



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

n. 648 del 18 maggio 2007

Oggetto: Interpretazioni: Regolamento Edilizio – Regolamento Urbanistico – Procedure.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO

- **PRESO ATTO** di alcune difficoltà interpretative dell'ufficio riguardo la disciplina contenuta nelle strumentazioni urbanistiche vigenti.
- **PRESO ATTO** che le principali strumentazioni urbanistiche/edilizie vigenti: Regolamento Urbanistico e Regolamento Edilizio, si trovano in fase di revisione.
- **VISTE** le interpretazioni utilizzate dall'ufficio su casi analoghi e ritenuto di doverle uniformare e regolamentare per facilitare e garantire omogeneità di azione su tutti i casi che possono essere trovati all'interno dell'istruttoria delle pratiche edilizie.
- **CONSIDERATO** che le interpretazioni in oggetto non sono deroghe alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti ma semplici spiegazioni, commenti, esposizioni di casi analoghi già esaminati e ritenuti accettabili e legittimi all'interno di precedenti istruttorie dell'ufficio.
- **RITENUTO** che l'unificazione delle interpretazioni sia utile supporto, oltre che all'ufficio, a tutti i tecnici liberi professionisti abilitati all'asseveramento degli interventi edilizi sottoposti a Denuncia di Inizio Attività Edilizia ai sensi del Capo II e III del Titolo VI, della Legge Regionale Toscana 03 gennaio 2005, n. 1.
- **CONSIDERATO** che le interpretazioni sono state preventivamente illustrate agli Ordini e Collegi Professionali, all'interno della specifica Conferenza, che si riunisce periodicamente presso questo Servizio Governo del Territorio.
- **VISTA** la Legge Regionale Toscana n. 1/05.
- **VISTO** il Piano Strutturale vigente di questo comune.
- **VISTO** il Regolamento Urbanistico vigente di questo comune.
- **VISTO** il Regolamento Edilizio vigente di questo comune.
- **VISTO** il D.Lgs. n. 267/00: Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, art. n.107.
- **VISTO** il Regolamento sull'Ordinamento Generale Uffici e dei Servizi di questo comune, art. n.7

Tutto quanto premesso, in attesa della revisione del Regolamento Edilizio vigente e in attesa dell'adozione della nuova variante generale al Regolamento Urbanistico vigente.

DETERMINA

l'approvazione delle seguenti n. 9 interpretazioni/disposizioni sulla normativa del Regolamento Edilizio, del Regolamento Urbanistico e della L.R.T. n.1/05.



INTERPRETAZIONE/DISPOSIZIONE n. 1

R.E., art. 25: Definizione delle Pertinenze

R.E., art. 35 capoverso: “Garage”- R.U., art.11, capoverso 8:“Volumi Accessori”.

L'art. 25 R.E. Definizione delle Pertinenze, recita testualmente:

Costituiscono pertinenze le opere immobili che conservando la loro individualità ed autonomia, vengono poste in durevole rapporto di subordinazione con edifici anche non residenziali per servire al miglior uso di questi, purchè siano separabili senza alterazioni dell'essenza e della funzione del tutto.

L'art. 35 del R.E. capoverso: “Garage”- recita testualmente:

I garage e le pertinenze fuori terra che insisteranno sullo stesso lotto di pertinenza del fabbricato potranno avere una distanza minima dal manufatto principale inferiore a m.10, purché abbiano un'altezza in gronda non superiore a ml.2.20.

I garage interrati effettuati in virtù della L.122/89, cioè nel sottosuolo dell'area di pertinenza, si intenderanno anche quelle realizzati nei terrazzamenti naturali in vicinanza del fabbricato purché con la sola apertura di accesso e con altezza interna non superiore a m.2.50. (...)

L'art.11 del R.U. capoverso 8 “Volumi Accessori” recita testualmente:

8. Volumi accessori (diversi dalle “pertinenze in addizione funzionale”)

Si riferisce alla possibilità di realizzare o ampliare, in determinate zone urbanistiche, volumetrie accessorie alle unità abitative esistenti. La loro collocazione deve avvenire ad una distanza non superiore a mt.50 dalle stesse. Questi fabbricati differiscono dalle “pertinenze in addizione funzionale” (elencate nel Regolamento Edilizio) perché non devono rispettare particolari dimensioni planoaltimetriche, ma solo una quantità massima di volume. (...)

Si sono verificati alcuni casi di necessità di dislocare garage, volumetrie accessorie e pertinenze all'interno del lotto su cui insiste il fabbricato principale, sempre alla distanza minore o uguale a ml.50, con continuità di proprietà nel lotto, ma con destinazioni urbanistiche di z.t.o. diverse all'interno dello stesso lotto. Si ritiene accettabile e legittima la posizione di tali volumi anche se ricadono su zone con destinazioni urbanistiche di z.t.o. diverse, gravate o meno da servitù, sempre nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

- a) La pertinenza deve ricadere in zona artt. 19/saturazione – 20/saturazione – 21/saturazione – 22/saturazione – 44 – 46 – 47.
- b) La tipologia del nuovo edificio pertinenziale deve corrispondere alla tipologia dell'edificio principale, con le prescrizioni della stessa zona di piano dello stesso edificio.
- c) Sono fatte salve tutte le altre prescrizioni dei rispettivi articoli del R.E. e R.U.

