenti di cui al precedente punto 9 decadono qualora l'edificio sia progettato al fine di sfruttare tecniche e tecnologie di riscaldamento e raffrescamento naturale o "passivo" e venga dimostrato che:
- a) nel periodo invernale il consumo di energia primaria è inferiore a quella prevista dal "fabbisogno energetico normalizzato per la climatizzazione invernale" calcolato come indicato nell'art. 8, comma 7, del D.P.R. 412/1993 di una percentuale superiore al 10%;
  - b) nel periodo estivo il valore massimo della temperatura operante nell'ambiente più sfavorito, calcolata in assenza di impianto di climatizzazione, sia inferiore del 10% a quella massima esterna.

#### 4.3 INTERVENTI SUGLI INVOLUCRI <sup>(4)</sup>

1. Al fine di limitare la trasmissione del calore attraverso i componenti opachi dell'involucro edilizio, limitando gli apporti solari estivi indesiderati e le dispersioni termiche invernali, occorre agire su:
  - la scelta dei materiali di tamponatura perimetrale e la scelta di serramenti

---

<sup>(4)</sup> L'adempimento delle norme previste in attuazione della L. 10/1991 orienta il progettista verso l'adozione di misure atte a limitare le dispersioni di energia attraverso l'involucro. Tuttavia ciò non garantisce affatto una minimizzazione dei consumi durante l'intero anno poiché alcune delle misure necessarie a limitare il fabbisogno energetico per riscaldamento possono non risultare efficaci nei confronti dei fabbisogni per raffrescamento e viceversa. Una analisi di questo tipo è attuabile solo mediante l'uso di strumenti di calcolo complessi (come DOE-2, TRNSYS, ESP, BLAST,...) che forniscano, sulla base di una simulazione annuale, un bilancio energetico completo, cioè i valori di consumo di energia e domanda di potenza per le diverse ore del giorno lungo tutto l'arco dell'anno.

Inoltre, i tradizionali metodi di progettazione impiantistica fanno uso di metodi semplificati (regime stazionario o regime transitorio parametrizzato). L'uso dei software citati, tutti operanti su regimi transitori, permette invece di ottimizzare la progettazione dell'involucro in funzione delle prestazioni invernali ed estive e di definire con maggiore precisione le dimensioni degli impianti evitando inutili ed inefficienti sovradimensionamenti.

esterni che garantiscano dispersioni contenute sia dal punto di vista conduttivo che da quello della tenuta all'aria;

- la realizzazione di tetti ventilati e l'uso di barriere anti-radianti;
- evitare e limitare ponti termici strutturali e di forma.

La massa termica dell'edificio costituisce un elemento non trascurabile nella determinazione dei fabbisogni energetici. Anche in questo caso, la possibilità di sfruttare l'inerzia delle pareti e degli elementi strutturali per ottenere risparmi energetici può essere valutata con modelli di simulazione, anche al fine di ottimizzare la disposizione dei materiali isolanti.

2. Una serie di accorgimenti consente di controllare la radiazione solare allo scopo di utilizzare i guadagni di calore in inverno e di ridurre i carichi estivi. Nello specifico è opportuno:
  - privilegiare l'esposizione a sud delle superfici vetrate (poiché possono essere facilmente schermate), e mantenere limitata l'ampiezza delle superfici vetrate esposte ad ovest che possono aumentare drammaticamente i carichi di condizionamento estivo durante le ore calde del pomeriggio;
  - evitare l'ingresso di radiazione solare diretta in estate mediante l'uso di aggetti o altri elementi fissi esterni che non ne impediscano l'ingresso in inverno.
3. Gli aggetti orizzontali per riparare le finestrate sono fortemente raccomandati sulle facciate con orientamento sud, sud-est e sud-ovest, dove le superfici vetrate devono essere mantenute completamente in ombra durante le ore centrali della giornata. Le schermature possono essere strutture semplici e relativamente leggere, sia dal punto di vista strutturale che architettonico, contribuendo ad arricchire visualmente la facciata. L'effetto sul carico termico e sul comfort (riduzione della temperatura esterna ed interna delle superficie vetrate) è rilevante, senza penalizzare il contributo delle vetrate alla componente naturale dell'illuminazione. La riduzione della temperatura della superficie interna delle vetrate consente un utilizzo completo dello spazio interno.
4. In alternativa, o aggiunta, la schermatura delle parti vetrate ed opache delle facciate può essere realizzata tramite vegetazione decidua, come descritto nel punto 3.
5. L'uso di vetri doppi è fortemente raccomandato per tutte le esposizioni in quanto di grande efficacia sia dal punto di vista energetico che economico. Per le facciate rivolte ad ovest è raccomandato l'uso di vetri doppi selettivi con cavità contenente gas a bassa conduttività e con un valore del rapporto tra l'energia luminosa trasmessa e l'energia solare totale trasmessa,  $K_e$ , maggiore di 1; lo stesso valore di  $K_e$  è raccomandato anche per le altre esposizioni. Sulla facciata nord sono raccomandati vetri doppi, con gas a bassa conduttività e almeno una superficie basso-emissiva.
6. L'uso di materiali di finitura superficiale opportuni, selezionati in base al loro indice di riflessione solare (*Solar Reflectance Index*), deve consentire di aumentare l'albedo del tetto e delle facciate.
7. Disporre collettori solari sul tetto consente di schermare il tetto stesso e di utilizzare la radiazione solare intercettata.
8. Tetti ventilati o schermi orizzontali sul tetto dotati di superfici riflet-

- tenti/bassoemissive riducono l'irraggiamento diretto ed il re-irraggiamento.
9. La ventilazione del tetto deve essere abilitata in estate e disabilitata nella stagione di riscaldamento.
  10. Oltre a quanto previsto dal D.P.R. 412/1993, gli edifici devono rispondere ai seguenti requisiti:
    1. durante il periodo estivo, compreso tra il 1 giugno ed il 30 settembre, il valore massimo della temperatura operante dell'ambiente più sfavorito, calcolata in assenza di impianti di climatizzazione, non deve superare il valore massimo della temperatura esterna;
    2. il livello di illuminamento naturale degli ambienti di nuovi edifici o ristrutturati deve essere contenuto in relazione alla destinazione d'uso ed alla localizzazione;
    3. al fine di garantire che il controllo della radiazione solare non impedisca la ventilazione naturale e non determini una domanda aggiuntiva di illuminazione artificiale:
      - è sconsigliata l'adozione di vetri riflettenti (con coefficiente di trasmissione luminosa nel visibile inferiore al valore precedentemente indicato) per una superficie corrispondente almeno a quella imposta dalle norme vigenti per l'illuminazione naturale;
      - è raccomandato l'uso di oscuranti esterni ad elementi orizzontali regolabili (quali ad es.: persiane scorrevoli, veneziane ecc.).
    4. Le aperture vetrate degli edifici devono essere dotate di vetri camera con almeno due lastre separate da intercapedine. E' prevista una deroga nel caso sia comprovata la necessità di soddisfare altri requisiti funzionali (esempio: adozione di cristalli antisfondamento quando necessari).

#### 4.4 INTERVENTI SUGLI IMPIANTI PER IL RAFFRESCAMENTO/RISCALDAMENTO AMBIENTALE

1. La progettazione dell'involucro edilizio consente la riduzione dei carichi per riscaldamento e per raffrescamento. Solo dopo aver accuratamente progettato l'involucro secondo le linee guida precedenti ci si occupa di dimensionare gli impianti di riscaldamento/raffrescamento/controllo dell'umidità.
2. Per quanto concerne il riscaldamento invernale, si deve cercare di privilegiare il ricorso ad impianti centralizzati, prevedendo, laddove si sta progettando una rete di teleriscaldamento o un impianto di cogenerazione, i dispositivi per il futuro allacciamento alla rete. In queste aree è del tutto controindicato il ricorso alle caldaie singole.
3. In ogni caso il sistema di distribuzione del calore deve prevedere la parzializzazione delle utenze, l'installazione per ciascuna di esse di sistemi di termoregolazione locale e quindi la contabilizzazione del calore per ogni singola utenza presente (vedi anche L.10/1991).
4. Analoghi sistemi di controllo e contabilizzazione vanno previsti anche nel caso di impianti centralizzati per il condizionamento estivo.
5. Per quanto riguarda il raffrescamento ambientale si raccomanda fortemente l'uso di sistemi che utilizzino come sorgente energetica il calore prodotto nella centrale cogenerativa. L'uso di gruppi refrigeranti ad assorbimento alimentati ad acqua calda permette, infatti, di incrementare la convenienza

energetica ed economica dell'intero sistema di produzione, distribuzione e uso dell'energia nell'area in esame.

6. L'eventuale aggravio delle spese di investimento potrà essere compensato in due distinti modi:
  - nel caso sia l'utente finale ad acquistare calore e gestire un proprio impianto di raffrescamento, il prezzo dell'energia termica estiva deve tenere conto del vantaggio derivante ai gestori dell'impianto di cogenerazione dalla possibilità di utilizzo anche estivo del calore prodotto;
  - nel caso sia il gestore della rete a vendere freddo all'utente, il prezzo praticato deve tenere conto degli oneri di ammortamento e gestione degli impianti oltre che di produzione del calore necessario, ma risultare competitivo rispetto al costo della frigoria ottenuta da impianto a compressione di vapore convenzionale.
7. L'uso di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare assicura condizioni di comfort elevate con costi di installazione competitivi. Sfruttando l'effetto radiativo di grandi superfici di scambio, è possibile lavorare con temperature dell'acqua più basse in inverno e più alte in estate, con notevole aumento dell'efficienza dell'impianto di cogenerazione e raffrescamento.
8. In ogni stanza è fortemente raccomandato l'uso di valvole termostatiche con sensore di temperatura separato dalla valvola, posta ad una distanza tale da non risentire da disturbi dovuti ad effetti radiativi diretti. Tale misura ha lo scopo di garantire:
  - un controllo della temperatura in ogni locale e quindi un elevato livello di comfort;
  - la riduzione degli sprechi connessi a condizioni disuniformi nell'edificio ed il pieno utilizzo degli apporti solari invernali gratuiti attraverso le vetrate.
9. Il controllo della purezza dell'aria e dell'umidità relativa deve essere garantito da un sistema di ventilazione meccanica dimensionata per un valore di ricambi d'aria strettamente necessario secondo le indicazioni della normativa italiana e del Regolamento di Igiene, possibilmente adottando strategie di ventilazione controllata in base alla domanda. Allo scopo di ridurre il consumo energetico del sistema di distribuzione dell'aria occorre utilizzare:
  - condotti e diffusori che garantiscano perdite di carico ridotte;
  - ventilatori con motori ad alta efficienza e controllo della velocità.È fortemente raccomandato che i circuiti di mandata e di ripresa dell'aria siano fra loro interfacciati mediante un recuperatore di calore stagno per consentire un recupero energetico di almeno il 50%.
10. Occorre verificare la convenienza energetica dell'uso notturno dei sistemi di ventilazione meccanica se le caratteristiche dell'edificio sono tali da prefigurare la possibilità di sfruttarne la capacità termica per "conservare" il freddo notturno per il giorno successivo.
11. L'uso del terreno come serbatoio/sorgente di calore permette di pre-raffreddare o pre-riscaldare l'aria (o l'acqua) "gratuitamente". Ad esempio il preraffrescamento dell'aria in estate ed il preriscaldamento in inverno può essere ottenuto attraverso la realizzazione di un condotto sotterraneo at-



