



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI FIRENZE

in conformità allo schema unificato
Intesa Stato Regioni 20 ottobre 2016
Deliberazione G.R.T. 524/2018

**Deliberazione Consiglio Comunale
2025/C/00035
del 10.06.2025**

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

In conformità allo schema unificato
Intesa Stato Regioni 20 ottobre 2016
Deliberazione G.R.T. 524/2018

Deliberazione Consiglio Comunale 2025/C/00035 del 10.06.2025

INDICE

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA 1

Art. 1 - Struttura del Regolamento 1

Art. 2 - Definizioni uniformi e riferimenti disciplinari generali 1

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA 3

Art. 3 - Natura, finalità e ambito di applicazione della parte seconda del Regolamento Edilizio 5

Art. 4 - Contenuto della parte seconda del Regolamento Edilizio 5

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI 7

Art. 5 - Oggetto del Titolo I 7

Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi 7

Art. 6 - Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) 7

Art. 7 - Commissione Edilizia Interna 8

Art. 8 - Commissione Comunale per il Paesaggio 8

Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi 8

Art. 9 - Conformità e Requisiti del progetto edilizio 10

Art. 10 - Titoli abilitanti all'esercizio dell'attività edilizia e relativa documentazione 11

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

Art. 12 - Sanzioni edilizie, opere non soggette a sanatoria, opere non sanabili 11

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

Art. 14 - Opere da eseguirsi con procedura di urgenza 13

Art. 15 - Demolizioni e ripristini 14

Art. 16 - Inabitabilità e inagibilità 14

Art. 17 - Incentivi per l'edilizia sostenibile 14

Art. 18 - Opere ed utilizzi temporanei 14

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI 17

Art. 19 - Contenuto del Titolo II 17

| | |
|---|-----------|
| Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori | 17 |
| Art. 20 - Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi | 17 |
| Art. 21 - Occupazione e manomissione degli spazi pubblici | 18 |
| Art. 22 - Comunicazione di ultimazione lavori | 18 |
| | |
| Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori | 19 |
| Art. 23 - Prescrizioni per il cantiere | 19 |
| | |
| TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI | 21 |
| Art. 24 - Contenuto del Titolo III | 21 |
| | |
| Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio (Disciplina igienico-sanitaria, di sicurezza e vivibilità degli immobili) | 21 |
| Art. 25 - Finalità, principi e ambito di applicazione della disciplina igienico-sanitaria | 21 |
| Art. 26 - Salubrità | 22 |
| Art. 27 - Distanze minime dai confini | 22 |
| Art. 28 - Distanze minime tra edifici | 23 |
| Art. 29 - Pareti finestrate | 24 |
| Art. 30 - Dotazioni impiantistiche | 24 |
| Art. 31 - Smaltimento delle acque pluviali e acque reflue | 25 |
| Art. 32 - Evacuazione dei prodotti di combustione, fumi e vapori di cotture e di aria trattata (camini e canne fumarie) | 28 |
| Art. 33 - Cortili | 29 |
| Art. 34 - Chiostrine | 31 |
| Art. 35 - Cavedi | 31 |
| Art. 36 - Scale | 32 |
| Art. 37 - Requisiti relativi alla fruibilità, sicurezza, protezione e riservatezza dell'utenza | 33 |
| Art. 38 - Locale | 35 |
| Art. 39 - Categorie di locali e classi di pregio | 35 |
| Art. 40 - Altezza libera dei locali | 36 |
| Art. 41 - Superficie aeroilluminante | 37 |
| Art. 42 - Locali per servizi igienici | 38 |
| Art. 43 - Soppalchi | 38 |
| Art. 44 - Requisiti specifici dei locali di abitazione | 39 |
| Art. 45 - Alloggio | 40 |

| | |
|---|-----------|
| Art. 46 - Requisiti specifici dei locali destinati ad attività diverse da quella abitativa | 40 |
| Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico | 41 |
| Art. 47 - Spazi e servizi pubblici | 41 |
| Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente | 41 |
| Art. 48 - Verde pubblico | 41 |
| Art. 49 - Tutela dell’Ambiente | 42 |
| Capo IV – Infrastrutture, servizi e reti tecnologiche | 43 |
| Art. 50 - Infrastrutture e reti tecnologiche | 43 |
| Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico (Disciplina tecnico-estetica e di decoro) | 43 |
| Art. 51 - Disciplina generale delle opere esteriori ai fabbricati | 43 |
| Art. 52 - Terrazze a sbalzo, tettoie e sporgenze sulla pubblica via | 44 |
| Art. 53 – Opere pertinenziali e sugli spazi aperti in genere | 45 |
| Art. 54 - Infissi e affissi | 46 |
| Art. 55 - Modifiche delle facciate | 47 |
| Art. 56 - Terrazze a tasca sulle coperture | 48 |
| Art. 57 - Comignoli, torrini esalatori e canne fumarie | 49 |
| Art. 58 - Antenne e parabole trasmettenti e riceventi | 50 |
| Art. 59 - Impianti tecnologici | 51 |
| Art. 60 - Insegne, numeri civici e cartelli indicatori | 51 |
| Art. 61 - Tende e dispositivi di oscuramento | 52 |
| Art. 62 - Norme di tutela dell’aspetto esteriore degli edifici di particolare interesse | 52 |
| Art. 63 - Criteri e prescrizioni generali di tutela dell’aspetto esteriore degli edifici di particolare interesse | 53 |
| Capo VI – Elementi costruttivi | 55 |
| Art. 64 - Sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici | 55 |
| Art. 65 - Schermatura di posti auto/moto/bici all’aperto | 55 |
| Art. 66 - Interventi di efficientamento energetico | 56 |
| Art. 67 - Manutenzione degli edifici | 56 |

| | |
|--|-----------|
| TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO | 58 |
| Art. 68 - Vigilanza sull'attività edilizia | 58 |
| Art. 69 - Sanzioni | 58 |
| | |
| TITOLO V – NORME TRANSITORIE | 58 |
| Art. 70 - Efficacia e aggiornamento delle disposizioni | 58 |
| | |
| ALLEGATI ALLA PARTE SECONDA | |
| ALLEGATO 'A' DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE | 61 |
| ALLEGATO 'B' DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PREVISTE DAL DPR 380/2001 E DAL TITOLO VII DELLA LR 65/2014 | 66 |
| ALLEGATO 'C' DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 167, COMMA 5 DLgs 42/2004 E ART. 37, LETTERA B) L 308/2004 | 72 |
| ALLEGATO 'D' REQUISITI SPECIFICI DEI LOCALI (disciplina igienico-sanitaria - specifiche) - | 74 |
| D.1 - REQUISITI SPECIFICI DEI LOCALI DI ABITAZIONE | 74 |
| D.2 - REQUISITI SPECIFICI DEI LOCALI PER ATTIVITÀ DIVERSE DA QUELLA ABITATIVA | 79 |
| ALLEGATO 'E' NORME DI TUTELA DELL'ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI DI PARTICOLARE INTERESSE (disciplina tecnico estetica e di decoro - specifiche) | 84 |

REGOLAMENTO EDILIZIO FIRENZE

PARTE PRIMA

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

Art. 1 - Struttura del Regolamento

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

Art. 2 - Definizioni uniformi e riferimenti disciplinari generali

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

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

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

REGOLAMENTO EDILIZIO FIRENZE

PARTE SECONDA

**DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI
COMUNALI IN MATERIA
EDILIZIA**

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

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

1. La presente parte del Regolamento edilizio disciplina l'attività edilizia, ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale in materia (DPR 380/2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e LR 65/2014), in conformità allo schema-tipo approvato con Intesa Stato Regioni del 18 ottobre 2016 (G.U. 268 del 16.11.2016), come recepito da parte della Regione Toscana, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 524 del 21 Maggio 2018, per le finalità di tutela e riqualificazione dell'organismo urbano, di mantenimento e di miglioramento delle condizioni di vivibilità, decoro e igiene della città.
2. A tale scopo il Regolamento edilizio, in conformità alla normativa sovraordinata e al vigente strumento urbanistico, nonché in linea con i principi generali e con le specifiche indicazioni di cui ai punti 8 e 9 dello schema di Regolamento edilizio-tipo, Allegato 1 all'Intesa 18.10.2016 e Allegato A alla DGRT 524/2018, disciplina le modalità costruttive, le normative tecnico estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza, di decoro e di vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, le relative forme di controllo e vigilanza.
3. Le disposizioni della presente parte del Regolamento, per le relative finalità, si applicano a tutti gli interventi edilizi indipendentemente dalla tipologia e classificazione, fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi. La contravvenzione alle specifiche disposizioni e prescrizioni della presente parte del Regolamento Edilizio è oggetto di Ordine di ripristino e conformazione, nonché di sanzione pecuniaria nei casi specificati all'art. 69 del presente Regolamento.