INTERPRETAZIONE/DISPOSIZIONE n. 2

R.E., Art. 35, capoverso: “Volumi Tecnici”

L'art. 35, capoverso: “Volumi Tecnici” recita testualmente.

“I volumi tecnici debbono: - avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnologici indispensabili agli edifici.- essere determinati dalla impossibilità tecnica o di sicurezza di poterne prevedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa.

Devono intendersi "volumi tecnici", e quindi esclusi dal calcolo della volumetria ammissibile e le relative superfici dalla somma delle superfici coperte, i volumi strettamente necessari per legge a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti che non possono per esigenza tecniche di funzionalità trovare luogo entro il corpo dell'edificio .Possono perciò definirsi volumi tecnici: - cabine elettriche e telefoniche,- impianti di depurazione compresi gli accessori,- serbatoi idrici,- vasche antincendio,



- centrali termiche per riscaldamento e condizionamento ambienti nelle dimensioni minime richieste da specifiche normative,- canne fumarie e di ventilazione - extra corsa ascensori- antenne di captazione di onde, - quant'altro sia riferibile alle definizioni date.

Non sono considerarsi volumi tecnici i locali di sgombero e simili. I volumi tecnici dovranno essere progettati con una soluzione unitaria ed armonica con il resto del manufatto e con gli ambienti circostanti e se ne dovrà dimostrare l'impossibilità di realizzarli all'interno del manufatto. I volumi tecnici non sono soggetti alla distanza minima dai fabbricati di cui sono a corredo, mentre devono rispettare le distanze dagli altri fabbricati e dai confini, con l'obbligo del mantenimento della destinazione. (...)

In numerosi casi di zone artigianali/industriali, è risultato necessario dislocare i volumi tecnici all'interno del lotto di proprietà, dove insistono gli edifici di cui sono a corredo, a una distanza inferiore di ml 5,00, dai confini del lotto di proprietà. La distanza tra gli edifici deriva direttamente dalla dottrina nazionale di cui al D.M. 1444/68 (10,00 ml.), mentre quella dai confini è disciplinata, in giurisprudenza e prassi, come conseguenza della prima (5,00 ml.). Si ritiene nel caso in esame accettabile e legittima la collocazione di volumi tecnici a distanza inferiore di ml.5,00 dal confine, o direttamente in adiacenza allo stesso. Tutto ciò sempre nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

- a) I volumi tecnici sono quelli considerabili come pertinenza ai sensi dell'art. 25 del R.E. e che hanno un'altezza massima di ml.2,20 in gronda)
- b) Il riascio del titolo edilizio è condizionato alla avvenuta stipula tra i privati di un atto di assenso registrato e trascritto nei registri immobiliari.
- c) Resta ferma e inderogabile la distanza di ml. 10,00 dai fabbricati esterni al lotto di proprietà.

INTERPRETAZIONE/DISPOSIZIONE n. 3

R.E., art. 35, capoverso: Indici e parametri urbanistici. Superficie fondiaria di pertinenza.

L'art. 35 - Indici e parametri urbanistici - Superficie fondiaria di pertinenza (Sf), recita testualmente:

Per superficie fondiaria pertinente di un edificio o di un gruppo di edifici si intende, ai fini della valutazione e dell'applicazione degli indici urbanistici, la superficie di terreno disponibile in proprietà per la determinazione della potenzialità edificatoria.

Tale superficie è inscindibile dall'edificio o dagli edifici da costruire e deve essere chiaramente individuata negli elaborati di progetto.

Qualsiasi superficie di pertinenza a costruzioni esistenti od autorizzate già utilizzata per l'edificazione non potrà essere computata per altre costruzioni.

La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua con la costruzione e non frazionata nè a cavallo di spazi o di aree pubbliche e/o di uso collettivo, e comunque inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non adiacenti e da zone aventi diverse caratteristiche urbanistiche.

La cessione degli indici dovrà avvenire mediante apposito atto notarile registrato e trascritto, a cura e spese dei proprietari. (...)