- traverso cui far circolare l'aria di ricambio prima di immetterla in ambiente.
12. La produzione di acqua calda sanitaria è preferibile sia effettuata utilizzando il fluido termovettore distribuito dalla rete o, in alternativa, mediante l'utilizzo di pannelli solari con integrazione da teleriscaldamento o a gas, oppure mediante pompe di calore. L'uso di semplici boiler elettrici comporta sprechi energetici ed economici non compatibili con criteri progettuali orientati alla sostenibilità, quindi sono del tutto sconsigliati.
- #### 4.5 ILLUMINAZIONE
1. È fortemente raccomandato l'utilizzo appropriato dell'illuminazione naturale ovunque fattibile e la sua integrazione con illuminazione artificiale ad alta efficienza. Le strategie da considerare per l'ammissione di luce naturale sono:
    - vetrate verticali;
    - lucernari;
    - guide di luce.
  2. Qualunque sia la strategia adottata, nel caso specifico è fortemente raccomandato adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli interni, onde minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.
  3. Le vetrate verticali sono il mezzo più semplice per fornire illuminazione. Una superficie vetrata pari a circa il 20% del pavimento può fornire illuminazione adeguata fino ad una profondità di circa una volta e mezzo l'altezza della stanza. Profondità maggiori richiedono altri accorgimenti (per esempio lamine orizzontali ad alto coefficiente di riflessione possono guidare la luce a profondità maggiori).
  4. Sulle facciate nord sono fortemente raccomandati vetri doppi, con trattamento selettivo (con  $K_e > 1$ ), riempiti con gas a bassa conduttività. La proprietà di selettività consente di bloccare la maggior parte della radiazione infrarossa in ingresso in estate ed in uscita in inverno, senza ridurre significativamente l'apporto di luce naturale.
  5. Vetri dello stesso tipo sono consigliati sulle facciate orientate prevalentemente a sud, ovest ed est, a meno che le vetrate non siano schermate con aggetti o vegetazione.
  6. È fortemente consigliato che le vetrate con esposizione sud, sud est e sud ovest dispongano di protezioni orizzontali esterne come specificato precedentemente, progettate in modo da non bloccare l'accesso della radiazione solare (e dunque anche luminosa) diretta in inverno. Si consiglia di ridurre al minimo la superficie dei telai che intercetta la radiazione.
  7. I lucernari sono un mezzo estremamente efficace per l'illuminazione naturale degli ultimi piani degli edifici, anche nelle parti centrali lontane dalle pareti perimetrali. Per evitare aggravii al carico di raffrescamento occorre però evitare lucernari orizzontali ed adottare tipologie a vetrata verticale o quasi verticale, oppure shed orientati a nord, in modo da impedire l'accesso alla radiazione diretta durante l'estate e dirigere verso l'interno la radiazione luminosa in inverno.
  8. I condotti/guide di luce possono essere di diversi livelli di complessità. Nel presente contesto si consiglia l'adozione di tipologie semplici che possano guidare verso il basso e/o l'interno la luce che piove nei pozzi centrali degli

edifici, o la creazione di condotti di luce nelle zone interne degli edifici più massicci.

9. Per la progettazione dei sistemi di illuminazione per interni negli edifici che verranno realizzati si raccomanda fortemente di avvalersi di quanto esposto nell'Appendice 3, dove vengono elencati, a seconda del tipo di locale, i valori standard di potenza installabile per l'illuminazione, insieme con i relativi livelli medi di illuminamento raccomandati in relazione ai diversi compiti visivi. Tali standard (attorno ai 10 W/mq. di potenza totale installata considerando lampada e alimentatore), garantiscono un corretto uso dell'energia evitando sprechi o sottodimensionamenti e sono raggiungibili con l'applicazione di tecnologie e componenti impiantistici ampiamente sperimentati nella pratica illuminotecnica.
10. È fortemente raccomandato l'uso di illuminazione fluorescente ad alta efficienza con alimentazione elettronica. Gli apparecchi illuminanti dovrebbero contenere/integrare riflettori a geometria ottimizzata per ridurre il numero di riflessioni ed avere alto coefficiente di riflessione (maggiore o uguale al 95%).
11. Le schermature antiabbagliamento devono adempiere la loro funzione senza indebite riduzioni di flusso luminoso. In particolare è fortemente sconsigliato l'uso dei vecchi tipi di schermatura realizzati con un contenitore traslucido, responsabili di elevatissime perdite di flusso.
12. Per quanto riguarda i controlli, è fortemente raccomandato quanto segue.
  - Interruttori locali. L'impianto di illuminazione deve essere sezionato in modo che ogni postazione di lavoro o area funzionale possa essere controllata da un interruttore (a muro, a cordicella, o con comando remoto ad infrarossi) per consentire di illuminare solo le superfici effettivamente utilizzate.
  - Interruttori a tempo. Nelle aree di uso infrequente (bagni, scale, corridoi) è sempre economicamente conveniente l'uso di controlli temporizzati, ove non siano presenti sensori di presenza.
  - Controlli azionati da sensori di presenza. I sensori di ottima sensibilità e basso costo attualmente sul mercato permettono un uso generalizzato di questo tipo di controlli almeno nelle aree a presenza saltuaria. Se ne consiglia fortemente l'uso.
  - Controlli azionati da sensori di illuminazione naturale. Nelle aree che dispongono di luce naturale ed in particolare in quelle servite da dispositivi di miglioramento dell'illuminazione naturale (vetri selettivi, condotti di luce etc.) è consigliato l'uso di sensori di luce naturale che azionino gli attenuatori della luce artificiale in modo da garantire un illuminamento totale costante sulle superfici di lavoro e consistenti risparmi di energia.

#### 4.6 INTERVENTI SULLE APPARECCHIATURE ELETTRICHE

1. Per quanto attiene alle apparecchiature elettriche si consiglia fortemente l'adozione dei valori massimi riportati in Appendice 2 per le potenze assorbite e che sui calcolatori sia effettivamente installato e correttamente attivato il programma per il risparmio di energia.

#### 4.7 INTERVENTI SUL CICLO DELL'ACQUA

1. Va ridotto il consumo d'acqua mantenendo o migliorando la qualità del

servizio agli utenti adottando alcune tecnologie ampiamente provate e di facile applicazione:

- temporizzatori che interrompono il flusso dopo un tempo predeterminato, eventualmente comandati da fotocellule (ma anche modelli ad azionamento manuale consentono ottimi risultati);
  - sciacquoni per WC a due livelli (flusso abbondante, flusso ridotto) o con tasto di fermo per graduazione continua: si consiglia di evitare gli sciacquoni a rubinetto perché possono causare problemi di rumorosità e producono sprechi notevoli in caso di dimenticanze anche sporadiche;
  - miscelatori del flusso d'acqua con aria, acceleratori di flusso ed altri meccanismi che mantenendo o migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, riducono il flusso da 15-20 litri/minuto a 7-10 litri/minuto e sono disponibili per rubinetti e docce.
2. Il risparmio di acqua calda e fredda consente di ripagare il leggero sovracosto di questi apparecchi in pochi mesi. Se applicati in fase di progettazione possono consentire grandi risparmi nel dimensionamento dei boiler e dei pannelli solari; in questo caso il costo totale di impianto (rubinetti, docce e impianto di produzione acqua calda) viene addirittura ridotto ed il risparmio di acqua ed energia risulta gratuito.

## **5. Certificazione Edilizia**

1. Verrà istituito il Registro delle Certificazione Energetica Comunale (CEC), in cui verranno registrati tutti gli immobili del territorio comunale, dopo un'accurata diagnosi energetica degli edifici e degli impianti termici e di illuminazione.
2. Tale diagnosi sarà autocertificata dal proprietario dell'immobile.

Allegato "D" al Regolamento Edilizio

Linee guida e raccomandazioni progettuali per l'uso efficiente dell'energia e per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili e assimilate negli edifici nelle grandi aree di trasformazione e sviluppo urbano, nelle nuove edificazioni e nelle estese ristrutturazioni

Appendice 1

Relazione Tecnica per la presentazione dei progetti corretti riguardo all'energia ed all'ambiente.

**A) i fattori ambientali**

**a1) caratteristiche dell'area (mappe scala 1:2000 -1:200) evidenziando:**

- morfologia del terreno;
- area urbanizzata circostante specificando distanze ed altezze degli edifici;
- vegetazione (specificare essenze e caratteristiche stagionali che facilitino l'ombreggiatura d'estate e l'irraggiamento d'inverno);
- corsi o specchi d'acqua (specificare portate stagionali ed eventuali utilizzi a scopi di mitigazione climatica: fontane, laghi artificiali ecc.).

**a1) condizioni climatiche locali** nelle diverse stagioni o mesi dell'anno (fonte: Regione, Statistiche meteorologiche, osservatori e stazioni locali).

<b>1- Temperatura (in °C)</b>	minima	Media	max
Mesi			
Stagioni			

<b>2- Umidità relativa (in %)</b>	ore 7	ore 13	ore 19
Mesi			
Stagioni			

<b>3- Precipitazioni</b>	quantità (mm)	Frequenza (giorni)	Max(mm)
Mesi			
Stagioni			

<b>4- Venti al suolo</b>	direzione di provenienza (frequenza e velocità media)										
	N	NE	E	SE	S	SW	W	NW	va-riab	calm	max
Mesi											
stagioni											

<b>5. soleggiamento</b>	Energia media giornaliera [MJ/m2]	ore di sole rilevate	% di ore di sole sul tot. max
Mesi			
Stagioni			

## B) i fattori tipologici

- b1) **caratteristiche tipologiche dell'insediamento** e reciproca disposizione degli edifici (tracciare ombre portate nelle giornate tipo: 21 dicembre, 21 marzo e 21 giugno);
- b2) **orientamento e relativa distribuzione delle unità abitative** e dei singoli locali costituenti l'edificio con riferimento alla loro destinazione d'uso prevalente;
- b3) **distribuzione, orientamento e sistemi di protezione delle superfici trasparenti**, loro rapporto rispetto alla superficie opaca, in relazione allo sfruttamento degli apporti solari diretti nel periodo invernale, al controllo dell'irraggiamento nel periodo estivo<sup>5</sup> e all'ottenimento di un adeguato livello di illuminazione naturale<sup>6</sup> (valutare l'ombreggiamento);
- b4) **utilizzo di sistemi solari passivi** atti allo sfruttamento degli apporti solari in forma diretta o indiretta e relativa capacità di accumulo termico;
- b5) **azione dei venti dominanti sull'involucro edilizio e sui serramenti** come fattore d'infiltrazione e raffreddamento invernale e di raffrescamento estivo (specificare i ricambi orari in m<sup>3</sup>/h)<sup>7</sup>.