Art. 4 - Contenuto della parte seconda del Regolamento Edilizio

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

- Allegato A: Disposizioni specifiche per il calcolo del contributo di costruzione
- Allegato B: Disposizioni specifiche per il calcolo delle sanzioni amministrative previste dal DPR 380/2001 e dalla LR 65/2014
- Allegato C: Disposizioni specifiche per l'applicazione delle sanzioni di cui all'art 167, comma 5 del DLgs 42/2004 e art. 37, lettera b) della L 308/2004
- Allegato D: Requisiti igienico-sanitari specifici per i diversi tipi di locali
- Allegato E: Misure di tutela degli edifici di particolare interesse

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Art. 5 - Oggetto del Titolo I

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

Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi

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

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

Art. 7 - Commissione Edilizia Interna

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

Art. 8 - Commissione Comunale per il Paesaggio

1. Per effetto dell'art. 249 della LR 65/2014, ai fini dell'esercizio della funzione autorizzatoria in materia di vincolo paesaggistico e dell'espressione del parere ai sensi degli articoli 152 e 153 della medesima Legge Regionale, è istituita la Commissione per il Paesaggio, formata da tre membri esperti nominati dalla Giunta Comunale attraverso un bando e la valutazione comparativa delle candidature ammissibili.
2. I membri della commissione devono possedere i requisiti prescritti dall'art.153, comma 6, della LR 65/2014, restano in carica cinque anni e non possono essere nominati per un secondo incarico.
3. La deliberazione di nomina dei membri della Commissione per il Paesaggio, individuati previo avviso pubblico, sono corredate da curricula e dagli esiti motivati della valutazione comparativa effettuata ai sensi del comma 1, attestanti il possesso dei requisiti di idoneità di cui al comma 6 dell'art. 153 della LR 65/2014 nonché dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia.
4. I membri nominati, per tutta la durata dell'incarico, non possono svolgere attività professionale che riguardi atti in materia edilizia ed urbanistica di competenza dell'ente e

sono tenuti all'osservanza delle disposizioni del codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Firenze.

5. Sono considerati decaduti quei commissari che, senza giustificato motivo da comunicarsi quarantotto ore prima, restino assenti per più di tre sedute consecutive.
6. Ai membri della Commissione per il paesaggio è corrisposto un gettone ai sensi e per gli effetti del comma 8 dell'art. 153 della LR 65/2014.

Art. 8-bis – modalità di selezione e nomina dei membri della commissione per il paesaggio

1. Entro il novantesimo giorno precedente la scadenza del mandato della commissione comunale per il paesaggio, il direttore della Direzione Urbanistica pubblica l'avviso pubblico della selezione, per curriculum e titoli, delle candidature a membri della commissione comunale per il paesaggio. Fermo quanto direttamente regolato dalla legge, l'avviso specifica:
 - le modalità di presentazione delle candidature;
 - i criteri di valutazione dei curriculum e dei titoli dei candidati.
2. L'avviso pubblico stabilisce un termine non inferiore a quindici giorni e non superiore a trenta giorni, decorrente dalla pubblicazione dell'avviso stesso sull'albo pretorio dell'Ente, per la presentazione delle candidature.
3. Con atto separato, entro dieci giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle candidature il direttore della Direzione Urbanistica nomina la commissione che cura le attività istruttorie e valutative della procedura selettiva.
4. Entro trenta giorni dal termine ultimo per la presentazione delle candidature, la commissione redige verbale delle valutazioni comparative tra i curriculum dei candidati idonei sulla base dei criteri formulati nell'avviso pubblico secondo i seguenti principi:
 - pari opportunità;
 - pluralità delle esperienze professionali;
 - valorizzazione delle esperienze tecnico professionali dei candidati, dando preferenza, nel seguente ordine:
 - a. a precedenti incarichi in commissioni per il paesaggio, riconoscendo maggior peso ad incarichi svolti in commissioni di comuni capoluoghi di provincia ovvero in commissioni di unioni di comuni (o di altre forme associative) che associno più di cinque comuni;
 - b. titoli di specializzazione post-laurea;
 - c. pubblicazioni nelle materie di interesse.
5. Sulla base del verbale della commissione il direttore della Direzione Urbanistica predispone proposta di deliberazione di nomina dei membri della commissione per il paesaggio da parte della Giunta comunale. Con la stessa deliberazione la Giunta comunale approva l'intera graduatoria.

Art. 8-ter – funzionamento della commissione comunale per il paesaggio

1. La commissione comunale per il paesaggio si riunisce ordinariamente almeno con cadenza settimanale, salvo diversa indicazione scritta.

2. La commissione delibera in merito ai progetti sottoposti alla sua attenzione con la presenza e il voto concorde di almeno due membri. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto.
3. Per favorire la collegialità dei lavori della commissione, le sedute sono svolte in presenza, nei locali della sede della Direzione Urbanistica, salvo diversa disposizione scritta ove ricorrano esigenze di carattere eccezionale.
4. Le dimissioni di un membro della commissione sono formalizzate per iscritto e hanno immediata efficacia una volta registrate al protocollo del Comune.
5. La decadenza di un membro della commissione nel caso disciplinato dall'art. 8, comma 5, del presente regolamento è dichiarata con atto del competente dirigente ed è esecutiva dal perfezionamento della notificazione di tale atto.
6. I membri della commissione comunale del paesaggio nei casi di decadenza [art. 8, comma 5] e di dimissioni [art. 8-ter, comma 4] sono surrogati attingendo alla graduatoria approvata con la deliberazione della Giunta comunale di nomina dei commissari. La surrogazione è disposta con determinazione dirigenziale.
7. L'incarico del membro subentrato ai sensi del precedente comma ha durata pari al residuo mandato della commissione. L'eventuale sostituzione di tutti i membri non modifica la durata del mandato della commissione.
8. Nei casi di cui ai commi 5 e 6, il divieto di nuova nomina di cui al comma 2 dell'art. 8 si applica solo ove il supplente svolga il mandato per un tempo superiore a due anni.
9. Il gettone di presenza di cui all'art. 8, comma 6, è corrisposto solo ai commissari che concorrono al settanta per cento delle decisioni assunte nel corso della singola seduta.

Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

Art. 9 – Conformità e Requisiti del progetto edilizio

1. Il progetto edilizio deve verificare:
 - a. il rispetto dei vincoli insistenti sull'immobile per le relative finalità, e pertanto il preventivo ottenimento delle autorizzazioni e nulla osta prescritti dalle relative norme di Legge, quali a titolo esemplificativo:
 - vincoli di bene culturale, paesaggistico o archeologico ai sensi del DLgs 42/2004;
 - vincoli di rispetto di varia natura (aeroportuale, ferroviario, cimiteriale e altri);
 - vincoli idrogeologico, di ambito fluviale e idraulico.
 - b. il rispetto delle prescrizioni e dei limiti inderogabili stabiliti dell'art. 41quinquies della L. 1150/1942 e dal DM 1444/1968 in materia di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati;
 - c. la conformità alla disciplina urbanistico-edilizia di livello nazionale e regionale, nei diversi settori afferenti alla tutela idraulica, geologica e sismica, alla sicurezza statica e antincendio delle costruzioni, alle distanze minime dai confini e tra le costruzioni, alle dotazioni di parcheggi prescritti, all'accessibilità anche da parte dei soggetti diversamente

abili, l'igiene e salubrità delle costruzioni, la protezione contro il rumore il contenimento dei consumi energetici;

d. la conformità al Piano Operativo, verificando in particolare:

- la disciplina di tutela idraulica, geologica e sismica;
- la disciplina degli interventi ammessi sugli edifici e sugli spazi aperti, i relativi limiti e condizionamenti;
- la disciplina degli usi e dei loro mutamenti ai sensi degli art. 98 e 99 della LR 65/2014.

e. la conformità al Regolamento Edilizio comunale, in particolare:

- la disciplina igienico-sanitaria (distanze minime dai confini e tra le costruzioni, dotazioni generali di impianti e servizi, dimensionamento, posizionamento, areazione e illuminazione dei locali);
- la disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana.