Ad integrazione di quanto disposto all'art. 35 del R.E., si considera lotto fondiario edificabile e/o ambito normativo sottoposto a progetto unitario o piano attuativo, il lotto di proprietà catastale individuabile sul supporto aerofotogrammetrico/georeferenziato su quale è stato disegnato in R.U.. Nel caso in cui le due perimetrazioni: catastale e piano, una volta sovrapposte, non coincidano per le note discrepanze tra i due supporti, l'individuazione del lotto su cui intervenire è certificata con stesura di apposito verbale redatto dal Dirigente del Servizio Governo del Territorio reso alla presenza dei tecnici liberi professionisti incaricati dal cittadino. Il Dirigente del Servizio utilizza criteri interpretativi circa la volontà dell'estensore del piano, visto lo stato dei luoghi, visti gli eventuali capisaldi e perimetrazioni esistenti sul terreno, quali: fosse di scolo, recinzioni, viabilità pubblica e privata, ecc.. Il verbale del Dirigente definisce e prescrive in merito alle conseguenti potenzialità edificatorie e alle potestà di tassazione ai fini



dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.). Certezza sulle perimetrazioni del R.U. sarà portata dalla nuova variante al R.U. vigente che definirà i lotti su cui intervenire sia sul supporto aerofotogrammetrico che sulla foto aerea georeferenziata.

INTERPRETAZIONE/DISPOSIZIONE n. 4
R.E. Art. 35, capoverso: distanza tra fabbricati

L'Art. 35 – Distanza tra fabbricati, recita testualmente:

Per distanza tra gli edifici (De) s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente i corpi dei fabbricati (esclusi gli oggetti delle coperture e degli elementi decorativi) con l'edificio prospiciente, misurata perpendicolarmente dalle pareti.

Nel caso di oggetti di copertura eccedenti la profondità di m. 1.70, nel caso di edilizia abitativa e di ml. 5.00 nel caso di edifici industriali; tali manufatti saranno considerati come facenti distanza.

Non sono da considerarsi al fine delle anzidette distanze le modeste costruzioni accessorie o impianti tecnologici già edificati, senza presenza costante di persone, purché di altezza in gronda non superiore a ml. 2.20 e superficie coperta non superiore a mq.25 e sprovviste di aperture sul fronte interessato, salvo disposizioni più restrittive dettate da altre normative. (...)

Il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, emanato in forza dell'art. 17 della c.d. «legge ponte» (L. 6 agosto 1967, n. 765), disciplina il regime delle distanze nelle costruzioni, sicché l'inderogabile distanza di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti vincola anche i Comuni, in sede di formazione e di revisione degli strumenti urbanistici, con la conseguenza che ogni previsione regolamentare in contrasto con l'anzidetto limite minimo è illegittima, essendo consentita alla P.A. solo la fissazione di distanze superiori. Sempre il D.M. 2.4.1968 n. 1444, nel dettare - in applicazione dell'art. 41 quinquies della legge urbanistica (come modificato dall'art. 17 della legge ponte 6 agosto 1967, n. 765) - i limiti di densità, altezza e distanza tra i fabbricati, all'art. 9, comma 1, n. 2, dispone che negli edifici ricadenti in zone territoriali diverse dalla zona A, è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, con prescrizione avente carattere di assolutezza ed inderogabilità, risultante da fonte normativa statale, sovraordinata rispetto agli strumenti urbanistici locali e ciò indipendentemente dalla circostanza che una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata e che tale parete sia quella del nuovo edificio o dell'edificio preesistente, o che si trovi alla medesima o a diversa altezza rispetto all'altra. La deroga alla osservanza delle distanze tra fabbricati di cui al D.M. n.1444/68 può essere ritenuta ammissibile unicamente nei casi di demolizione e ricostruzione in forma fedele (quantomeno nelle medesime dimensioni esterne), non potendosi ritenere sussistente in tal caso una nuova costruzione, ma solo il suo recupero, con una serie di interventi assimilabili alla manutenzione straordinaria; tale deroga non è ammissibile, viceversa, nel caso in cui, tramite la demolizione di un edificio preesistente: es. una villetta, sia stato ricostruito al suo posto un fabbricato completamente diverso: es. un edificio di sei piani. (Estratto da "Giurisprudenza – Consiglio di Stato, Sezione IV, Sentenza 12 luglio 2002, n.3929).

La distanza tra fabbricati si calcola traslando, parallelamente a se stesso, sia il fronte dell'edificio da costruire o sopraelevare, sia il fronte dell'edificio fronteggiante, nello spazio di ml. 10,00. Nelle traslazioni i segmenti comprendenti i fronti non devono incontrare – in nessun punto – punti del segmento del fronte dell'edificio fronteggiante.

Per parete finestrata si intende la totalità della superficie del piano verticale su cui giacciono le finestre, sia che le la superficie delle stesse fronteggino direttamente la parete facente fronte, sia che le stesse superfici non si fronteggino direttamente.



Per parete finestrata si intende inoltre quel piano verticale, senza interruzioni o discontinuità, sul quale giace o viene progettata almeno una finestra.

Fatte salve le singole prescrizioni del R.U. distinte per le varie zone di piano, tutte le “sopraelevazioni”, in qualsiasi zona, sono da considerarsi nuove costruzioni e quindi possono essere realizzate alla distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate.

Al contrario possono essere realizzati “adeguamenti di altezze” dell’ultimo piano, su edifici esistenti, anche se la attuale distanza tra le pareti finestrate è inferiore a ml. 10,00 senza aumento del numero delle unità immobiliari.