(<sup>5</sup>) Per gli edifici assegnati alle categorie E1(1), E1(3), E2, E3 ed E7 secondo il D.P.R. 412/1993, il progettista, al fine di limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva o di contenere la temperatura raggiunta all'interno degli edifici, verifica:

- a) la presenza di elementi di schermatura delle superfici vetrate, esterni ed interni, fissi o mobili, tali da ridurre l'apporto di calore per irraggiamento solare almeno al 30% del valore che si avrebbe in assenza di tali elementi; per gli elementi fissi esterni la verifica deve essere fatta per il giorno 21 luglio;
- b) che le strutture di copertura degli edifici a diretto contatto con gli ambienti sottostanti abbiano valori di trasmittanza U non superiori a quelli riportati in tabella in funzione della massa per unità di area frontale:

Tabella-Valori massimi di U per strutture di copertura				
M (kg/m <sup>2</sup> )	fino a 100	200	300	oltre 400
U (W/m <sup>2</sup> ° C)	0,4	0,55	0,63	0,7

Per valori di massa frontale M intermedi si effettua l'interpolazione lineare. Qualora tra la struttura di copertura e l'ambiente sia presente un'intercapedine, la prescrizione suddetta non è operante purché venga garantita una adeguata ventilazione dell'intercapedine stessa e l'elemento a contatto con l'ambiente abbia trasmittanza U non superiore a 1W/m<sup>2</sup>°C.

(<sup>6</sup>) Al fine di ottenere adeguati livelli di illuminazione interna naturale, il progettista verifica che il fattore di luce diurna medio risulti maggiore del 2% per l'ambiente meno illuminato, salvo i casi in cui il Regolamento vigente non consenta la realizzazione di locali privi di illuminazione naturale o che prevedano valori più elevati di detto fattore.

(<sup>7</sup>) Per gli edifici assegnati alla destinazione d'uso E1 secondo l'art.3 del D.P.R. 412/1993 il tasso di rinnovo dell'aria è fissato convenzionalmente pari a 0,5 volumi ambiente all'ora. Per edifici di altre categorie e nei casi in cui sussistono valori minimi di ricambio dell'aria imposte da norme igieniche e sanitarie o dettati da altre normative, il valore del tasso di rinnovo è convenzionalmente fissato pari a 1,1 volte il valore minimo succitato.

**C) *i fattori tecnico-costruttivi***

- c1) **le caratteristiche delle strutture** dell'edificio in relazione al suo comportamento in regime termico stazionario e variabile, volte a massimizzare il contenimento dei consumi energetici;
- c2) **le caratteristiche delle strutture** in relazione agli aspetti relativi alla condensazione superficiale ed interstiziale, alla presenza di ponti termici ed ai parametri di benessere quali la temperatura estiva interna, al fattore di luce diurna;
- c3) **le caratteristiche specifiche dei materiali e** dei componenti impiegati con particolare riferimento al loro comportamento termico (isolamento) e al loro impatto ambientale e sulla salute (bioarchitettura).
- c4) **devono essere certificati i requisiti dei materiali biocompatibili** utilizzati (Norme UNI Bioedilizia).

## Allegato "D" al Regolamento Edilizio

Linee guida e raccomandazioni progettuali per l'uso efficiente dell'energia e per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili e assimilate negli edifici nelle grandi aree di trasformazione e sviluppo urbano, nelle nuove edificazioni e nelle estese ristrutturazioni

### Appendice 2

#### Verifica obbligatoria del fabbisogno di raffrescamento

Per gli edifici del terziario ed in particolare per quelli classificati, secondo il D.P.R. 412/1993, nelle categorie *E.2, E.3 (1) E.5 (2) Edifici adibiti ad uffici o assimilabili, supermercati, ipermercati o assimilabili, cinema, teatri e sale riunione* che prevedono l'installazione di impianti di raffrescamento si rende obbligatoria una verifica del fabbisogno di raffrescamento.

La verifica di conformità autocertificata deve essere redatta secondo i modelli forniti dall'Amministrazione comunale, reperibili presso gli uffici comunali e disponibili nella rete civica del Comune di Firenze.

I limiti da rispettare dall'edificio sono:

- **SUPERFICIE ESTERNA (INVOLUCRO):** le superfici esterne devono raggiungere i limiti di isolamento e impermeabilità, per esempio trasmittanze minime per pareti esterni, tetto e serramenti, tasso massimo di infiltrazione d'aria di 0.5 h-1.
- **INERZIA TERMICA:** l'edificio deve avere un'inerzia termica garantita da una massa per unità di superficie superiore a 350 kg/mq. (massa effettiva di stoccaggio/superficie calpestabile). Nel caso di controsoffittature ci deve essere una apertura di almeno 15% della superficie del controsoffitto in modo che sia possibile uno scambio convettivo con l'inerzia del soffitto.
- **I GUADAGNI SOLARI:** il coefficiente di trasmissione energetica delle superfici vetrate  $[g = (\text{trasmissione} + \text{energia assorbita ed emessa verso l'interno}) / (\text{energia solare totale incidente})]$  deve essere inferiore a 0.15. Questo valore può solo essere raggiunto se le superfici vetrate esposte verso est, sud e ovest sono dotate di un sistema di ombreggiatura esterno (tapparelle, ...).
- **USO:** gli spazi da raffrescare devono essere minimizzati con misure tecnico-gestionali (concentrazione di apparecchiature ad elevato fabbisogno di freddo in spazi separati).
- **CONTRIBUTI INTERNI:** il carico elettrico interno (illuminazione, apparecchiature) non deve superare i limiti definiti in tabella A.  
Se i limiti indicati vengono superati, devono essere fornite informazioni dettagliate sui dispositivi elettrici utilizzati (potenza assorbita nelle diverse modalità di funzionamento, ore di uso) per contenere il più possibile il ricorso al raffrescamento.  
Se tali apparecchiature non raggiungono i valori di tabella B non si giustifica il ricorso al raffrescamento "causa apparecchiature".
- **COMFORT:** la temperatura interna accettabile varia tra 22 e 28°C, con un'umidità relativa dell'aria di 30 - 65%. Altri limiti sono applicabili per casi particolari come supermercati per alimentari e altri prodotti delicati o industrie con particolari condizioni di produzione.

Apparecchi	Attivi	Attesa	Spenti
------------	--------	--------	--------

PC	60 W	10 W	5 W
monitor	90 W	5 W	-
PC con monitor	150 W	15 W	5 W
stampante, laser	190 W	2 W	1 W
stampante, altre	20 W	2 W	1 W
fotocopiatrici	1100 W	27 W + 3.23*cop./min.	1 W
fax, laser	80 W	2 W	-
fax, altri	20 W	2 W	-

Tabella A

Limiti per il carico elettrico di apparecchiature d'ufficio  
L'impianto di raffrescamento giustificato con la presenza di apparecchiature interne è ammesso solo se vengono superati i valori seguenti:

CONDIZIONI LOCALI	TOTALE CARICO/M2	TEMPO USO GIORNALIERO
STANZA SENZA FINESTRE APRIBILI	250 WH/M2	12 ORE
	350 WH/M2	24 ORE
STANZA CON FINESTRE APRIBILI	350 WH/M2	12 ORE
	450 WH/M2	24 ORE

	apparecchi			persone			illuminazione		frigoriferi		totale carico giorn (1)
	ore	potenza specific	carico giorn	occupazione	potenza specific	carico giorn	potenza specific	carico giorn	potenza specific	carico giorn	
	h	W/m2	Wh/m2	m2/P	W/m2	Wh/m2	W/m2	Wh/m2	W/m2	Wh/m2	Wh/m2
ufficio singolo, basso carico (1-2 pers.)	12	3	24	15	5	41	10	81			146
ufficio singolo, medio carico (1-2 pers.)	12	7	57	15	5	41	10	81			178
ufficio singolo, elevato carico(1-2 pers)	12	10	81	15	5	41	10	81			203
ufficio, basso carico (3-6 pers.)	12	4	25	12	6	38	10	108			171
ufficio, medio carico(3-6 pers.)	12	8	50	12	6	38	10	108			196
ufficio, elevato carico(3-6 pers.)	12	13	82	12	6	38	10	108			228
grande ufficio, basso carico(>6 pers.)	12	5	27	10	7	38	10	108			173
grande ufficio, medio carico(>6	12	10	54	10	7	38	10	108			200



pers.)											
grande ufficio, elevato carico(>6 pers.)	12	15	81	10	7	38	10	108			227
sala riunioni	12	2	11	2.5	28	151	10	63			225
Biglietteria	12	5	36	10	7	50	13	129			215
negozio alimentari	12		0	8	9	57	10	108	5	54	219
vendita al minuto non alimentare	12		0	8	9	57	10	108			165
supermarket, alimentare	12		0	5	14	88	16	173	-10	-108	153
supermarket, non alimentare	12		0	5	14	88	16	173		0	<b>261</b>
Posta	12		0	3	23	166	16	173		0	<b>338</b>
aula scolastica	12		0	3	20	126	10	63		0	189
Auditorium	12	2	14	0.8	88	634	10	72		0	<b>720</b>
Mensa	12	1	5	1.2	58	157	6	43		0	205
Ristorante	12	1	9	1.2	58	157	9	97		0	<b>263</b>
ristorante (alto livello)	12	1	10	2	35	95	14	151			<b>256</b>
ristorante, medio carico	24	180	1134		10	90	10	108			<b>1332</b>
ristorante, elevato carico	24	250	2250		10	117	10	153			<b>2520</b>
pensioni, cliniche, ambulatori	24		0	15	5	108	6	32			140
Alberghi	24	2.5	54		7	63	10	36			153
grandi magazzini											0

Tabella B: Limiti per i contributi interni di calore

- (1) numeri in **neretto**: categorie edilizie con i requisiti per l'installazione di impianti di raffrescamento  
 numeri normali: al di sotto delle condizioni standard (occupazione, utilizzo).  
 Queste categorie edilizie hanno un carico di calore interno al di sotto dei limiti per un impianto di raffrescamento