Art. 10 - Titoli abilitanti all'esercizio dell'attività edilizia e relativa documentazione

1. I titoli abilitanti all'esercizio dell'attività edilizia in relazione alle diverse categorie di intervento, ivi compresi i titoli a sanatoria, nonché gli adempimenti preliminari all'attività edilizia liberamente eseguibile sono definiti dalla normativa nazionale e regionale in materia, alla quale si rimanda.
2. La documentazione da trasmettere, per via telematica, allo sportello unico ai fini della richiesta di permesso di costruire, della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), nonché le relative varianti è individuata dal Regolamento regionale n. 88/R/2020 - Regolamento di attuazione dell'articolo 141 della LR 65/2014 (Norme per il governo del territorio).
3. Gli elaborati costituenti il progetto depositato in forma telematica devono essere redatti con formato, scala e composizione tali da consentirne un'efficace consultazione, con le modalità individuate a livello regionale (Decreto Dirigenziale della Regione Toscana 28 aprile 2021, n. 7064 e successive modifiche), e come da specifiche tecniche allo scopo definite e scaricabili in rete civica.

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

1. Per gli interventi che lo strumento urbanistico assoggetti ad approvazione di un Piano urbanistico attuativo comunque denominato, ovvero alla stipula di una convenzione, tali adempimenti devono essere esperiti preliminarmente al deposito del progetto per l'acquisizione del titolo edilizio.
2. I titoli e gli interventi edilizi devono essere conformi alla particolare disciplina dei Piani attuativi.

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

1. Gli interventi in difformità dal titolo abilitante nelle fattispecie già sottratte al sanzionamento ai sensi della disciplina vigente al momento della loro esecuzione, non sono soggetti alle sanzioni previste dal Tit. IV del DPR 380/2001 e dal Tit. VII della LR 65/2014 e successive modificazioni.

2. Per le opere eseguite in assenza di titolo o in totale difformità da esso, non sanabili con le procedure di cui agli articoli 36 e 36bis del DPR 380/2001 e all'art. 209 della LR 65/2014, si applicano le sanzioni e le procedure previste dalla normativa vigente (Tit. IV del DPR 380/2001 e dal Tit. VII della LR 65/2014 e successive modificazioni).
3. Nel rispetto dei principi di cui ai precedenti commi 1 e 2, non sono soggette al regime sanzionatorio di cui al Tit. IV del DPR 380/2001 e al Tit. VII della LR 65/2014, né a sanatoria le opere realizzabili in assenza di titolo ai sensi della normativa vigente al momento della loro esecuzione, nel presupposto della loro conformità alla disciplina urbanistico-edilizia al tempo vigente ed alle prescrizioni del titolo edilizio, quali:
 - a. le opere realizzate in corso di edificazione in variante dalla Licenza o concessione edilizia nelle fattispecie individuate all'art. 34-ter comma 4 del DPR 380/2001;
 - b. le modifiche interne agli edifici definite all'art. 26 della L. 47/1985, eseguite in data anteriore all'entrata in vigore della Legge medesima, in attuazione dei disposti di cui all'art. 48 della L. 47/1985, nonché con riferimento ai contenuti della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3466/25 del 18/07/1986;
 - c. le modifiche interne agli edifici di cui all'art. 26 della L. 47/1985, per le quali sia accertata la realizzazione entro i termini di vigenza del medesimo articolo (dal 17 marzo 1985 al 10 gennaio 1997), ma sia mancato il prescritto deposito della relazione;
 - d. le tolleranze costruttive rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo contenute entro i limiti oggi individuati dall'art. 34-bis del DPR 380/2001 e dall'art. 198, comma 4, LR 65/2014;
 - e. le varianti in corso d'opera oggi definite all'art. 211 della LR 65/2014 relative a progetti già assistiti da titolo edilizio e non soggette all'acquisizione di un nuovo titolo edilizio;
 - f. le opere di Manutenzione straordinaria assimilate ad attività edilizia libera, ferme restando le sanzioni per l'omesso deposito e i contributi eventualmente dovuti ai sensi di Legge.
4. Le sanzioni previste dalla Legge per opere non sanabili e non assoggettabili a sanatoria sono applicate secondo i principi, di rango comunitario, di ragionevolezza e proporzionalità.
5. Per le opere non sanabili e non assoggettabili a ripristino ai sensi di Legge, si precisano altresì i seguenti riferimenti operativi:
 - a. nell'applicazione della sanzione pecuniaria sostitutiva della rimessa in pristino prevista dalla Legge nei casi definiti agli art. 33 (opere di Ristrutturazione edilizia in assenza o in totale difformità dal titolo), e 34 (opere in parziale difformità dal Permesso di costruire), del DPR 380/2001, si deve far riferimento alle modalità di calcolo dell'incremento di valore, nonché agli specifici adempimenti individuati nell'Allegato "B" al presente Regolamento;
 - b. nell'applicazione della sanzione pecuniaria prevista all'art. 37 del DPR 380/01 per opere di cui all'art. 22 del DPR 380/2001 medesimo, realizzate in assenza o difformità dalla SCIA, si deve far riferimento alle modalità di calcolo dell'incremento di valore definite nell'Allegato "B" al presente Regolamento, potendo altresì ammettersi, nell'ambito di detta procedura, ai fini di una tempestiva conformazione degli immobili alla disciplina vigente, l'esecuzione di opere di conformazione, sulla base di idonea ordinanza e entro i relativi termini, limitatamente a:

- puntuali opere di manutenzione straordinaria, per adeguamento statico, antincendi, impiantistico, igienico-sanitario, nonché per conformazione alla disciplina urbanistica comunale e alla disciplina di decoro del presente regolamento, ovvero ai fini del rispetto di vincoli sovraordinati, dietro parere dell'Ente competente;
- demolizione di opere abusivamente realizzate e non conformi.

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

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

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

Art. 14 - Opere da eseguirsi con procedura di urgenza

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

4. In mancanza della presentazione della richiesta di Permesso di costruire ovvero in caso di mancato deposito della SCIA, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e soggette alle procedure sanzionatorie ai sensi di legge.

Art. 15 - Demolizioni e ripristini

1. Gli interventi di demolizione, o ripristino sono sempre consentiti, nel rispetto del vigente strumento urbanistico e dei vincoli di tutela presenti, previo deposito di CILA, ovvero di SCIA edilizia se incidenti sulle strutture, quando interessino:
 - a. superfetazioni prive di valore storico-architettonico e documentale, previa analisi storico critica che ne dimostri l'effettiva consistenza;
 - b. manufatti o parti di essi realizzati in assenza di titolo edilizio, senza la possibilità di procedere contestualmente all'esecuzione di nuove e diverse opere.
2. Qualora i lavori avviati con SCIA per demolizione di manufatti o parti di essi realizzati in assenza di titolo edilizio non siano conclusi nei 90 giorni successivi all'effettivo inizio dei lavori, sono attivate le procedure sanzionatorie ai sensi di Legge.
3. Le ordinanze di demolizione e ripristino assunte in sede di repressione dell'attività edilizia abusiva, comprese le violazioni alle disposizioni del presente Regolamento, costituiscono titolo e autorizzazione per l'esecuzione delle relative opere, e comportano l'esclusione dalla preventiva acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi del DPR 31/2017 allegato "A", punto A.30 (in presenza di vincolo paesaggistico). Sono fatti salvi gli adempimenti prescritti in presenza di altri vincoli.