Se una porta esterna giace su una parete priva di finestre, quest’ultima risulta finestrata nel caso che la porta aprendo su un vano interno contribuisce al soddisfacimento della verifica della superficie finestrata per il vano stesso.

INTERPRETAZIONE/DISPOSIZIONE n. 5

R.U., art.4, capoverso: ambiti normativi.

L’art. 4 – capoverso, abiti normativi recita testualmente:

Sono quegli ambiti territoriali, contrassegnati con apposita simbologia, la cui trasformazione urbanistico-edilizia è disciplinata da specifici indirizzi, criteri tipologico-costruttivi e parametri dimensionali e per i quali è obbligatoria la predisposizione di Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata, o la redazione di Progetti Unitari. Negli Ambiti Normativi la capacità edificatoria si intende attribuita a tutte le aree comprese nel perimetro allo scopo di perequare le diverse destinazioni d’uso rispetto alla proprietà dei terreni; pertanto le potenzialità insediative relative ad aree residenziali, produttive o di servizio, previste nel R.U. vengono attribuite in misura proporzionale alla proprietà delle aree comprese nell’Ambito Normativo. Con le stesse modalità proporzionali i proprietari delle aree concorrono alla realizzazione degli spazi pubblici e delle opere di urbanizzazione compresi nell’ambito stesso. La potenzialità edificatoria delle aree che non raggiungono complessivamente il 20% della superficie compresa nell’Ambito Normativo può essere trasferita, con atto pubblico registrato e trascritto a termini di legge, su altre aree del medesimo Ambito Normativo. In determinati Ambiti Normativi, appositamente contrassegnati sulla cartografia delle previsioni per UTOE, la redazione dei Piani Attuativi e dei Progetti Unitari deve essere effettuata secondo la disciplina contenuta nelle apposite Schede Normative di cui al successivo art.67. Per gli altri Ambiti Normativi (aree di completamento e di espansione) vale invece la disciplina generale delle presenti norme. (...)

Negli Ambiti Normativi in cui è il permesso di costruire è subordinato all’approvazione di un progetto unitario, il numero delle unità immobiliari previste può essere ridotto in sede di progettazione a parità di volumetria edificabile.

INTERPRETAZIONE/DISPOSIZIONE n. 6

R.U., art. 21: aree a prevalente destinazione produttiva, capoverso: saturazione

art. 22: Aree a prevalente destinazione di servizio, capoverso: saturazione.

L’art. 21, capoverso: produttive di saturazione, recita testualmente.

Sono le zone edificate diffuse sul territorio con prevalente destinazione produttiva. Per gli edifici esistenti al 01.06.2004 sono consentiti, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti per l’accorpamento all’edificio principale, di ampliamento, oltre alla realizzazione di pertinenze e volumi tecnici come definiti dal Regolamento Edilizio. E’ ammesso il cambio di destinazione a servizi previa dotazione degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 per superfici coperte complessive superiori a mq 400. Gli ampliamenti, fino ad un massimo del 30% della superficie coperta esistente, potranno essere assentiti nel rispetto dei seguenti parametri: - Rc 60% - H max ml 10 (con esclusione dei volumi tecnici, in questo caso l’altezza max. sarà di ml. 13) - Distanza dai confini 5,00 ml - Distanza di 10,00 ml. tra pareti finestrate come prescritto dal D.M.1444/68



L'art. 22, capoverso: saturazione, recita testualmente. (...)

Sono quelle zone diffuse sul territorio dotate di opere di urbanizzazione con prevalente destinazione a servizi di cui all'art. 5 punti 1-2-3-4. In tali zone è altresì ammesso il mantenimento delle attività produttive esistenti non incompatibili con il contesto territoriale e delle destinazioni a servizi di cui all'art. 5 punti 5 e 6. Per gli edifici esistenti al 01.06.2004 sono consentiti, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento degli edifici esistenti, oltre alla realizzazione di pertinenze e volumi tecnici come definiti dal Regolamento Edilizio. Al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza è ammesso l'accorpamento all'edificio principale di volumi presenti nella resede. Per gli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti, anche mediante sopraelevazione fino all'altezza massima consentita; l'ampliamento della superficie coperta è consentito nella seguente misura: - per la superficie inferiore a 200 mq. ampliamento massimo del 100%; - per la superficie compresa tra 201 e 1.000 mq. ampliamento massimo del 50%; - per la superficie eccedente i 1.000 mq. ampliamento massimo del 30%. Gli ampliamenti degli edifici esistenti potranno essere assentiti nel rispetto dei seguenti parametri: - Rc 60% - H max ml. 10,00 - Distanza dai confini 5,00 ml. - Distanza di 10,00 ml tra pareti finestrate come prescritto dal D.M. 2/4/68 n° 1444. (...)