Allegato "D" al Regolamento Edilizio  
 Linee guida e raccomandazioni progettuali per l'uso efficiente dell'energia e per la  
 valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili e assimilate negli edifici nelle  
 grandi aree di trasformazione e sviluppo urbano, nelle nuove edificazioni e nelle  
 estese ristrutturazioni

Appendice 3

**Standard raccomandati di efficienza energetica per sistemi di illuminazione**  
 (lampade e potenza specifica installata)

Tipologia ambiente	Compito visivo o attività	Livello di illuminamento raccomandato (lux) (1)	Tipologia di lampade (2)	Standard raccomandato di potenza specifica installata (W/m <sub>2</sub> ) (3)
<b>Abitazioni e Alberghi</b>	Cucina/Camere	300	CFE	6-12 (AI)
<b>Scuole</b>	Aule (lettura e scrittura)	500	FE/CFE	8-14 (PP)
	Auditori/Sale riunioni	200	FE/CFE	5-10 (PP)
	Corridoi/Scale	150	FE/CFE	4-10 (PP)
<b>Biblioteche</b>	Scaffali verticali	200	FE/CFE	4-8 (PP)
	Lettura	500	FE/CFE	8-14 (PP)
<b>Ospedali</b>	Camere	300	FE	6-10 (AI/PP)
	Corsie (illuminazione generale)	100	FE	3-8 (AI/PP)
<b>Uffici</b>	Scrivania	300	FE	6-10 (AI/PP)
	Lavoro con videoterminali	200	FE	4-8 (AI/PP)
<b>Negozi e magazzini</b>	Esposizione merci su banco/corsia	500	FE	10-15 (AI/PP)
	Vetrina	750	CFE/IM	15-22 (AI/PP)
<b>Impianti sportivi</b>	Palestre/Piscine	300	FE/IM	7-12 (AI)
<b>Industrie</b>	Aree magazzino	200	FE/IM/ SAP	4-8 (AI/PP)
	Lavorazioni su macchine utensili o simili	500	FE/IM	6-15 (AI/PP)
	Lavorazioni pericolose o di alta precisione	750-1000	FE/IM	15-30 (AI/PP)
<b>Illuminazione stradale (4)</b>	Strade con traffico di veicoli e pedoni	25	SAP	1-5 (AI)

(1) livelli medi di illuminamento raccomandati dalla CIE

(2) Le sigle vanno interpretate nel modo seguente:

**FE:** lampada a fluorescenza corredata di alimentazione elettronica

**CFE:** lampada a fluorescenza compatta integrata con alimentatore elettronico

**IM:** lampada a ioduri metallici

**SAP:** lampada a vapori di sodio ad alta pressione

(3) I valori di potenza specifica sono ricavati facendo riferimento all'assenza

completa del contributo di luce naturale. L'indicazione di un intervallo di valori ha lo scopo di tener conto di differenze di geometria degli edifici/locali, così come delle tecnologie adoperate nell'impianto finale. Si noti che i risparmi apportati dagli attenuatori non riguardano l'abbassamento della potenza installata, ma piuttosto la potenza di effettivo utilizzo o il numero d'ore d'uso del sistema illuminante.

Le sigle indicate tra parentesi accanto ai valori di potenza installata raccomandata corrispondono alla fonte dei valori e vanno interpretate nel modo seguente:

**AI:** elaborazioni condotte da AMBIENTE ITALIA Srl su dati dei produttori  
**PP:** misure ottenute in progetti pilota o interventi di *retrofit* (pubblicazioni dell'UE sull'efficienza energetica nell'illuminazione, pubblicazioni dell'agenzia nazionale di energia svedese NUTEK, pubblicazioni statunitensi sull'efficienza energetica di edifici sottoposti a *retrofit*, risultati di esperienze italiane di *retrofit* illuminotecnici in scuole ed edifici adibiti ad uso ufficio)

- (4) Per l'illuminazione stradale si tiene conto di apparecchi disposti in modo che la luce emessa non venga ostacolata da alberi o opere murarie.



## **Allegato "E" - DOCUMENTAZIONE MINIMA COSTITUENTE I PROGETTI DEI DIVERSI TIPI DI INTERVENTO**

### **1 - Disposizioni di carattere generale**

1. Le domande di Permesso di costruire e le DIA vengono redatte sugli appositi moduli forniti dall' Amministrazione Comunale, reperibili presso gli uffici comunali e disponibili nella rete civica del Comune di Firenze.
2. L'istanza e le DIA devono essere corredate dal progetto, costituito dagli elaborati prescritti dal presente Allegato in funzione di ciascun tipo di intervento e devono essere sottoscritte, sin dal momento della presentazione, dal soggetto che è legittimato a richiedere l'atto abilitante o a presentare la DIA.
3. Le dichiarazioni del professionista incaricato e gli allegati (elaborati progettuali e asseverazioni) sono sottoscritti da un tecnico abilitato alla progettazione del tipo di intervento ricorrente che, in caso di presentazione cartacea, deve apporre anche il proprio timbro professionale su tutti gli elaborati; in caso di elaborati rilegati in fascicolo, timbro del professionista e firma dello stesso devono essere apposti su ogni pagina del fascicolo.
4. Le istanze, le DIA e le dichiarazioni, debitamente sottoscritte secondo le modalità di invio e sottoscrizione previste dalla vigente normativa in materia di documentazione amministrativa e di amministrazione digitale, possono inoltre essere presentate per via telematica con le modalità tecnico-operative definite dal Comune di Firenze per l'accesso ai servizi on line, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 65 del D.Lgs. 82/2005 ed a seguito dell'attivazione di tali servizi.
5. Le istanze con le quali si autocertifica il possesso del titolo a richiedere l'intervento edilizio e le dichiarazioni/asseverazioni del professionista incaricato vengono presentate secondo le modalità di invio e sottoscrizione previste dal D.P.R. 445/2000.
6. Nel caso di presentazione personale agli uffici comunali competenti, queste devono essere sottoscritte in presenza del soggetto preposto a riceverle previa presentazione di un documento di identità. Nel caso in cui dette istanze e dichiarazioni sostitutive vengano inviate per posta, fax ovvero tramite terza persona, deve essere allegata la fotocopia di un documento di identità valido del sottoscrittore.
7. Le istanze, le autocertificazioni e le dichiarazioni (anche sostitutive di atto di notorietà) possono altresì essere presentate per via telematica con le modalità tecnico-operative definite dal Comune di Firenze per l'accesso ai servizi on-line, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 65 del D.Lgs. 82/2005 ed a seguito dell'attivazione di tali servizi.
8. Il Direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, quando non indicati sin dal momento della richiesta, devono essere nominati prima dell'inizio dei lavori; le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Comune.
9. La documentazione minima costituente il progetto e le caratteristiche dei singoli elaborati sono prescritte nel presente Allegato; i progetti devono comunque contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità agli atti di governo del territorio, al Regolamento Edilizio ed alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica di carattere nazionale e

regionale.

10. In caso di mancata presentazione della documentazione minima di cui al comma precedente, il Comune procede, in unica soluzione, alla richiesta della documentazione mancante, da prodursi entro 30 giorni dal ricevimento; la mancata presentazione della documentazione richiesta entro i termini assegnati, potrà comportare la dichiarazione di nullità della DIA per mancanza dei presupposti legittimanti.
11. Se l'intervento è soggetto alla corresponsione del contributo di cui al Titolo VII della L.R. 1/2005, il progetto deve inoltre essere corredato dall'apposito modello fornito dall'Amministrazione Comunale, debitamente compilato, per la determinazione del contributo medesimo.
12. Gli elaborati costituenti il progetto devono essere prodotti in duplice copia nel formato da cm. 21x29,7 a cm. 21x31 o ad esso ridotti mediante piegatura; ciascuna tavola di progetto deve prevedere un'apposita mascherina che dia indicazione del contenuto della tavola e riservi apposito spazio per i timbri da apporsi da parte del Comune. Per la presentazione in via telematica degli elaborati sopra descritti, le relative specifiche tecniche ed i formati da utilizzare saranno pubblicati nella rete civica del Comune di Firenze a seguito dell'attivazione di tali servizi on line.
13. Nel caso di interventi per i quali è prescritto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 87 della L.R. 1/2005 ovvero nel caso in cui, contestualmente all'istanza di Permesso di costruire o presentazione della DIA, si intendano richiedere ulteriori autorizzazioni, N.O. o atti di assenso comunque denominati utilizzando la facoltà prevista dall'art. 82, comma quarto, della L.R. 1/2005, deve essere prodotta un'ulteriore copia sia degli elaborati grafici che della documentazione fotografica per ogni ulteriore atto richiesto.
14. Se l'istanza presentata, finalizzata all'ottenimento di Permesso di costruire in sanatoria o di attestazione di conformità di cui all'art. 140 della L.R. 1/2005, ovvero all'ottenimento della c.d. "sanatoria giurisprudenziale", riguarda interventi soggetti alle vigenti norme in materia di costruzioni in zona sismica ed in generale alla sicurezza statica delle costruzioni, devono essere seguite le procedure di cui all'art. 118 della L.R. 1/2005.

## **2 - Elaborati progettuali**

*Elaborati relativi allo stato attuale*

1. La rappresentazione grafica dello stato attuale deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati e comunque attraverso tutti gli elaborati necessari ad assicurare la piena leggibilità dell'intervento e del contesto interessato dallo stesso:
  - a) estratto di mappa catastale con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento;
  - b) planimetria in scala 1/200 con indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili e stabili nel tempo;
  - c) planimetria in scala 1/200 con indicazione dell'area di proprietà, delle strade, dei parcheggi, delle linee ferroviarie, degli elettrodotti di alta tensione, dei corsi d'acqua e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati e delle altezze (altezze edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli

- stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche, ecc.);
- d) planimetria in scala 1/200 delle aree a verde, sia pubbliche che private, con indicazione delle alberature di medio e alto fusto e dei parametri che possano determinare la destinazione d'uso di bosco, così come definita dall'art. 3, quarto comma, della L.R. 39/2000 "Legge forestale della Toscana";
  - e) profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio;
  - f) pianta dell'unità immobiliare interessata dal progetto nella scala minima 1:100, completa di quote atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata, indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori, indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto areo-illuminante;
  - g) sezioni nella scala minima 1:100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio e dell'unità immobiliare interessata dal progetto; nel caso di nuove costruzioni o di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino modifiche della sagoma dell'edificio, le sezioni devono inoltre contenere gli ulteriori elementi atti a rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui;
  - h) prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100, con indicazione dettagliata dei materiali previsti dal progetto, in caso di nuova edificazione e ove siano previste modifiche dei prospetti.