Art. 16 - Inabitabilità e inagibilità

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

Art. 17 - Incentivi per l'edilizia sostenibile

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

Art. 18 - Opere ed utilizzi temporanei

1. Si considerano opere temporanee le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al

cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto tali da non determinare trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio ai sensi di Legge e garantirne una facile rimozione.

2. Le Opere temporanee devono in particolare presentare tutte le seguenti caratteristiche:
 - a. sistemi di ancoraggio al suolo tali da garantirne una facile rimozione;
 - b. materiali che costituiscono le strutture e le chiusure verticali e orizzontali del tipo prefabbricato, così da garantirne un agevole smontaggio;
 - c. chiusure verticali e orizzontali, salve le particolari esigenze derivanti da vincoli di tutela dei beni culturali e del paesaggio, o particolari requisiti connessi alle dimensioni o alla specialità delle funzioni ospitate, prevalentemente realizzate con materiali privi di rigidità propria;
 - d. periodo di montaggio non superiore a sei mesi continuativi, al quale deve necessariamente seguire un periodo di smontaggio pari almeno alla durata del periodo in cui sono state mantenute.
3. Le opere temporanee di cui al comma 1 sono realizzate previa comunicazione ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. e) bis del DPR 380/2001 e dell'art. 136 comma 2 della LR 65/2014.
4. La realizzazione di opere temporanee per periodi superiori a centottanta giorni è ammessa esclusivamente nel caso che esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico, in quest'ultimo caso previa conforme deliberazione assunta dalla Giunta che dia atto dell'esistenza di un pubblico interesse. Il riconoscimento è attivato su idonea istanza corredata della documentazione necessaria ad illustrare le finalità dell'intervento e i profili di interesse pubblico emergenti.
5. Le opere temporanee di cui al comma che precede, in quanto non comportanti trasformazione permanente non sono soggette a titolo edilizio, ma al deposito di idonea SCIA amministrativa ai sensi dell'art. 19 della L 241/1990, nel rispetto dei principi e della disciplina comunale di igiene, vivibilità, decoro urbano e di tutela dell'aspetto esteriore degli edifici, comprendendo altresì:
 - dichiarazione di impegno a rimuovere i manufatti temporanei alla scadenza del termine indicato e ricondurre in pristino l'originario stato dei luoghi;
 - planimetria di zona in scala 1:1.000 o 1:2.000;
 - rappresentazione grafica del manufatto;
 - documentazione fotografica dei luoghi;
 - gli atti di assenso necessari, in caso di beni sottoposti a vincoli sovraordinati;
 - perizia di stima sull'entità e il costo degli interventi necessari per lo smontaggio e la rimessa in pristino dello stato dei luoghi;
 - polizza fidejussoria, bancaria o assicurativa per l'importo della perizia di cui alla precedente lettera, incrementata del 30%, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di impegno allo smontaggio.
6. Qualora la costruzione temporanea interessi impianti, strutture o aree di proprietà comunale, ancorché gestiti da terzi, la SCIA è depositata presso la Direzione competente,

mentre per immobili di proprietà di privati o di altri Enti, è depositata presso la Direzione urbanistica.

7. Lo svincolo della fidejussione sarà autorizzato dalla Direzione depositaria della SCIA amministrativa, su richiesta dell'interessato, previa verifica dell'avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario, precedente stato dei luoghi. In caso che la rimozione della struttura non avvenga entro i termini indicati la fidejussione è azionata ai fini dell'esecuzione in danno del soggetto inadempiente.

Utilizzi temporanei

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

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 19 - Contenuto del Titolo II

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

Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art. 20 - Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi

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

Art. 21 - Occupazione e manomissione degli spazi pubblici

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

Art. 22 - Comunicazione di ultimazione lavori

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

Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art. 23 - Prescrizioni per il cantiere

1. Nei cantieri dove si eseguono opere edilizie di qualsiasi natura ed entità, devono essere rispettate le vigenti norme di prevenzione infortuni e sicurezza sui cantieri e di prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.
2. Per tutta la durata dei lavori deve essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private, compreso le esalazioni moleste e la creazione di polvere. A tal fine il cantiere deve essere:
 - recintato e provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse), nonché di dispositivi rifrangenti a integrazione dell'illuminazione stradale;
 - accessibile senza pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità;
 - monitorato e vigilato anche nei periodi di interruzione delle lavorazioni;
 - libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento.
3. Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia consultabile dei seguenti documenti:
 - Permesso di costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia e relativi elaborati di progetto;
 - deposito presso il Genio Civile per le opere ad esso assoggettate dalla vigente normativa in materia di strutture e costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;
 - giornale dei lavori, quando richiesto dalla vigente normativa, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
 - documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e contenimento dei consumi energetici;
 - ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;
 - copia della notifica preliminare di cui al DLgs 81/2008, quando dovuta.
4. Per le finalità di tutela dell'incolumità pubblica e privata, nei casi di prolungata interruzione delle lavorazioni o di mancato completamento dell'opera nei termini di validità del titolo edilizio, il cantiere, ancorché inattivo, deve essere opportunamente custodito, monitorato e mantenuto negli approntamenti, recinzioni, accessi, nonché per quanto riguarda le opere realizzate.

5. Nei casi di cui al comma precedente, le recinzioni e gli approntamenti di cantiere potranno permanere come realizzate per un periodo non superiore a diciotto mesi a partire dal fermo del cantiere, oltre il quale termine è fatto obbligo di:

- rimuovere qualsivoglia approntamento temporaneo;
- realizzare nuove opere di confinamento e accesso dagli spazi pubblici con materiali e soluzioni rispettose dei principi e delle prescrizioni della disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana di cui ai Cap. XI e XII;
- eseguire le opere (di tipo non provvisoriale), necessarie a garantire la sicurezza delle strutture e delle opere private realizzate.

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

Art. 24 - Contenuto del Titolo III

1. Il presente Titolo III contiene, la disciplina comunale dell'attività edilizia di cui all'art. 2 comma 4 e all'art. 4 comma 1 del Testo Unico dell'edilizia, DPR 380/2001 articolata nei diversi Capi come da schema-tipo di Regolamento Edilizio allegato all'Intesa Stato/Regioni e recepito con DGRT 524/2018 ed in particolare:
 - al Capo I, la disciplina igienico-sanitaria da applicare per la costruzione o la modifica degli edifici;
 - al Capo V, la disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana;
 - al Capo VI particolari fattispecie non immediatamente riferibili a una sola delle due categorie precedenti.
2. Il presente Titolo contiene altresì, nei Capi da II a IV, i riferimenti alle disposizioni comunali in materia di Spazi e servizi pubblici, Verde pubblico, Tutela dell'Ambiente, Infrastrutture, servizi e reti tecnologiche, Infrastrutture e reti tecnologiche, contenute nel Piano Operativo approvato ai sensi della LR 65/2014, ovvero nei regolamenti comunali di settore.

Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio

DISCIPLINA IGIENICO-SANITARIA, DI SICUREZZA E VIVIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

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

1. Le prescrizioni generali di cui al presente Capo, unitamente ai requisiti specifici dei diversi tipi di locali dettagliati nell'**allegato D**, costituiscono disciplina igienico-sanitaria, di sicurezza e vivibilità degli immobili ai sensi dell'art. 4, comma 1 del DPR 380/2001 e debbono applicarsi a tutti gli edifici, o parti di essi, di nuova costruzione, anche a seguito di demolizione di edifici preesistenti.
2. Le prescrizioni generali (artt. da 26 a 46) debbono applicarsi agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente agli elementi e componenti edilizi oggetto di intervento, con le specifiche dettagliate nei relativi articoli, compatibilmente con la disciplina di tutela insistente sugli immobili.
3. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è in ogni caso vietato peggiorare le condizioni igienico-sanitarie, di vivibilità e di sicurezza presenti. In tal senso si considera peggiorativo, nei cambi di destinazione d'uso che non verifichino il rispetto dei requisiti igienico-sanitari dettagliati nei successivi capitoli per le diverse casistiche, la trasformazione dei singoli locali inserendo utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti, con riferimento alle classi di pregio definite all'art. 39.

4. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non modificano la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari sono sempre ammessi interventi di miglioramento igienico-sanitario, anche quando gli stessi non verificano pienamente le prescrizioni generali di cui al presente Capo e i requisiti specifici dettagliati nell'allegato D.

Art. 26 - Salubrità

1. Per garantire idonee condizioni igienico-sanitarie le costruzioni e le loro modifiche dovranno essere progettate e realizzate in modo da conseguire un opportuno isolamento da:
 - umidità, di qualsivoglia origine e natura, assicurando che le murature siano intrinsecamente asciutte, anche da condensa interstiziale, ed il piano di calpestio sia isolato dal terreno mediante solaio, vespaio o idonea intercapedine areati;
 - escursione termica, garantendo altresì, il rispetto della vigente normativa in materia di efficienza energetica ed utilizzo di fonti rinnovabili (DLgs 19 agosto 2005, n. 192, DPR 2 aprile 2009, n. 59, DLgs 3 marzo 2011, n. 28 in attuazione della direttiva 2009/28/CE e nel rispetto dei criteri stabiliti dalla Legge 4 giugno 2010 n. 96);
 - fonti di rumore (Legge 26 ottobre 1995, n. 447 e dei relativi Regolamenti di attuazione con particolare riferimento al DPCM 5 dicembre 1997);
 - penetrazione di animali, curando che, a tale scopo tutte le aperture di aerazione siano opportunamente protette con griglie o altri dispositivi idonei, e che il sistema delle condutture e canalizzazioni sia realizzato e mantenuto a perfetta tenuta.
2. In tutti gli interventi edilizi devono essere impiegati materiali compatibili con la tutela della salute delle persone e la conservazione dell'ambiente, tali da garantire un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
3. È vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo la vigente normativa in materia.

Art. 27 - Distanze minime dai confini

1. Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio, oppure delle logge e dei porticati con il lato libero da murature o chiusure vetrate.
2. La distanza di un edificio dai confini di proprietà deve essere comunque non inferiore a m 5, pari metà della distanza minima tra edifici, così da ripartirne equamente l'onere tra i due confinanti. L'obbligo di rispettare distanze minime dai confini superiori a quelle dettate dal Codice civile, per la sua natura igienico-sanitaria, si intende riferito ai soli confini tra proprietà contigue e deve applicarsi anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, limitatamente alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario.
3. La costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta può essere ammessa in caso di esplicito accordo convenzionale tra i proprietari confinanti, trascritto presso la competente Conservatoria, con cui il proprietario confinante costituisca

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

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

Art. 28 - Distanze minime tra edifici

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

Art. 29 - Pareti finestrate

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

Art. 30 - Dotazioni impiantistiche

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

In attuazione della disciplina del Piano Operativo in materia di risparmio energetico e sostenibilità, è fatto obbligo di integrare negli elaborati progettuali, le verifiche e le valutazioni in materia di risparmio energetico richieste dall'art. 76 comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione (soluzioni), ivi compresa l'adozione di impianti geotermici a bassa entalpia.

Impianto idrico

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

- serbatoi, qualora interrati, provvisti di scannafosso che ne consenta l'ispezione;
 - tubazione di troppo pieno e scarico senza alcuna continuità con l'impianto di smaltimento delle acque reflue.
5. Nelle nuove costruzioni o negli interventi di demolizione e ricostruzione deve essere installata una doppia rete idrica per consentire un eventuale utilizzo di acqua priva delle caratteristiche di potabilità per usi diversi dal consumo umano, come definito dal DLgs 31/2001.

Impianto elettrico

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

Impianto di riscaldamento

7. Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento in conformità vigente normativa in materia di installazione degli impianti e contenimento dei consumi energetici.
8. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione, o comunque alla permanenza continuativa di persone, deve in ogni caso essere dotata di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di comfort abitativo. Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento edilizio che ecceda la manutenzione straordinaria.
9. Per la progressiva riduzione delle emissioni in atmosfera da scarichi di impianti termici civili, è fatto obbligo di adozione di impianti termici centralizzati con contatore di calore a contabilizzazione separata/risparmio energetico nelle seguenti casistiche:
- a. realizzazione di nuovi edifici, ovvero ristrutturazioni di interi edifici con contestuale cambio d'uso, comprendenti almeno quattro unità immobiliari a medesima destinazione d'uso;
 - b. interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti l'adeguamento o la realizzazione di impianti di riscaldamento che interessino edifici nella loro interezza, ovvero più di sei unità immobiliari a medesima destinazione d'uso. In tali casi possono essere adottati, in alternativa, impianti termosigolo con caldaie di nuova generazione, a bassa emissione in classe 5 della norma UNI EN 297.
10. Negli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione di superfici esistenti o la nuova costruzione è obbligatoria l'adozione di impianti termici in classe 5 della norma UNI EN 297.

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

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

3. Nella realizzazione di Nuovi edifici, anche con demolizione e ricostruzione, deve essere garantito il reimpiego delle acque pluviali per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, cassette per scarico wc e simili), oppure a dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi, salvo i casi in cui si presentino condizioni di dimostrata impossibilità.
4. Gli impianti di smaltimento delle acque reflue devono garantire il rispetto delle prescrizioni e dei requisiti definiti nei successivi commi, fatte salve le casistiche di dimostrata impossibilità negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che configurino un miglioramento delle condizioni presenti, nonché le casistiche oggetto di specifica valutazione e le relative prescrizioni da parte del soggetto competente alla gestione della pubblica fognatura.
5. I dispositivi di depurazione delle acque nere e delle acque saponose devono essere dimensionati in funzione del numero di abitanti equivalenti, che si determina in relazione ai diversi utilizzi, come da tabella di seguito riportata.

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

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

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

Fosse biologiche

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

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

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

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

| Fosse biologiche – requisiti | |
|--|---|
| <i>Tipologia</i> | Bicamerale |
| <i>Capacità utile complessiva delle camere</i> | almeno 225 litri per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di 3.000 litri (mc 3) complessivi |
| <i>Tubazioni (afflusso, deflusso e comunicazione)</i> | diametro non inferiore a cm 10 |
| <i>Chiusure</i> | chiusini a doppia lapide, anche in corrispondenza dei punti di ispezione del dispositivo di comunicazione tra camere, tali da garantire la chiusura ermetica |
| <i>Tubazione di ventilazione</i> | collocazione in prossimità del cielo della fossa diametro non inferiore a cm 10 e sfociante sopra la copertura dell'edificio o comunque in posizione tale da non disperdere cattivi odori in prossimità di locali abitabili |
| <i>Requisiti delle fosse biologiche in cemento armato</i> | pareti e soletta di fondo di spessore non inferiore a cm 15, e soletta di copertura dimensionata in funzione dei carichi da applicarsi, con un minimo assoluto di cm 8 |
| <i>Requisiti delle fosse biologiche di tipo prefabbricato</i> | protezione con idoneo rinfiacco di calcestruzzo di spessore almeno pari a cm 15, posate su getto di calcestruzzo in modo tale da garantire la stabilità del manufatto, con soletta di copertura dimensionata in funzione dei massimi carichi da applicarsi |
| <i>Requisiti delle fosse biologiche da collocare all'interno dell'edificio</i> | separazione dal solaio di calpestio del vano soprastante con camera d'aria di altezza non inferiore a cm 40, adeguatamente areata con condotti di ventilazione sfocianti direttamente all'esterno possibilità di vuotatura meccanica senza interessare locali abitabili di tipo primario posizione tale da non disperdere cattivi odori in prossimità di locali abitabili |

Recapito dei liquami al di fuori della pubblica fognatura

9. In caso di recapiti diversi dalla pubblica fognatura l'impianto deve essere approvato dai competenti uffici del Comune, per gli scarichi da civile abitazione, o della Regione per scarichi derivanti da attività diverse. Tutte le calate delle acque nere devono essere collegate a un idoneo impianto di depurazione conforme a quanto previsto dalla normativa regionale in materia (L.R. 20/2006 e DPGR 46/R/2008 e s.m.i), cui si rimanda integralmente.