In attesa della adozione della variante generale al Regolamento Urbanistico vigente, le progettazioni di ampliamento degli edifici esistenti disciplinati agli artt. 21/22-saturazione del R.U., devono rispettare le seguenti prescrizioni per quanto attiene all'aumento del numero delle unità immobiliari.

Dal combinato disposto dal P.S. e dal R.U., negli artt. 21/22-saturazione, è possibile eseguire ampliamenti degli edifici esistenti all'interno dell'area individuata, ma non si possono realizzare nuove unità immobiliari così come invece previsto all'interno delle aree degli artt. 21/22-completamento, aree per le quali il P.S. fissa il limite di mq. **100'000 di superficie** coperta, quale limite sostenibile di aumento per nuove unità di aziende e servizi.

Questa interpretazione deriva dall'esame dei due strumenti di disciplina del territorio (P.S. e R.U.). Il P.S., al Titolo VII – Il Dimensionamento del P.S. e delle U.T.O.E., prescrive che, in relazione allo “sviluppo sostenibile”, le capacità insediative del sotto sistema funzionale produttivo devono essere distinte in ampliamenti e nuovi insediamenti.

Per gli ampliamenti, le pertinenze, gli accessori e la ristrutturazione di attività (o edifici) esistenti, il P.S. prescrive che il R.U. individui tali aree così come indicato al Titolo V, o meglio non prescrive limiti di ampliamento di superficie coperta e/o volume se detti ampliamenti non prevedono nuove unità immobiliari. Infatti al Titolo V dello stesso P.S., l'art. 87/ampliamenti, prescrive al comma 1°, ultimo capoverso che “le valutazioni quantitative degli ampliamenti che non comportano la realizzazione di nuove unità immobiliari e che siano funzionali alle attività esistenti sono individuate nel R.U.”.

Per i nuovi insediamenti il P.S. stima in mq. 100'000 di superficie coperta, il possibile e sostenibile aumento per le nuove unità, con destinazione aziende e servizi.

Cioè il P.S. demanda al R.U. l'individuazione delle zone dove poter operare a)- ampliamenti, b)- completamenti e nuove urbanizzazioni. Il R.U. le individua all'interno degli artt. n.21/22 e sulla cartografia. Il P.S., prescrive espressamente, in caso di ampliamento, il non aumento del numero delle unità immobiliari quale condizione per la realizzazione degli interventi. Il P.S. infatti, per quanto attiene alle prescrizioni sullo sviluppo sostenibile, non prescrive limiti di superficie e/o volume per gli ampliamenti purché non prevedano ampliamenti del numero delle unità immobiliari. Il rilascio dei permessi di costruire per ampliamenti di edificio/i esistente/i che portino alla realizzazione di nuovi e distinti edifici, possono essere rilasciati previa stipula di atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto.

INTERPRETAZIONE/DISPOSIZIONE n. 7

R.U. art. n. 48 Disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale



L'art. 48 al comma: interventi sugli immobili posteriori al 1940, altre volumetrie, recita testualmente:

Altre volumetrie. E' consentita la ristrutturazione delle altre volumetrie esistenti per le destinazioni ammesse in zona agricola. Di tali volumetrie è consentita la demolizione e ricostruzione con eventuale accorpamento o spostamento nel lotto di proprietà, per una altezza massima di ml. 7.50. Il cambio di destinazione ad uso residenziale è consentito per gli edifici che al 01.06.2004 avevano una superficie lorda non inferiore a mq. 40 e volume maggiore di mc. 130 in un unico corpo di fabbrica. I sopracitati cambi di destinazione sono consentiti a condizione che le volumetrie esistenti non siano state autorizzate come pertinenze in base a quanto previsto dal Regolamento Edilizio. Qualora il recupero e cambio di destinazione ad uso residenziale sia finalizzato alla realizzazione di più unità immobiliari con demolizione e ricostruzione e spostamento nel lotto di pertinenza di volumetrie superiori a mc. 2.000, l'intervento potrà avvenire a seguito di formazione di Piano di Attuazione e con la dotazione degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68.

La possibilità di intervenire con permesso di costruire per cambio di destinazione con demolizione e ricostruzione, escludendo il piano attuativo, deve risultare compatibile al combinato disposto del presente comma con gli altri commi dello stesso articolo e di alcuni altri articoli dello stesso R.U. sotto riportati.