*Stato di progetto*

2. La rappresentazione grafica dello stato di progetto deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati e comunque attraverso tutti gli elaborati necessari ad assicurare la piena leggibilità dell'intervento e del contesto interessato dallo stesso :
  - a) planimetria in scala 1/200 con indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili e stabili nel tempo;
  - b) planimetria in scala 1/200 con indicazione dell'area di proprietà, delle strade, dei parcheggi, delle linee ferroviarie, degli elettrodotti di alta tensione, dei corsi d'acqua e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati e delle altezze (altezze edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche, ecc.);
  - c) rappresentazione schematica del terreno, dell'edificio, degli spazi per parcheggi nonché di ogni altro elemento la cui estensione sia rilevante ai fini dell'ammissibilità dell'intervento, scomposti in figure geometriche elementari debitamente quotate;
  - d) tavola esplicativa analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia;
  - e) planimetria in scala 1/200 delle aree a verde, sia pubbliche che private, con indicazione delle alberature di medio e alto fusto così come previste a seguito dell'intervento;
  - f) profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, nel caso di nuove costruzioni o di inter-

- venti che comportino modifica della sagoma dell'edificio;
- g) pianta dell'unità immobiliare interessata dal progetto nella scala minima 1:100, completa di quote atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata, indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori, indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto areo-illuminante;
  - h) sezioni nella scala minima 1:100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio e dell'unità immobiliare interessata dal progetto; nel caso di nuove costruzioni o di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino modifiche della sagoma dell'edificio, le sezioni devono inoltre contenere gli ulteriori elementi atti a rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui;
  - i) prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100, con indicazione dettagliata dei materiali previsti dal progetto, in caso di nuova edificazione e ove siano previste modifiche dei prospetti;
  - j) progetti delle opere di urbanizzazione primaria, nei casi in cui le medesime siano mancanti o quando si intenda avvalersi della facoltà di esecuzione diretta a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
  - k) elaborati atti a dimostrare l'assenza delle condizioni di rischio legati a fenomeni di esondazione o ristagno, così come previsto dalla Deliberazione C.R. 12/2000 in tutti i casi in cui l'intervento ricada in zona soggetta a detta tutela.

#### *Stato di sovrapposizione*

1. La rappresentazione grafica dello stato di sovrapposizione deve essere elaborata come confronto tra lo stato originario, inteso come stato precedente all'esecuzione di qualsiasi opera, e lo stato di progetto, senza tener conto di eventuali stati di progetto, anche se legittimati attraverso Permesso di costruire o DIA.
2. Gli elaborati progettuali devono essere gli stessi previsti per lo stato attuale, sovrapponendo a questo le previsioni progettuali ed utilizzando i convenzionali colori giallo e rosso, per indicare rispettivamente demolizioni e nuove costruzioni.
3. Ai fini di una migliore lettura delle modifiche apportate, gli elaborati di sovrapposizione possono essere dotati di quotature in forma semplificata rispetto allo stato attuale e di progetto; devono invece essere indicate le destinazioni d'uso originarie e di progetto di ogni singolo vano.
4. In caso di varianti ai sensi dell'art. 142 della L.R. 1/2005 deve essere prodotto, in aggiunta all'elaborato di sovrapposizione tra lo stato originario e lo stato di progetto, anche un elaborato di sovrapposizione tra lo stato legittimato e lo stato di progetto, utilizzando i colori verde ed arancio per indicare rispettivamente demolizioni e nuove costruzioni; tale elaborato può essere prodotto anche in caso di varianti ordinarie ai fini di una migliore comprensione delle stesse.

### **3 - Relazione tecnica, documentazioni specialistiche e documentazione fotografica**

1. Oltre agli elaborati grafici di cui al punto 2, il progetto deve sempre essere corredato dalla seguente documentazione.



- a) Relazione tecnico illustrativa contenente:
  - l'identificazione dell'immobile;
  - l'illustrazione del progetto;
  - la dimostrazione di conformità del medesimo al presente Regolamento, alle prescrizioni del PRG e delle altre norme in materia edilizio-urbanistica;
  - gli ulteriori elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto;
  - le caratteristiche dei materiali da costruzione utilizzati nell'intervento;
  - la dimostrazione della conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, inclusa la documentazione illustrativa e la dichiarazione di conformità nei casi soggetti a tale disciplina.
- b) Relazione di analisi storico-critica atta a documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili per i progetti degli interventi relativi ad immobili classificati come soggetti a restauro o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli atti di cui all'articolo 52 della L.R. 1/2005 stessi, così come previsto dall'art. 81 della stessa legge.
- c) Relazione di carattere geologico e/o geotecnico, nei casi previsti dalle specifiche normative di settore.
- d) Relazione ed elaborati attestanti il rispetto del D.M. 5/12/1997 nei casi previsti dalla normativa di settore.
- e) Relazione ed elaborati attestanti il rispetto dell'art. 82, comma 14, della L.R. 1/2005.
- f) Documentazione fotografica generale e di dettaglio dell'immobile, proporzionata alla natura e complessità del medesimo; per gli interventi di nuova costruzione o che comunque comportino modificazioni nel rapporto tra l'edificio e l'intorno, la documentazione fotografica deve essere estesa all'ambiente circostante in modo tale da consentire una corretta valutazione del progetto in rapporto al contesto.

#### **4 - Interventi di particolare rilievo**

1. I progetti pubblici o di interesse pubblico di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica che impegnino una SUL superiore a mq. 5000, nonché i PUE di analoghe dimensioni, devono essere corredati da plastici tridimensionali che consentano la comprensione realistica dei dati contenuti negli elaborati grafici, nonché renderings dell'opera progettata da consegnare in formato digitalizzato in modo da essere utilizzabile in rete civica.

## **Allegato "F" - MODALITÀ DI PROGETTAZIONE E COLLAUDO DELLE STAZIONI RADIOBASE DI TELEFONIA CELLULARE**

### **Art. 1 Criteri generali di progettazione**

1. La progettazione di una stazione radiobase deve essere redatta in conformità alla normativa specifica e secondo la modulistica eventualmente adottata dal Comune in applicazione di questa, di norma reperibile presso gli uffici comunali e disponibile nella rete civica del Comune di Firenze.
2. In caso di progettazione di nuove stazioni, la base dell'antenna (elemento radiante) deve essere collocata più alta del colmo del tetto di tutti gli edifici presenti entro un raggio di 50 mt. e compresi entro il lobo di radiazione orizzontale a meno 3dB di ogni elemento radiante.
3. Ai fini di un corretto inserimento architettonico e paesaggistico e di una puntuale progettazione dei dettagli costruttivi, a tutte le istanze e DIA per impianti di telefonia mobile occorre allegare:
  - a) prospetti di tutti i fronti edificio soggetti all'intervento;
  - b) particolari in scala adeguata di tutti gli elementi montati, ovvero:
    - antenne e loro supporti;
    - elementi di fissaggio;
    - cavi e collegamenti;
    - scale, passerelle e strutture di accesso;
    - qualunque elemento in vista aggiunto al manufatto.
  - c) rendering fotografico dell'impianto in grado di offrire una visualizzazione dell'intorno da tutte le angolazioni possibili;
4. Per i siti in aree non urbanizzate, a tutte le istanze e DIA per impianti di telefonia mobile occorre inoltre allegare:
  - planimetrie di progetto, con un'adeguata definizione delle sezioni e con la rappresentazione dei particolari di installazione;
  - una serie di fotografie che raffigurino l'opera da ogni suo lato, finalizzate alla rappresentazione dell'opera insieme all'ambiente circostante.
5. Per edifici vincolati di proprietà pubblica, prima della presentazione dell'istanza o della DIA, occorre depositare in Soprintendenza la soluzione architettonica con i contenuti sopra descritti e con gli elaborati grafici degli interventi necessari interni all'immobile e ottenere dalla Soprintendenza un nulla osta.
6. Per edifici vincolati di proprietà privata sono ammessi interventi e anche nuovi impianti solamente a condizione che vengano valutati dalla Soprintendenza come interventi migliorativi dell'impatto visivo attualmente presente.

## **Art. 2 Tutela dei lavoratori impegnati nei pressi delle antenne per attività non connesse con l'impianto stesso e della popolazione**

1. In caso di posizionamento delle antenne sul tetto di edifici, i livelli di campo nelle zone accessibili intorno all'antenna devono risultare inferiori ai limiti di esposizione (art. 3 b della L.36/2001).
2. La zona con livelli di campo superiori a tale livello, se accessibile, deve essere fisicamente perimetrata e deve essere indicata da segnaletica di sicurezza conforme al D.L. 493/1996 che segnali l'emissione di campi elettromagnetici a radiofrequenze. Tale segnalazione dovrà anche indicare il divieto di accesso all'immediata prossimità delle antenne (distanza inferiore ad un metro) per possibili gravi rischi per la salute. Tale avviso può essere diretto verso tutti od almeno ai seguenti soggetti:
  - a) portatori di pace maker cardiaci o dispositivi elettronici impiantati;
  - b) portatori di schegge metalliche o protesi metalliche;
  - c) donne in gravidanza;
  - d) donne portatrici di spirali intrauterine (I.U.D.).
3. In caso di installazione delle antenne in posizioni normalmente non accessibili, la perimetrazione fisica può essere sostituita da tavola in scala opportuna che individui i confini della zona da perimetrare e da un avviso posto sugli accessi più naturali alle antenne, che riporti i divieti di cui in precedenza e indichi l'esistenza e la collocazione della tavola di perimetrazione.
4. Nel caso in cui la stima dei livelli di campo sia effettuata solo mediante calcoli, la zona inaccessibile (fino a mt. 2 dal piano di calpestio) deve essere estesa all'esterno dei lobi a metà di tali valori.
5. Al fine di garantire un'agevole manutenzione in condizioni di sicurezza degli impianti tecnologici già presenti sul tetto, le antenne riceventi radiotelevisive, quelle ricetrasmittenti di uso domestico e gli impianti di condizionamento e ventilazione devono essere esterni alla zona superiore a limiti di esposizione (art. 3 della L.36/2001), o della loro metà nel caso di perimetrazione calcolata e comunque distare di norma almeno mt. 6 dalle antenne e comunque non meno di mt. 4.
6. In caso di posizionamento su torri faro, pali della luce e simili, l'accesso per manutenzione deve poter avvenire per percorsi esterni ai limiti di esposizione (art. 3 b della L. 36/2001). L'efficacia di eventuali schermature installate a questo scopo deve essere verificata strumentalmente prima dell'attivazione del servizio.