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

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

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

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

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

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

3. L'espulsione a parete di impianti di evacuazione dei fumi e vapori di cottura di locali abitativi è ammessa, nel rispetto delle Norme UNICIG 7129 nei soli casi di interventi di miglioramento

igienico-sanitario su unità immobiliari ed utilizzi esistenti, quindi con esclusione dei cambi di destinazione d'uso e dei frazionamenti immobiliari, per dimostrata impossibilità alla realizzazione dello sbocco oltre la copertura derivante da vincoli imposti dalla pubblica amministrazione, nel rispetto della disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana e dei requisiti di seguito riportati:

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

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

4. Nei soli casi in cui la realizzazione di idonei condotti per espulsione fumi e vapori di cottura di locali adibiti ad attività diverse da quella abitativa sfocianti in copertura si ponga in contrasto con la disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana di cui all'art. 57 del presente Regolamento, è ammessa l'adozione di idonei impianti tecnologici tali da garantire il rispetto delle norme fondamentali in materia di igiene e sicurezza, senza fuoriuscita all'esterno di fumi o vapori. L'espulsione a parete o tramite infissi non è consentita.
5. Fermo restando la necessità di adottare tutti gli accorgimenti necessari per garantire le necessarie condizioni di vivibilità degli immobili contermini, ed il rispetto della disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana, le prescrizioni di cui al presente articolo non si applicano nel caso di:
 - a. canne fumarie esistenti, a parità di attività servita;
 - b. disposizioni, eccezioni e deroghe di cui all'art. 5 commi 9, 9bis, 9ter del DPR 26 agosto 1993, n. 412 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 33 - Cortili

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

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

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

Finestre e immissioni di aria nei cortili

4. Sui cortili possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli di tipo primario (artt. 41e 39), destinati alla presenza continuativa di persone.
5. Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità
6. Le finestre esistenti in cortili esistenti poste a distanza inferiore alla minima indicata nella tabella del comma 1 possono essere asservite a locali di maggior pregio (con riferimento alle classi di pregio definite all'art. 39 del presente Regolamento), anche in caso di cambio d'uso, a condizione che:
 - tali finestre siano poste a una distanza pari ai 3/5 dell'altezza della parete frontistante, misurata a partire dalla quota di calpestio dei locali oggetto di intervento, con un minimo assoluto di m 5. Resta ferma la dimensione minima del cortile esistente definita al comma 1;
 - sia garantito, in alternativa alla verifica di cui al precedente alinea, il rispetto del generale principio di garanzia definito dall'art. 5 del D.M. 15/5/1975 ovvero un valore di fattore di luce diurna non inferiore al 2%. Resta ferma la dimensione minima del cortile esistente definita al comma 1.

Art. 34 - Chiostrine

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

| Chiostrine – requisiti | |
|------------------------|-------|
| Superficie | mq 12 |
| Lato minore | m 3 |

2. Quando la chiostrina presenti un andamento verticale irregolare, con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione.
3. Gli interventi su chiostrine esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, devono prevedere, ove possibile, il miglioramento dei parametri dimensionali (superficie e lato minore) esistenti. Quando il miglioramento non risulti possibile o opportuno, gli interventi di mutamento della destinazione d'uso sui locali che prospettano sulla chiostrina irregolare saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto e non prevedano inserimento di utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti con riferimento alle classi di pregio definite all'art. 39 del presente Regolamento.

Apertura di finestre e immissioni di aria nelle chiostrine

4. Sulle chiostrine possono essere aperte esclusivamente finestre di locali di abitazione temporanea o di locali inabitabili (art. 39). Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali di abitazione permanente, salvo che il locale sia dotato di altra finestratura (prospettante su spazio aperto o su cortile regolamentare) di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente Regolamento.
5. Nelle chiostrine sulle quali si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità. L'installazione di impianti tecnologici (quali pompe di calore, unità motocondensanti, accessori e simili) è ammessa nei limiti in cui non comporti pregiudizio per i locali che vi si affacciano.

Art. 35 - Cavedi

1. Si definisce cavedio lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina.
2. I cavedi sono di regola riservati al passaggio e alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali abitabili.
3. Qualora su cavedi esistenti già si aprano finestre di locali che comportino la presenza, anche non continuativa, di persone, l'utilizzo del cavedio per i fini di cui al comma precedente è ammesso nei limiti in cui non comporti pregiudizio per i locali che vi si affacciano.

4. Il piano di fondo dei cavedi, a qualsiasi quota posizionato, deve essere facilmente accessibile per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione. Esso deve inoltre essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane.

Art. 36 - Scale

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

| Scale del tipo a comune – Requisiti | |
|--|---|
| <i>Larghezza rampa</i> | cm 120 |
| <i>Profondità pedata (p)</i> | cm 30 |
| <i>Alzata (a)</i> | Tale che 2a+p sia compreso tra cm 62 e cm 64 |
| <i>Parapetti</i> | Altezza cm 100 Conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm 10 |
| <i>Pianerottoli intermedi</i> | Profondità non inferiore alla larghezza della rampa |
| <i>Pianerottoli di arrivo</i> | Profondità cm 130 |
| <i>Corrimano per rampe di ampiezza fino a cm 180</i> | Su almeno un lato della scala, per rampe di ampiezza fino a cm 180 Su due lati della scala, per rampe di ampiezza oltre cm 180 |

5. Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui sopra solo nei casi di:
 - a. scale in esubero rispetto alla dotazione minima comunque prescritta;

- b. inserimento di elevatore in corpi scala esistenti, quando per dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici, da attestare a cura e responsabilità del tecnico asseverante, si renda necessario ridurre l'ampiezza delle scale condominiali esistenti, dovendo comunque garantire un'ampiezza finale, ad opere concluse, non inferiore a cm 90, senza applicazione di tolleranze, riducibili a cm 85, nei soli casi di corpi scala di larghezza inferiore a m. 2.40, a condizione che il corrimano presenti sporgenza massima pari a 5 cm, nonché la conformità alla vigente disciplina sulla sicurezza delle costruzioni anche con riferimento agli aspetti geologici e geotecnici;
- c. trasformazione funzionale di scale interne esistenti in scale a comune, con un limite inderogabile, a lavori finiti pari a cm 90, senza applicazione di tolleranze.
6. Le scale comuni di tipo chiuso di nuova realizzazione devono essere dotate di aerazione naturale diretta. Anche in tali casi non è mai ammesso conseguire i livelli di aerazione ed illuminazione prescritti dal presente Regolamento per i vari tipi di locali mediante aperture realizzate su pozzi scale comuni di tipo chiuso.
7. Le scale interne a singole unità immobiliari, qualora funzionali al collegamento tra locali primari, spazi cottura o servizi igienici principali, devono presentare i seguenti requisiti:
- alzata costante per l'intero sviluppo della scala e pedata tale da garantire i requisiti di larghezza e profondità minimi in corrispondenza della mezzera della pedata, anche nei casi di pedate di conformazione non costante (ventagli e simili);
 - requisiti e caratteristiche dimensionali come da tabella che segue:

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

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

Abbattimento delle Barriere Architettoniche

1. Ferma restando la necessità che nei nuovi edifici sia assicurato il rispetto delle prescrizioni delle vigenti norme nazionali e regionali in materia di superamento delle barriere architettoniche, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono soggetti al rispetto di tale normativa in conformità ai criteri generali di progettazione e delle specifiche soluzioni tecniche definiti a livello nazionale limitatamente alle seguenti casistiche:
- a. edifici pubblici e privati aperti al pubblico, per i soli spazi aperti al pubblico, indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente ai disabili;