Sempre l'art. 48, al primo comma, recita testualmente

(...)E' consentita la demolizione e ricostruzione in sito di immobili che non presentino particolari caratteristiche costruttive, decorative e architettoniche qualora, previa perizia statica redatta da tecnico abilitato, se ne dimostri la non idoneità statica e/o la particolare onerosità delle opere di consolidamento necessarie. In ogni caso la ricostruzione dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi e dovrà ricalcare almeno parzialmente l'area originariamente coperta. La demolizione e ricostruzione di volumetrie con spostamento planivolumetrico nella misura strettamente necessaria è consentita esclusivamente per la realizzazione e la modifica di viabilità pubblica o per la messa in sicurezza rispetto alla stessa, per la messa in salvaguardia da rischi idrogeologici o idraulici qualora, non sia possibile o estremamente complesso e oneroso il mantenimento in sito, e per altre necessità di pubblico interesse. Tale intervento può essere consentito anche per edifici e volumetrie, generalmente posteriori al 1940, la cui presenza e conformazione siano considerati incongrui con il contesto ambientale nel quale sono inseriti. La necessità degli interventi dovrà essere opportunamente documentata, e verificata dai competenti uffici preposti alla tutela dei vincoli. Nelle ricostruzioni possono essere consentiti l'ampliamento e il cambio di destinazione nel rispetto dei parametri dimensionali indicati nel presente articolo. In relazione all'entità degli interventi il progetto, su parere degli uffici, potrà essere sottoposto a piano di recupero. (...)

L'art. 10, comma 1, ristrutturazione urbanistica, recita testualmente:

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Tali interventi sono assoggettati a Piani Attuativi e/o programmi complessi previsti dalla normativa vigente di iniziativa pubblica e/o privata.

L'art. 11, comma 5: sostituzione edilizia, recita testualmente:

(...)Gli interventi di sostituzione edilizia, intesi 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 di urbanizzazione. (...)

L'art. 24, comma 1, recita testualmente:

Aree per nuovi insediamenti residenziali

Sono le parti di territorio che risultano inedificate, con capacità insediativa superiore a 6 alloggi, assoggettate a Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata. (...)



Appare evidente che la demolizione e ricostruzione di volumetrie inferiori a mc. 2'000, può essere effettuata senza il Piano di Attuazione e con la dotazione degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68, ma nel rispetto delle prescrizioni del R.U. nel suo complesso. In particolare:

- a) La demolizione e ricostruzione di volumetrie con spostamento planivolumetrico può essere richiesta nel caso di immobili che non presentino particolari caratteristiche costruttive, decorative e architettoniche.
- b) Per dimostrare la necessità del ricorso alla demolizione e ricostruzione di volumetrie con spostamento planivolumetrico necessita una perizia statica, redatta da tecnico abilitato, che ne dimostri la non idoneità statica e/o la particolare onerosità delle opere di consolidamento necessarie.
- c) La demolizione e ricostruzione di volumetrie con spostamento planivolumetrico deve riguardare esclusivamente la volumetria strettamente necessaria, cioè quella che impedisce la realizzazione e la modifica di viabilità pubblica o la messa in sicurezza rispetto alla stessa, o la messa in salvaguardia da rischi idrogeologici o idraulici qualora, non sia possibile o estremamente complesso e oneroso il mantenimento in sito, e per altre necessità di pubblico interesse.
- d) La demolizione e ricostruzione di volumetrie con spostamento planivolumetrico dovrà ricalcare almeno parzialmente l'area originariamente coperta.
- e) La demolizione e ricostruzione di volumetrie con spostamento planivolumetrico attraverso il rilascio del Permesso di Costruire, condizionato all'approvazione di un Piano Attuativo, non deve essere riconducibile alla "ristrutturazione urbanistica", cioè non deve sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- f) La demolizione e ricostruzione di volumetrie con spostamento planivolumetrico attraverso il rilascio del Permesso di Costruire, non condizionato all'approvazione di un Piano Attuativo, deve essere riconducibile alla "sostituzione edilizia", cioè 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 di urbanizzazione.
- g) La demolizione e ricostruzione di volumetrie con spostamento planivolumetrico attraverso il rilascio del Permesso di Costruire, non condizionato all'approvazione di un Piano Attuativo, deve comunque prevedere la realizzazione di un numero di unità immobiliari inferiori a numero sette alloggi.
- h) Infine resta a discrezione dell'ufficio, in relazione all'entità degli interventi il progetto, al loro impatto ambientale, tipologico e all'aumento del carico urbanistico sull'area, sottoporre l'intervento a Piano di Recupero, senza la verifica della dotazione degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68, sentita la Commissione Urbanistica comunale.

INTERPRETAZIONE/DISPOSIZIONE n. 8
Certificazioni per ufficio Sportello Unico Attività Produttive

L'Ufficio Urbanistica/Edilizia di questo Servizio Governo del Territorio, su specifica istanza dell'Ufficio S.U.A.P. del Servizio Attività Economiche certifica la legittimità urbanistico edilizia degli edifici esistenti sui quali il cittadino presenta una Denuncia di Inizio Attività Produttiva (commercio-artigianato-industria). La certificazione attesta la legittimità e conformità dell'edificio esistente nel modo seguente. Verifica della legittimità dei locali sui quali è stata chiesta l'Inizio Attività; corrispondenza dell'edificato (piante prospetti sezioni, destinazioni d'uso dichiarate) con gli elaborati del titolo edilizio rilasciato.



Si precisa che la verifica esclude la conformità con lo strumento urbanistico vigente ad eccezione degli edifici da rilocalizzare, per i quali sono previste specifiche destinazioni d'uso nel caso di nuovo inizio di attività.