## **Art. 3 Criteri di verifica strumentale dei livelli di campo elettromagnetico prodotti dalle stazioni radio base (SRB)**

1. Tutte le installazioni devono garantire che l'attivazione contemporanea di tutti i trasmettitori autorizzati, alla massima potenza, producano campi che rispettano gli obiettivi di qualità ed i limiti previsti dalla normativa vigente. In tutti i casi in cui il progetto faccia prevedere valori dei campi superiori alla metà di tali soglie se necessario procedere a collaudo degli interventi realizzati

- con misure strumentali secondo le modalità definite nel presente articolo.
2. Entro tre mesi dalla comunicazione della fine lavori i gestori devono avere concluso e comunicato ad ARPAT l'esito delle procedure di collaudo di loro competenza per ciascun sistema. In assenza di collaudo o in caso di parere ARPAT non positivo sul collaudo eseguito, i canali autorizzati della stazione sono ridotti ad  $\frac{1}{4}$  della potenza prevista dal progetto.
  3. Il "collaudo" consiste nell'esecuzione, da parte di un professionista abilitato incaricato dal gestore, di una verifica strumentale del rispetto dei valori fissati dalla normativa nei punti più significativi di ciascun settore e comunque in quelli segnalati nel parere ARPAT in merito al progetto della stazione in fase di realizzazione. Tale verifica deve essere condotta in conformità alle seguenti indicazioni:
    - l'utilizzo degli strumenti e le determinazioni del campo siano effettuati secondo le indicazioni delle norme di buona tecnica emanate in proposito da accreditati enti di normazione nazionale ed internazionale (CEI 211-7,2001-1); le misure devono essere relative alla massima potenza emissiva dell'impianto e riferite al numero di canali per i quali è stata richiesta l'autorizzazione; nel caso in cui non tutti i canali richiesti siano attivi al momento del collaudo, calcolare il valore di campo massimo in configurazione autorizzata a partire dalle misure effettuate;
    - sia eseguita una misura del campo complessivo prodotto da tutte le sorgenti presenti nella zona al momento della verifica strumentale;
    - sia data comunicazione scritta scritto ad ARPAT della data e l'ora in cui sarà svolta la verifica strumentale con almeno cinque giorni lavorativi di anticipo, in modo tale da consentire l'eventuale presenza alle misurazioni;
  4. La relazione sulle misurazioni svolte deve essere redatta da professionista abilitato e contenere in dettaglio le seguenti informazioni:
    - identificazione e localizzazione della stazione;
    - estremi del parere ARPAT a cui il collaudo si riferisce;
    - data/e, orari e condizioni meteo delle misure;
    - identificazione della ditta e delle persone che hanno eseguito le misure;
    - descrizione delle catene di misura a banda larga e banda stretta (incluso metodi di misura e di gestione della strumentazione, nonché parametri di configurazione degli strumenti);
    - descrizione del metodo di elaborazione dei dati;
    - copia dei certificati di calibrazione per tutti gli elementi delle catene di misura;
    - configurazione radio-elettrica di progetto;
    - configurazione radio-elettrica di esercizio al momento del collaudo;
    - descrizione dei punti di misura con riferimento a cartografia di dettaglio adeguato e a un sistema di coordinate cilindriche relative all'impianto, con indicazione dei limiti di campo applicabili nei singoli punti;
    - documentazione fotografica dell'impianto in collaudo;
    - documentazione fotografica dei punti di misura (atta a illustrare la visibilità delle antenne e a identificare il punto esatto della misura);
    - copia degli spettri misurati con descrizione del livello di elaborazione e indicazione dei picchi usati per la stima del campo alla configurazione di massima potenza;
    - tabella di riepilogo delle misure;

- dichiarazione formale di conformità dell'impianto;

#### **Art. 4 Identificazione degli impianti**

1. Ai fini di garantire un efficace controllo, soprattutto da un punto di vista edilizio e urbanistico, tutte le stazioni radio base di nuova edificazione e quelle oggetto di modifica anche solo radioelettrica devono essere rese identificabili come di proprietà del gestore autorizzato mediante apposizione di una targhetta recante il nome del gestore proprietario dell'impianto.

#### **Art. 5 Cartellonistica di cantiere**

2. Ai fini anche di una corretta informazione alla cittadinanza, in ottemperanza alle prescrizioni dell'art. 74.4 del Regolamento Edilizio relativo all'obbligo di collocazione di un cartello sul luogo dei lavori, deve essere prestata particolare attenzione ad una chiara definizione delle opere in corso di realizzazione. A tale proposito occorre chiaramente scrivere che l'intervento ha per oggetto la costruzione di un impianto a servizio della telefonia mobile.



**Allegato "G" - REGOLAMENTO DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI  
AMMINISTRATIVE PREVISTE DAL TITOLO VIII DELLA L.R. 03 GENNAIO  
2005 N. 1**

## **1 - SCOPO DEL REGOLAMENTO**

Scopo del presente Regolamento è stabilire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste dal Titolo VIII della L.R. 1/05 che rispondano a criteri di equità , adeguatezza , e semplicità di applicazione.

## **2 - AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il presente Regolamento è applicabile alle seguenti fattispecie:

**Art. 134, c. 2** *"Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti senza denuncia di inizio attività in totale difformità o con variazioni essenziali come definite dalla lettera d) del comma 2 dell'articolo 7."*

**Art. 134, c. 3** *"Interventi di Ristrutturazione Edilizia eseguiti senza attestazione di conformità su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04, per i quali non è possibile ottenere l'accertamento, o l'attestazione, di conformità e non è possibile rendere gli interventi conformi alle previsioni degli strumenti della Pianificazione Territoriale e degli atti di Governo del Territorio, per cui è necessario ordinare la rimessa in pristino dell'originario organismo edilizio"*.

**Art. 135, c. 1** *"Opere eseguite senza denuncia di inizio dell'attività o in difformità da essa di cui all'articolo 79 comma 1, lettere b), d),e) ed f) e comma 2 lettere a), b), c)"*.

**Art. 135 c. 2** *"Opere eseguite senza denuncia di inizio dell'attività o in difformità da essa di cui all'articolo 79 comma 2, lettera c)"*.

**Art. 138, c.1** *"Annullamento del Permesso di costruire"*.

**Art. 139, c. 2 e c.3** *"Opere eseguite in parziale difformità dal Permesso di costruire nonché per le opere di cui all'art. 79, comma 1, lettera a) e comma 2, lettera d), eseguite in parziale difformità dall'attestazione di conformità"*.

**Art. 140 c. 6** *"Attestazione di conformità in sanatoria per opere in assenza o totale difformità dell'atto abilitante nei casi diversi da quelli di cui all'art. 140 comma 4"*.

## **3 - CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE**

### 3.1 - Criteri generali

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

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

La sanzione minima è quantificata in ogni caso in misura non inferiore a € 516,00.

#### 3.1.2 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 (Minimo e Massimo)** rilevabili attraverso la consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) e ricavati dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

**Categoria Catastale** con riferimento all'ultimo aggiornamento presso il N.C.U. in conseguenza degli interventi eseguiti.

**Superficie Convenzionale:** è pari alla Superficie Utile Lorda 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 ed allegati al presente Regolamento 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 Mercato Minimo, in funzione della tipologia di intervento eseguito; decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore iniziale che si assume per definizione come valore di mercato minimo, in base allo stato di conservazione dell'immobile e degli interventi necessari per raggiungere il valore di mercato massimo.

### 3.2 - 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 sottostanti punti 3.2.1 e 3.2.2.

#### 3.2.1 - Valore Venale Attuale



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

### **3.2.1.1 - Valore Unitario di Riferimento Attuale**

Il Valore Unitario di Riferimento Attuale corrisponde al Valore di Mercato Massimo espresso in €/mq. di superficie lorda in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Microzona, Categoria 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'O.M.I., riferiti alla data di accertamento dell'abuso.

### **3.2.2. - 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.

#### **3.2.2.1- Valore Unitario di Riferimento Precedente**

Il Valore Unitario di Riferimento precedente corrisponde al Valore di Mercato Minimo espresso in €/mq. di superficie lorda in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Microzona , Categoria 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'O.M.I., riferiti alla data di accertamento dell'abuso, e devono essere rettificati in base ai coefficienti di cui al punto successivo.

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

Nuova Edificazione/R.U.	coeff. di abbatt. 0,10;
Sostituzione Edilizia	coeff. di abbatt. 0,20;
Ristrutturazione Edilizia R/3	coeff. di abbatt. 0,40;
Ristrutturazione Edilizia R/2	coeff. di abbatt. 0,60;
Ristrutturazione Edilizia R/1	coeff. di abbatt. 0,80;
M.S, Restauro e Ris. Conservativo	coeff. di abbatt. 0,90;

## **4 . Sanzioni Forfettarie**

Al fine di determinare criteri oggettivi nella applicazione delle sanzioni forfettarie previste dagli artt. 13,4 comma 3, 135, comma 2 e 140, comma 6, 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 3; le sanzioni sono suddivise per scaglioni in base alle sottostanti tabelle:

### **ART. 134 comma 3**

Interventi di Ristrutturazione Edilizia eseguiti in assenza, in totale difformità di D.I.A. , o variazioni essenziali alla stessa, eseguiti su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04, quando non è possibile ottenere l'accertamento, o l'attestazione, di conformità nè è possibile rendere gli stessi conformi alle previsioni degli strumenti della Pianificazione Territoriale e degli atti di Governo del Territorio, per cui è necessario ordinare la rimessa in pristino dell'originario organismo edilizio, applicando contestualmente una sanzione da €. 5164,58 a €.10329,00.

ART. 134 comma 3°		
Incremento di Valore		Sanzione
Da	a	
	€. < 5164,57	€. 1033,00
€. 5164,58	€. 10329,14	€. 1549,00
€. 10329,15	€. 15493,71	€. 2065,00
€. 15493,72	€. 20658,28	€. 2582,00
€. 20658,29	€. 25822,84	€. 3098,00
€. 25822,85	€. 30987,41	€. 3615,00
€. 30987,42	€. 36151,98	€. 4131,00
€. 36151,99	€. 41316,55	€. 4648,00
€. 41316,56	€. 46481,12	€. 5164,00
€. 46481,13	€. 51645,69	€. 5681,00
€. 51645,70	€. 56810,26	€. 6197,00
€. 56810,27	€. 61974,83	€. 6713,00
€. 61974,84	€. 67139,40	€. 7230,00
€. 67139,41	€. 72303,97	€. 7746,00
€. 72303,98	€. 77468,53	€. 8263,00
€. 77468,54	€. 82633,10	€. 8779,00
€. 82633,11	€. 87797,67	€. 9296,00
€. 87797,68	€. 92962,24	€. 9812,00
€. > 92962,25		€. 10329,00

#### ART. 135, comma 2

Interventi di Restauro o Risanamento Conservativo eseguiti senza Denuncia di Inizio Attività o in difformità da essa, su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 e su tutti gli immobili per i quali il vigente P.R.G. prevede come massimo intervento ammissibile il Restauro/Risanamento Conservativo, quando non sia possibile ottenere l'accertamento, o l'attestazione, di conformità e non sia parimenti possibile rendere gli interventi conformi alle previsioni degli strumenti della Pianificazione Territoriale e degli atti di Governo del Territorio, per cui è possibile ordinare la rimessa in pristino dell'originario organismo edilizio applicando contestualmente una sanzione da €. 1033,00 a €. 20670,00.