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

Vivibilità sicurezza e protezione dell'utenza

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

| Creazione di nuovi alloggi per frazionamento o mutamento d'uso – Requisiti | |
|---|--|
| <i>Isolamento acustico</i> | Come da vigente normativa per le nuove costruzioni (L. 447/1995 e DPCM 05/12/1997) limitatamente agli elementi che costituiscono nuova partizione tra le unità immobiliari |
| <i>Visitabilità e comoda fruizione</i> | - Larghezza minima nuovi corridoi pari a 1,00 m - Dimensioni minime nuovi disimpegni comuni a più unità immobiliari 1,50x1,50 mq |

4. Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni anche in quota, nonché di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, di sicurezza antincendio, ai fini della sicurezza e protezione della normale utenza gli edifici devono osservare le seguenti prescrizioni:
- gli spazi comuni e di collegamento devono essere privi di sporgenze pericolose e tali, per conformazione, materiali e tipologia di infissi, da evitare l'insorgere di pericoli per l'incolumità delle persone;
 - gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti devono essere tali da non immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni di normale funzionamento, esalazioni, fumi o vibrazioni e da non costituire pericolo per le persone e per le cose;
 - le finestre devono avere vetri agevolmente sostituibili e lavabili dall'interno del locale, con eccezione di quelle poste ad altezze inferiori a m 1,50 dal calpestio esterno, e

parapetti dimensionati in maniera tale da resistere agli urti accidentali, con le altezze minime indicate nella tabella che segue:

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

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

Art. 38 - Locale

1. Si definisce locale la porzione di unità immobiliare destinata ad uno specifico utilizzo e dotata di autonomia funzionale.
2. Si definisce locale plurifunzione il locale destinato ad ospitare più funzioni distinte, diverse dalla residenza, svolte sia contemporaneamente che in particolari e distinte occasioni ed orari.
3. Il dimensionamento, il confinamento e la conformazione dei locali deve rispondere a criteri di coerenza tipologica con la funzione prevista, e di compatibilità tra funzioni contigue evitando la formazione di spazi angusti e difficilmente arredabili.
4. Si considerano porzioni di uno stesso locale gli spazi che presentano medesima quota di calpestio collegati da varchi di larghezza non inferiore a m 1.40 e di superficie complessiva maggiore di mq 4,00.
5. Non costituiscono locale i volumi tecnici e gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (scannafossi e simili) o al passaggio e alla manutenzione degli impianti (cavedi e simili).

Art. 39 - Categorie di locali e classi di pregio

1. In funzione delle loro caratteristiche funzionali, dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, i locali si distinguono nelle seguenti categorie:

- locali primari, che comportano la permanenza continuativa di persone/addetti, nell'esercizio della funzione primaria;
- locali di supporto alla funzione primaria che non comportano la permanenza continuativa di persone/addetti;
- locali di servizio alle funzioni di supporto (esclusivamente per le attività diverse dalla residenza), che non comportano la permanenza continuativa di addetti;
- locali accessori, adibiti esclusivamente a funzioni complementari, che comportano una presenza solo saltuaria ed occasionale di persone/addetti.

2. Nelle tabelle che seguono sono individuate le categorie e le classi di pregio attribuite ai locali, in relazione alla funzione propria ed alle diverse destinazioni d'uso degli immobili.

| Categorie dei locali e classi di pregio per le diverse funzioni | | | |
|--|-------------------------|---|--|
| Categoria | Classe di pregio | Funzione abitativa | Funzioni diverse da quella abitativa |
| <i>Locali primari</i> | 1 | camere da letto e soggiorni | |
| | 2 | sale da pranzo, cucine abitabili, salottini, studi e simili | locali adibiti all'esercizio dell'attività primaria |
| <i>Locali di supporto</i> | 3 | spazi di cottura e servizi igienici | sale somministrazione, sale riunioni e sale di riposo, sale riunioni, refettori, auditorium e sale congressi |
| | 4 | spazi di disimpegno e distribuzione verticale ed orizzontale, dispense, guardaroba, lavanderie e simili | |
| <i>Locali di servizio</i> | 4 | | servizi igienico-assistenziali quali ambulatori aziendali e sale medicazione, magazzini, archivi, spazi di disimpegno e di distribuzione verticale e orizzontale |
| <i>Locali accessori</i> | 5 | soffitte, cantine, ripostigli e quanto a essi assimilabili | soffitte, cantine, ripostigli e quanto a essi assimilabili |

Art. 40 - Altezza libera dei locali

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

Requisiti generali

3. L'altezza libera dei locali non può essere inferiore alle altezze minime prescritte dalla vigente normativa per i locali di abitazione e per i luoghi di lavoro, come riportate nell'allegato D, e deve altresì soddisfare i requisiti specifici definiti nei successivi capitoli per le diverse funzioni.
4. Nel caso di interventi su edifici esistenti che non comportino mutamento di destinazione d'uso o frazionamento è ammesso il mantenimento di altezze inferiori rispetto a quelle prescritte dalla vigente disciplina, nel rispetto del generale criterio che vieta il peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie presenti, come definito all'art. 25.

Art. 41 - Superficie aeroilluminante

1. Si definisce superficie aeroilluminante di un locale la superficie finestrata apribile misurata convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestre prospettante direttamente su spazi pubblici, oppure su spazi liberi, nel rispetto delle distanze minime tra pareti finestrate di edifici antistanti, nonché delle dimensioni minime prescritte per i cortili e chiostrine definite agli articoli 28, 33, 34 del presente Regolamento. Sono escluse dal rispetto delle distanze le finestrate di edifici esistenti prospettanti direttamente su spazi pubblici.
2. L'aerazione e l'illuminazione naturale dei singoli locali, quando richieste in relazione ai diversi utilizzi devono essere assicurate mediante finestrate con caratteristiche di superficie aeroilluminante ai sensi della definizione di cui al precedente comma, garantendo i rapporti aeroilluminanti minimi individuati per i diversi tipi di locali nell'allegato "D".
3. Per il soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti non possono essere computate le finestre lucifere, se non previa istituzione di servitù coattiva nei confronti del confinante trascritta alla competente conservatoria.
4. Nel caso di interventi su edifici esistenti che non comportino mutamento di destinazione d'uso o frazionamento è ammesso il mantenimento di condizioni che non verifichino i requisiti in materia di rapporti aeroilluminanti, nel rispetto del generale criterio che vieta il peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie presenti, come definito all'art. 25.

Requisiti generali di aerazione

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

Requisiti generali di illuminazione

6. Le finestrate devono essere dotate di idonei dispositivi che ne consentano l'oscuramento totale e parziale e accessibili alle pulizie, anche nella parte esterna, nel rispetto della disciplina nazionale in materia di sicurezza, ove applicabile.
7. L'efficacia dell'illuminazione naturale è convenzionalmente ritenuta valida per una superficie di profondità pari a 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra misurata dal pavimento, e di larghezza pari a 1,5 volte la medesima misura, con riferimento alle mazzette della finestra.
8. Le porzioni degli ambienti che per loro conformazione geometrica non risultino raggiunti dall'illuminazione naturale, con riferimento ai parametri definiti al comma precedente, devono essere esplicitamente individuate nelle planimetrie di progetto e adibite

esclusivamente a funzioni che non implicano la presenza continuativa di persone. Le stesse porzioni non possono computarsi ai fini del dimensionamento minimo dei locali nei quali siano eventualmente incluse.

9. L'impianto di illuminazione artificiale di ogni locale deve presentare caratteristiche tali da garantire un comfort visivo adeguato alle operazioni che vi si svolgono.