INTERPRETAZIONE/DISPOSIZIONE n. 9

L.R.T. n.1/05, art. 80: attività edilizia libera

R.E. art.8: opere non soggette a titolo autorizzativo

L'attività edilizia libera, non soggetta a Permesso di Costruire o Denuncia di inizio Attività è disciplinata all'art. 80 della L.R.T. n.1/05, che recita testualmente

Art. 80 - Attività edilizia libera

I seguenti interventi, ancorché attuati per mezzo di opere edilizie, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, salvo che il titolo sia previsto dalla disciplina urbanistico edilizia comunale: a) interventi di manutenzione ordinaria, diversi da quelli previsti dall'articolo 79, comma 2, lettera a); b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio; c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato. (...)

R.E. - Art. 8- Opere non soggette a titolo autorizzativo

Non sono soggette a Concessione Edilizia né ad Autorizzazione Edilizia né a Denuncia di inizio attività: gli interventi di manutenzione ordinaria definiti dall' art. 31 della L. 457/78, dalle normative regionali di cui alla L.R. 59/80 e dalle specifiche articolazioni delle disposizioni regionali inserite negli strumenti urbanistici vigenti che non comportano mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili.

S'intendono interventi di Manutenzione Ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni degli elementi architettonici o decorativi degli edifici. Le opere di rinnovamento sono tali se non mutano le caratteristiche originarie e le destinazioni d'uso dell'immobile, non alterano né la struttura né la sagoma, ma si limitano a ripristinare e/o sostituire gli elementi danneggiati o usurati.

Le opere di Manutenzione Ordinaria possono perciò riassumersi in:

- riparazione e sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni e controsoffittature;*
- ripresa degli intonaci esterni e rifacimento degli intonaci interni;*
- rifacimento delle coloriture interne e limitate riprese di coloriture esterne;*
- manutenzione delle coperture;*
- riparazione delle gronde e dei pluviali, nonché loro sostituzione;*
- manutenzione dei frontalini o delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;*
- sostituzione di infissi interni ed esterni, sempreché siano della stessa forma e materiale;*
- manutenzione e riparazione degli impianti, idraulico, sanitario, elettrico, del gas, di riscaldamento o raffreddamento, di accumulazione o sollevamento idrico, degli ascensori e dei montacarichi, etc.*
- riparazione delle opere fognanti private;*
- manutenzione di arredi fissi;*
- manutenzione e riparazione di recinzioni e di sistemazioni esterne.*

Il Servizio Governo del Territorio, raccogliendo le sollecitazioni e il contributo proveniente dagli Ordini e Collegi Professionali, preso atto delle interpretazioni di uguale oggetto dei comuni limitrofi e nell'intento di superare difficoltà ed incertezze operative, ha predisposto il seguente elenco contenente le tipologie dei lavori edilizi liberamente eseguibili, integrando e specificando l'elenco presente all'interno dell'art. 8 del R.E. sopra citato. .



- 1) Rifacimento anche completo degli intonaci delle facciate di edifici o altri manufatti, con impiego di materiali e colori uguali a quelli preesistenti.
- 2) Rifacimento anche completo, degli intonaci e della tinteggiatura interna dei vani anche con modifica dei materiali e delle coloriture.
- 3) Sabbature delle facciate esterne di fabbricati in pietra o mattoni a faccia vista e ristuccatura dei commenti, nonché di elementi interni.
- 4) Piccoli fori sulle facciate, anche con apposizione di griglie per sfiati di gas o simili a filo muro, nelle dimensioni necessarie previste dalle specifiche norme tecniche.
- 5) Riparazione della copertura di fabbricati e altri manufatti, utilizzando materiali analoghi a quelli preesistenti e con eventuale posa in opera di guaina bituminosa sottostante al manto di copertura.
- 6) Sostituzione anche completa dell'intero manto di copertura, con impiego di elementi uguali per tipologia a quelli preesistenti.
- 7) Rifacimento delle gronde mantenendo invariata la forma e l'oggetto e con impiego di materiali analoghi.
- 8) Sostituzione di lucernai con altri aventi caratteristiche analoghe (sagoma e colore) di quelli preesistenti;
- 9) Sostituzione o nuova installazione di docce, pluviali, converse, scossaline.
- 10) Riparazione di scale esterne conservando pendenza, sagoma, colori e con impiego di materiali aventi uguale tipologia di quelli preesistenti.
- 11) Riparazione di scale interne conservando pendenza, e sagoma di quelle preesistenti.
- 12) Rifacimento di coperture piane e lastrici solari impiegando materiali aventi uguale tipologia di quelli preesistenti.
- 13) Rifacimento sulla medesima area di pavimentazioni e rivestimenti esterni, impiegando materiali aventi dimensioni, modo di posa in opera e tipologia uguale a quelli preesistenti.
- 14) Formazione o completa sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni di edifici o altri manufatti.
- 15) Sostituzione di sanitari nei bagni, cucine, locali lavanderia.
- 16) Riparazione o sostituzione di tubazioni e condotte di scarico interne ai fabbricati.
- 17) Riparazione o sostituzione degli infissi esterni a condizione che siano mantenuti i materiali ed i colori di quelli preesistenti, installazione di "doppi-vetri".
- 18) Sostituzione di saracinesca anche con altra di tipo "pieno" o a "maglia", purché siano conservate le dimensioni ed i colori di quella preesistente.
- 19) Nuova installazione o sostituzione di zanzariere alle porte e finestre di edifici o altri manufatti.
- 20) Nuova installazione o sostituzione di tende a braccio alle porte e finestre ai piani terra e ai terrazzi.
- 21) Formazione di impianto di riscaldamento o condizionamento autonomi, con modeste esecuzioni di opere edili.
- 22) Sostituzione, riparazione o installazione di nuovi elementi ai radiatori dell'impianto termico.
- 23) Riparazione o rifacimento di canna fumaria esistente all'interno di edifici o altri manufatti.
- 24) Riparazione o rifacimento di canna fumaria esistente esterna ai fabbricati o altri manufatti, conservando tuttavia, la forma e la posizione di quella preesistente.
- 25) Rifacimento o nuova installazione di comignoli con relative opere murarie.
- 26) Riparazione o sostituzione di ringhiere ai terrazzi, conservando le caratteristiche essenziali preesistenti.
- 27) Sostituzione o nuova installazione di telecamere, pulsantiere per campanelli, citofoni, videocitofoni, con relative opere murarie.