Incremento di Valore		Sanzione
Da	a	
	€. < 5164,57	€. 1033,00
€. 5164,58	€. 10329,14	€. 3098,00
€. 10329,15	€. 15493,71	€. 4131,00
€. 15493,72	€. 20658,28	€. 5164,00

€. 20658,29	€. 25822,84	€. 6197,00
€. 25822,85	€. 30987,41	€. 7230,00
€. 30987,42	€. 36151,98	€. 8263,00
€. 36151,99	€. 41316,55	€. 9296,00
€. 41316,56	€. 46481,12	€. 10329,00
€. 46481,13	€. 51645,69	€. 11362,00
€. 51645,70	€. 56810,26	€. 12394,00
€. 56810,27	€. 61974,83	€. 13427,00
€. 61974,84	€. 67139,40	€. 14460,00
€. 67139,41	€. 72303,97	€. 15493,00
€. 72303,98	€. 77468,53	€. 16526,00
€. 77468,54	€. 82633,10	€. 17559,00
€. 82633,11	€. 87797,67	€. 18592,00
€. 87797,68	€. 92962,24	€. 19625,00
€. > 92962,25		€. 20670,00

#### ART. 140, comma 6

Attestazione di conformità in sanatoria per opere in assenza o totale difformità dell'atto abilitante nei casi diversi da quelli di cui all'art. 140, comma 4, per i quali si prevede l'applicazione di una sanzione da €. 516,00 a €. 5164,00.

Incremento di Valore		Sanzione
Da	a	
	€. < 10329,14	€. 516,00
€. 10329,14	€. 15493,71	€. 1033,00
€. 15493,71	€. 20658,28	€. 1549,00
€. 20658,28	€. 25822,84	€. 2065,00
€. 25822,84	€. 30987,41	€. 2582,00
€. 30987,41	€. 36151,98	€. 3098,00
€. 36151,98	€. 41316,55	€. 3615,00
€. 41316,55	€. 46481,12	€. 4131,00
€. 46481,12	€. 51645,69	€. 4648,00
€. > 51645,69		€. 5164,00

#### 5 - Prospetti di calcolo

Per il calcolo dell'incremento di valore venale dell'immobile si dovrà fare riferimento ai prospetti di calcolo redatti in relazione alle singole destinazioni ed individuati con le seguenti sigle, reperibili presso gli uffici comunali e disponibili nella rete civica del Comune di Firenze:

MOD. A/R (immobili ad uso residenziale)

MOD. A/D (immobili ad uso direzionale)

MOD. A/C (immobili ad uso commerciale)

MOD. A/TR (immobili ad uso turistico/ricettivo)

MOD. A/AI (immobili ad uso artigianale/industriale)

MOD. A/A (immobili ad uso agricolo)

**Allegato "H" - REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI  
CUI ALL'ART. 167, COMMA 5, D.LGS. 42/2004 E ART. 37, LETTERA B), L.  
308/2004**

## **1 - SCOPO DEL REGOLAMENTO**

Scopo del presente Regolamento è stabilire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative di cui agli artt.167 e 181 del D.Lgs. 42/2004.

## **2 - AMBITO DI APPLICAZIONE**

Le fattispecie in cui la sanzione è commisurata al "*profitto conseguito mediante la trasgressione*" e quindi al maggior valore venale che gli immobili assumono per effetto della trasgressione sono riferite ai seguenti articoli:

Art. 167 del D.Lgs. 42/2004

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 D.Lgs. 42/2004, ai sensi dell' art.149 D.Lgs.42/2004, e cioè:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b) interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- c) taglio colturale, forestazione, riforestazione, opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

Ai sensi dell' art. 22 del vigente Regolamento Edilizio, in attuazione della disciplina di cui al punto precedente non si applicano le sanzioni di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 anche alle fattispecie elencate ai commi 2 e 3 dell'articolo sopraccitato, con le eccezioni di cui al comma 4.

## **3 - CRITERI E MODALITA' PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI E LA DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE**

**3.1 - Interventi che la Commissione Comunale per il Paesaggio o la Soprintendenza ha ritenuto incompatibili con i valori paesaggistici che gravano sull'area.**

Nel caso che la Commissione Comunale per il Paesaggio o la Soprintendenza abbiano ritenuto gli interventi realizzati assolutamente incompatibili con i valori paesaggistici che gravano sull'area deve essere notificato al responsabile dell'abuso

la comunicazione dei pareri della Commissione Comunale per il Paesaggio e della Soprintendenza ai fini della partecipazione al procedimento prevista dalla L. 241/90.

In analogia con quanto previsto dall'art. 198.7 del R.E. per gli interventi soggetti a Condono Edilizio, è consentito proporre eventuali interventi di adeguamento che non riguardino elementi sostanziali dell'intervento realizzato.

Nel caso che tali proposte siano giudicate efficaci per eliminare gli elementi di contrasto rilevati, si dovrà predisporre apposita ordinanza che assegni un congruo termine per i lavori di adeguamento e una volta che questi siano stati eseguiti si applicheranno le sanzioni previste dal successivo punto 3).

Nel caso invece che le eventuali memorie o la ulteriore documentazione presentata, non portino elementi innovativi e non sia possibile rendere gli interventi eseguiti in assenza di autorizzazione compatibili con il vincolo ambientale attraverso interventi di adeguamento che non riguardino comunque elementi sostanziali dell'intervento realizzato, si dovrà procedere alla demolizione coattiva secondo i disposti dell'art.167 comma 3, D.Lgs. 42/2004.

**3.2 - Interventi, eseguiti in assenza della prescritta autorizzazione, che la Commissione Comunale per il Paesaggio o la Soprintendenza ha ritenuto non compatibili con la disciplina ambientale che grava sull'area, ma che non costituiscono un danno ambientale tale da comportare la necessità della rimessa in pristino e presuppongono quindi l'applicazione di una sanzione pecuniaria equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.**

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.

La sanzione minima è quantificata in ogni caso in misura non inferiore a € 516,00.

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

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

**Categoria Catastale** con riferimento all'ultimo aggiornamento presso il N.C.U. in conseguenza degli interventi eseguiti.

**Superficie Convenzionale:** è pari alla Superficie Utile Lorda 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 3.4, 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 Mercato Minimo, in funzione della tipologia di intervento eseguito; decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore iniziale che si assume per definizione come valore di mercato minimo, in base allo stato di conservazione dell'immobile e degli interventi necessari per raggiungere il valore di mercato massimo.

### **3.3 - 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 sottostanti punti 3.3.1 e 3.3.2.

#### **3.3.1 - Valore Venale Attuale**

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

##### **3.3.1.1 - Valore Unitario di Riferimento Attuale**

Il Valore Unitario di Riferimento Attuale corrisponde al Valore di Mercato Massimo espresso in €/mq. di superficie lorda in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Microzona , Categoria 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'O.M.I. ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

##### **3.3.2. - 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.

##### **3.3.2.1 - Valore Unitario di Riferimento Precedente**

Il Valore Unitario di Riferimento Precedente corrisponde al Valore di Mercato Minimo espresso in €/mq. di superficie lorda n base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Microzona, Categoria 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'O.M.I., riferiti alla data di accertamento dell'abuso, e devono essere rettificati in base ai coefficienti di cui al punto successivo.

### 3.3.2.2 - Coefficiente di Rettifica del valore precedente

Nuova Edificazione/R.U.	coeff. di abbatt. 0,10;
Sostituzione Edilizia	coeff. di abbatt. 0,20;
Ristrutturazione Edilizia R/3	coeff. di abbatt. 0,40;
Ristrutturazione Edilizia R/2	coeff. di abbatt. 0,60;
Ristrutturazione Edilizia R/1	coeff. di abbatt. 0,80;
M.S, Restauro e Ris. Conservativo	coeff. di abbatt. 0,90;

Detto coefficiente si applica solo per la determinazione del Valore venale dell'immobile precedente alla esecuzione degli interventi sanzionati.

### 3.4 - Prospetti di calcolo

Per il calcolo dell'incremento di valore venale dell'immobile si dovrà fare riferimento ai prospetti di calcolo, reperibili presso gli uffici comunali e disponibili nella rete civica del Comune di Firenze, redatti in relazione alle singole destinazioni ed individuati con le seguenti sigle:

- MOD. A/R (immobili ad uso residenziale)
- MOD. A/D (immobili ad uso direzionale)
- MOD. A/C (immobili ad uso commerciale)
- MOD. A/TR (immobili ad uso turistico/ricettivo)
- MOD. A/AI (immobili ad uso artigianale/industriale)
- MOD. A/A (immobili ad uso agricolo)

### 3.5 - Interventi eseguiti in assenza della prescritta autorizzazione, che la Commissione Comunale per il Paesaggio e la Soprintendenza hanno ritenuto completamente compatibili con la stessa.

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 €. 5164,00 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	
	€. < 10329,14	€. 516,00
€. 10329,14	€. 15493,71	€. 1033,00
€. 15493,71	€. 20658,28	€. 1549,00
€. 20658,28	€. 25822,84	€. 2065,00
€. 25822,84	€. 30987,41	€. 2582,00
€. 30987,41	€. 36151,98	€. 3098,00
€. 36151,98	€. 41316,55	€. 3615,00

€. 41316,55	€. 46481,12	€. 4131,00
€. 46481,12	€. 51645,69	€. 4648,00
€. > 51645,69		€. 5164,00

**3.6. 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	
	€. < 5000,00	€. 3000,00
€. 5000,01	€. 10000,00	€. 4000,00
€. 10000,01	€. 15000,00	€. 5000,00
€. 15000,01	€. 20000,00	€. 6000,00
€. 20000,01	€. 25000,00	€. 7000,00
€. 25000,01	€. 30000,00	€. 8000,00
€. 30000,01	€. 35000,00	€. 9000,00
€. 35000,01	€. 40000,00	€. 10000,00
€. 40000,01	€. 50000,00	€. 15000,00
€. 50000,01	€. 60000,00	€. 20000,00
€. 60000,01	€. 70000,00	€. 25000,00
€. 70000,01	€. 80000,00	€. 30000,00
€. 80000,01	€. 90000,00	€. 35000,00
€. 90000,01	€. 100000,00	€. 40000,00
€. >100000		€. 50000,00



## **Allegato "I" - DISPOSIZIONI E TABELLE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CUI AL TITOLO VII DELLA L.R. 1/2005**

### **1- AMBITO DI APPLICAZIONE**

Le disposizioni di seguito riportate si applicano ai seguenti interventi edilizi disciplinati dal Titolo VI della L.R 1/2005:

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuova edificazione

Indipendentemente dal fatto che gli interventi siano soggetti a Permesso di costruire o a denuncia di inizio attività.

La corresponsione degli oneri di urbanizzazione è dovuta per interventi di nuova edificazione e per interventi che determinino incremento del carico urbanistico in funzione di:

- aumento delle Superfici Utili Abitabili di cui all'art. 125 del R.E.;
- mutamento della destinazione d'uso;
- aumento del numero delle unità immobiliari.

Il costo di costruzione è dovuto per interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione, con esclusione degli interventi da eseguirsi su immobili con destinazione artigianale ed industriale.

I casi di gratuità totale e parziale degli interventi sono disciplinati esclusivamente dagli artt. 122 e 124 della L.R. 1/2005.

### **2 - MODALITÀ APPLICATIVE**

Per la determinazione del contributo di cui all'art. 119 della L.R.1/2005 valgono le definizioni e le disposizioni per il calcolo del volume di cui all'art. 43 del vigente Regolamento Edilizio ed i valori tabellari riferiti alle singole sottozone individuate dal PRG e dal tipo di intervento da eseguirsi.

In caso di incremento di Superficie Utile Abitabile, il calcolo degli oneri di urbanizzazione deve essere riferito alla sola porzione in aumento, calcolata sulla base della SUL, moltiplicata per l'altezza virtuale di cui all'art. 43 del R.E. .

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 sulla base della SUL, moltiplicata per l'altezza virtuale di cui all'art. 43 del R.E. .

In caso di aumento di unità immobiliari, il calcolo degli oneri di urbanizzazione deve essere riferito alle unità immobiliari derivate sulla base della SUL, moltiplicata per l'altezza virtuale di cui all'art.43 del R.E., 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 da eseguirsi in zona agricola può essere sostituita, in caso di pertinenze superiori ad un ettaro, da un Piano di sistemazione ambientale redatto ai sensi dell'art. 5/ter della L.R. 64/1995.

In caso di richiesta di Permesso di costruire, il Comune esamina il piano di sistemazione ambientale 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 denuncia di inizio attività, il Comune esamina il piano di sistemazione ambientale entro 60 giorni dalla presentazione della DIA.

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 ai sensi del comma 3, 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 utile abitabile di cui all'art. 125 del R.E. 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 D.M. 10/05/1977 e come costo unitario di costruzione il valore di cui all'art. 121 della L.R.1/2005; 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 D.M. 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 D.M. 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:

- a) per gli interventi di ristrutturazione edilizia R1 .....0,20
- b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia R2 .....0,30
- c) per gli interventi di ristrutturazione edilizia R3 .....0,50
- d) per gli interventi di ristrutturazione urbanistica (U1 e U2) .....1,00

In luogo della perizia sintetica di cui ai commi precedenti, il richiedente il Permesso di costruire o il soggetto che presenta la DIA 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, 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 119 della L.R.1/2005 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 denuncia d'inizio attività, il contributo è calcolato dal progettista e corrisposto entro i venti giorni successivi alla presentazione della stessa.

Qualora, a seguito di verifica della DIA, 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. 128 della L.R.1/2005.

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 "J" - DISPOSIZIONI APPLICATIVE IN MATERIA DI  
ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE IN EDIFICI SEDI DI  
IMPRESE TURISTICHE E DI PUBBLICI ESERCIZI**

**A - IMPRESE TURISTICHE**

**A1 - Caratteri generali**

Gli immobili sedi di imprese turistiche, in presenza di interventi edilizi globali, ampliamenti o richieste di autorizzazioni per nuove attività devono essere conformi alle seguenti caratteristiche in materia di barriere architettoniche.

**A2 - Strutture ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici**

ALBERGHI, RESIDENZE TURISTICO ALBERGHIERE E RELATIVE DIPENDENZE

Tutte le parti e servizi comuni devono essere accessibili; il numero delle stanze accessibili in ogni struttura ricettiva deve essere di almeno due fino a 40 o frazione di 40, aumentato di altre due ogni 40 stanze o frazione di 40 in più. Si applicano comunque i criteri di cui all'art. 5, punto 3 del D.M. 14 giugno 1989, n. 236.

In caso di interventi su edifici esistenti all'interno del Centro Storico, qualora la possibilità di conseguire la piena accessibilità delle parti comuni contrasti con le norme di tutela dell'edificio su cui si interviene, fermo restando quanto stabilito al punto precedente, deve essere comunque garantita la visitabilità condizionata alle parti comuni, attraverso l'apposizione, in prossimità dell'ingresso, di un apposito pulsante di chiamata con citofono al quale deve essere affiancato il simbolo internazionale di accessibilità di cui all'art. 2, comma 3, del D.P.R. 503/1996.

In caso di interventi su edifici all'interno del Centro Storico, se le strutture ricettive esistenti occupano solo parti di edifici ubicate ai piani alti e sia dimostrata impossibilità di intervenire sulle parti comuni, l'accessibilità può essere assicurata anche con l'adozione di mezzi ausiliari particolari quali, carrozzine montascale, "scoiattoli" e simili che si dimostrino comunque efficaci per il raggiungimento degli obiettivi fissati dalla vigente legislazione in materia.

Si esprimono inoltre le seguenti raccomandazioni.

Le stanze accessibili devono essere di norma ubicate in vicinanza di un "luogo sicuro statico" o di una via di esodo accessibile, nel rispetto della vigente disciplina antiincendio.

I servizi igienici, sia privati che ad uso comune, devono essere dotati dei seguenti apparecchi igienico-sanitari: vasca o doccia, lavabo, w.c. e bidet.

I servizi igienici a servizio delle camere accessibili, ovvero i servizi ad uso comune destinati a tale utilizzo, devono garantire pienamente il criterio dell'accessibilità, fermo restando che gli stessi devono essere ubicati nelle immediate vicinanze delle camere ove possono essere ospitati i soggetti

portatori di handicap.

CAMPEGGI - VILLAGGI TURISTICI

Devono essere accessibili le parti e i servizi comuni ed almeno il 5% della capacità ricettiva delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo con un minimo assoluto di due unità.

Deve essere realizzato almeno un servizio igienico che garantisca pienamente il criterio dell'accessibilità ogni 20 w.c. installati (o frazione di 20).

### **A3 - Strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva**

CASE PER FERIE - OSTELLI PER LA GIOVENTU'

Per le attività suddette, in quanto assimilabili all'attività alberghiera, si applicano le medesime disposizioni di cui al punto precedente.

### **A4 - Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione**

AFFITTACAMERE - CASE APPARTAMENTI VACANZE -RESIDENZE D'EPOCA

Per le attività suddette, poiché svolte in edifici o porzioni di essi con destinazione abitativa, le disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche si intendono soddisfatte quando è garantito il criterio della visitabilità riferita all'edilizia residenziale, con le possibilità di deroga previste dal D.M. 236/1989 per gli edifici di valore storico.

RESIDENCE

Tutte le unità e le parti comuni devono essere accessibili.

Per ciascuna unità abitativa deve essere garantito il rispetto del criterio della visitabilità riferita all'edilizia residenziale, con le possibilità di deroga previste dal D.M. 236/1989 per gli edifici di valore storico.

Deve inoltre essere garantito il rispetto del criterio di accessibilità per almeno una unità abitativa per strutture fino a 20 unità immobiliari ed una ulteriore unità per 20 unità immobiliari (o frazione di 20) in aggiunta.

### **A5 - Strutture agrituristiche**

Si applicano in linea generale le prescrizioni previste per le strutture ricettive di cui al punto 5.3 del D.M. LL.PP. 14 giugno 1989, n. 236.

In caso di ospitalità in alloggi, le suddette disposizioni si applicano solo se la ricettività complessiva aziendale supera le sei camere o i dodici posti letto; al di sotto di questa soglia si applica, per la sola attività di ospitalità, quanto previsto al punto precedente.

## **B - PUBBLICI ESERCIZI**

### **B1 - Definizioni**

Si definiscono pubblici esercizi le attività che prevedono somministrazione di alimenti e bevande di qualsiasi gradazione alcolica anche congiuntamente ad attività di intrattenimento: ai fini del presente allegato si distinguono le seguenti tipologie:

- ESERCIZIO TIPO "A" - Ristoranti, trattorie, osterie, mense, tavole calde,

- pizzerie, birrerie ed esercizi similari.
- ESERCIZIO TIPO "B" - Bar, caffè, gelaterie, pasticcerie ed esercizi similari.
  - ESERCIZIO TIPO "C" - Sale da ballo, sale da gioco, locali notturni, e simili, compresi i circoli privati.

## **B2 - Requisiti generali per il superamento delle barriere architettoniche**

In presenza di interventi edilizi globali, ampliamenti o richieste di autorizzazioni per nuove attività, gli immobili devono essere resi conformi alle seguenti caratteristiche in materia di superamento delle barriere architettoniche:

### ESERCIZIO TIPO "A"

Nelle sale per la ristorazione, almeno una zona della sala deve essere raggiungibile mediante un percorso continuo e raccordato con rampe dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria e deve inoltre essere dotata di almeno uno spazio libero orizzontale, di dimensione tale da garantire la manovra e lo stazionamento di una sedia a ruote; deve inoltre essere consentita l'accessibilità ad almeno un servizio igienico.

### ESERCIZIO TIPO "B"

Deve essere garantita l'accessibilità agli spazi di relazione e quando si superano i 250 mq. di superficie utile devono prevedere almeno un servizio igienico accessibile.

Se il locale è autorizzato alla somministrazione di piatti caldi e dispone di una sala da pranzo per l'assunzione dei cibi, devono essere integralmente rispettati i requisiti previsti per gli esercizi di tipo "A".

### ESERCIZIO TIPO "C"

Almeno una zona di ciascuna sala prevista deve essere raggiungibile mediante un percorso continuo e raccordato con rampe dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria e deve inoltre essere dotata di almeno uno spazio libero orizzontale, di dimensione tale da garantire la manovra e lo stazionamento di una sedia a ruote; deve inoltre essere consentita l'accessibilità ad almeno un servizio igienico.