- 28) Nuova installazione o sostituzione anche con modelli diversi di antenna TV centralizzata o singola.
- 29) Formazione di vani per alloggiamento contatori; nel caso in cui siano posti sulla facciata dell'edificio devono risultare "a filo" della stessa, senza interessare elementi architettonici di pregio: murature in pietra o mattoni a faccia vista, ecc.
- 30) Sostituzione di inferriate fisse alle aperture senza modificare la sagoma e i colori di quelle preesistenti.
- 31) Riparazione o sostituzione di recinzioni in ferro, muratura, rete metallica o altri materiali conservando tuttavia le caratteristiche preesistenti.
- 32) Formazione di recinzioni costituite da soli pali di legno, infissi direttamente nel terreno o con fondazione isolata completamente interrata, collegati da non più di tre fili orizzontali isolati, prive pertanto di reti metalliche a maglia sciolta, elettrosaldate, plastificate e simili.
- 33) Riparazione, sostituzione o nuova costruzione di tubazioni interrate con relativi pozzetti d'ispezione, per consentire l'allacciamento alla rete idrica, elettrica, telefonica ed alla pubblica fognatura.
- 34) Riparazioni o rifacimento di serbatoi di GPL mantenendo le caratteristiche essenziali preesistenti.
- 35) Nuova installazione o sostituzione di statue ornamentali interne agli edifici o all'esterno (giardini, cortili), con altre aventi anche dimensioni diverse da quelle preesistenti.
- 36) Posa in opera di fioriere di carattere ornamentale poste su terrazzi, cortili, giardini.
- 37) Posa in opera di barbecue o altri focolari all'aperto, di dimensioni non superiori a mq. 3 di superficie e ml. 1,50 di altezza, compreso la base in cemento.
- 38) Formazione di serre non stabilmente infisse al suolo, con struttura portante in legno o metallica, con pareti e copertura in elementi di vetro o similari, aventi dimensioni non superiori a quelle di cui all'art. 25 del Regolamento Edilizio Comunale.
- 39) Rifacimento sulla medesima area di pavimentazioni stradali impiegando materiali uguali per tipologia a quelle preesistenti, con eventuale ripristino e integrazione degli attraversamenti e tombini esistenti, ripulitura e risagomatura delle scarpate e fossette laterali.
- 40) Ricarico con inerti della viabilità a fondo naturale, previo eventuale livellamento del piano viario, ripristino e integrazione degli attraversamenti e dei tombini esistenti, ripulitura e risagomatura delle scarpate e fossette laterali.
- 41) Ogni altro intervento riconducibile ai criteri guida utilizzati in questa elencazione.

Sono fatte salve tutte le eventuali ulteriori prescrizioni, allegati, nulla osta eventualmente necessari in base ai singoli interventi, quali: U.S.L.; disciplina sulla sicurezza cantieri; Vigili del Fuoco; ecc.

Tutti gli interventi sopra elencati, in aggiunta a quelli descritti dal Regolamento Edilizio, all'Art. 8: "Opere non soggette a titolo autorizzativo", in quanto riconducibili a quanto disciplinato dalla L.R.T. n.1/05, all'art.80: "Attività edilizia libera", non sono sottoposti a preventiva comunicazione.

Capannori, 18 maggio 2007

Il Dirigente del Servizio
Governo del Territorio
Arch. Stefano Modena