Art. 42 - Locali per servizi igienici

1. In tutti gli edifici di nuova costruzione, nonché negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino la creazione di nuove unità immobiliari, i locali destinati a servizi igienici devono garantire i seguenti requisiti:
 - delimitazione con pareti;
 - dimensioni minime prescritte nell'allegato D al presente Regolamento quali requisiti specifici in relazione al tipo di attività cui è destinata l'unità immobiliare;
 - pavimento in materiale facilmente lavabile e disinfettabile, pareti rivestite con analogo materiale fino all'altezza di almeno 1 m;
 - apparecchi sanitari di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile, provvisti di sifone idraulico con camera ventilata tramite condotta di aerazione distinta da quella di scarico e comunicante con una condotta verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto. I diametri di tali tubazioni di ventilazione non devono essere minori dell'80% dello scarico servito;
 - vasi wc provvisti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata almeno pari a litri sei e di un sistema a doppia cacciata di portata di litri tre.
2. Non è consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti all'uso di cucina o dagli spazi di cottura nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande; in tali casi l'accesso deve avvenire attraverso un apposito spazio di disimpegno (antibagno) in cui possono essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso wc e dal bidet. Sono fatti salvi i casi di realizzazione di servizi igienici accessibili da disabili a norma di legge su edifici esistenti per documentata carenza di idonei spazi.
3. L'utilizzazione di apparecchiature elettromeccaniche per l'allontanamento forzato dei reflui, nella realizzazione dei servizi igienici è ammessa solo quando si tratti di un servizio igienico aggiuntivo rispetto agli obblighi di legge. Gli scarichi derivanti da impianti tipo "Sanitrit" devono essere convogliati nel sistema di depurazione delle acque reflue di cui all'art. 31 del presente Regolamento in osservanza alle disposizioni del gestore idrico.
4. Nel caso di interventi su edifici esistenti che non comportino mutamento di destinazione d'uso o frazionamento è ammesso il mantenimento di condizioni che non verifichino le i requisiti in materia di servizi igienici, nel rispetto del generale criterio che vieta il peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie presenti, come definito all'art. 25.

Art. 43 - Soppalchi

1. I nuovi soppalchi devono rispettare tutti i parametri fissati dal presente Regolamento per i corrispondenti tipi di locali delimitati da pareti sia per il vano sovrastante che per quello sottostante rispetto alle relative destinazioni d'uso e funzioni.

2. I vani sottostanti a soppalchi sono assimilati a locali con altezza non omogenea e pertanto devono garantire i requisiti di altezza definiti per i diversi tipi di locali nell'allegato D:
3. La superficie del soppalco realizzato all'interno di locali primari non deve di norma superare 1/3 della superficie del locale sul quale affaccia. Possono ammettersi soppalchi di dimensioni superiori, fino a 2/3 della superficie presente, a condizione che sia garantita, per il locale sottostante, un'altezza minima non inferiore a m. 2,40
4. Nell'inserimento di soppalchi all'interno di locali con finestrate prospicienti spazi pubblici devono inoltre essere rispettati i limiti di quota di imposta e i distacchi dalle pareti finestrate definiti all'art. 55 del presente Regolamento quali prescrizioni di tutela dell'immagine urbana e composizione delle facciate.
5. La verifica dei requisiti di aerazione e illuminazione naturale è operata considerando complessivamente le superfici finestrate apribili sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.

Art. 44 - Requisiti specifici dei locali di abitazione (all. D.1)

1. In conformità con il DM 5 luglio 1975, sono definiti, nell'**allegato D.1**, i parametri ed i requisiti igienico-sanitari specifici per i locali di abitazione relativamente a:
 - posizione rispetto al terreno
 - aerazione e illuminazione
 - altezza
 - dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali

Campo di applicazione

2. I parametri e requisiti specifici contenuti nell'allegato D.1 sono da applicare, esclusivamente agli interventi di:
 - nuova costruzione;
 - demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di edifici esistenti;
 - interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino cambio d'uso o frazionamento e variazione della destinazione funzionale dei singoli locali in una destinazione di maggior pregio.
3. I diversi requisiti e parametri di cui al comma precedente, compreso le casistiche particolari dettagliate per interventi su edifici esistenti non sono derogabili.

Eccezioni per interventi sul patrimonio edilizio esistente

4. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, diversi dalla demolizione e ricostruzione e dalla ristrutturazione urbanistica, è consentito il mantenimento di condizioni in essere che non verifichino il pieno rispetto dei requisiti specifici dei locali prescritti a condizione che:
 - a. non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario, ovvero che l'intervento consegua un miglioramento della stessa;
 - b. nei cambi d'uso e nei frazionamenti non sia trasformata la funzione dei singoli locali inserendo utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti, con riferimento alle classi di pregio definite all'art. 39;

- c. siano integralmente rispettati, negli interventi di recupero dei sottotetti a norma della LR 5/2010, i particolari requisiti previsti da tale norma, nonché le ulteriori specifiche prescrizioni definite dal vigente strumento urbanistico in recepimento della LR 5/2010.
5. Negli interventi di recupero di una originaria e documentata destinazione residenziale di unità immobiliari incluse in edifici a prevalente destinazione residenziale, è ammesso il mantenimento di condizioni che non verifichino il rispetto dei requisiti igienico-sanitari prescritti per le abitazioni, a condizione che sia recuperata l'originaria consistenza dell'unità immobiliare, che siano adottate tutte le possibili misure di miglioramento, che sia verificato il parametro di alloggio minimo, la dotazione minima in termini di superfici utili abitabili, e un'altezza minima pari a m. 2,40.

Art. 45 - Alloggio

1. Si definisce alloggio l'insieme di locali collegati funzionalmente e fisicamente tra di loro, destinati a soddisfare le esigenze della residenza e tale da soddisfare i requisiti minimi previsti dalla vigente normativa igienico-sanitaria (Decreto Ministeriale 5 luglio 1975).
2. Le superfici minime prescritte dalla vigente normativa igienico-sanitaria per abitante e per i diversi locali e dotazioni dell'alloggio, come riportate nell'allegato "D.1" sono da intendersi come superfici utili abitabili. È fatta salva la modalità di verifica prescritta dallo strumento urbanistico in termini di alloggio minimo.

Art. 46 - Requisiti specifici dei locali destinati ad attività diverse da quella abitativa (all. D.2)

1. In conformità con la vigente normativa in materia di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, sono definiti nell'**allegato D.2**, i parametri e i requisiti igienico-sanitari minimi dei locali destinati ad attività diverse da quella abitativa, relativamente a:
 - posizione rispetto al terreno
 - aerazione e illuminazione
 - dimensioni e altezze minime
 - dotazioni igienico-assistenziali

campo di applicazione

2. In presenza di disciplina specifica per particolari funzioni (scuole, alberghi, strutture sanitarie, impianti sportivi, ecc.), le prescrizioni del presente Regolamento si applicano per quanto non in contrasto con la disciplina di riferimento per la funzione.
3. I parametri e requisiti specifici dei locali destinati ad attività diverse da quella abitativa definiti nell'allegato D.2. sono da applicare, per quanto non in contrasto con la vigente normativa in materia e con le istruzioni tecniche approvate con DGR 221/2022, agli interventi di:
 - nuova costruzione;
 - demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di edifici esistenti;
 - cambi d'uso, laddove comportino variazione della destinazione funzionale dei singoli locali in una destinazione di maggior pregio.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

4. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è consentito il mantenimento di condizioni in essere che non verifichino il pieno rispetto dei requisiti specifici prescritti per i nuovi edifici a condizione che:
 - a. non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario;
 - b. nei cambi d'uso e nei frazionamenti non sia trasformata la funzione dei singoli locali inserendo utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti, con riferimento alle classi di pregio definite all'art. 39.

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

Art. 47 - Spazi e servizi pubblici

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

art. 26 - dotazioni territoriali pubbliche - disposizioni generali

art. 27 - piazze e aree pedonali

art. 28 - aree per parcheggio

art. 32 - aree per impianti sportivi

art. 34 - scuole e università

art. 35 - servizi collettivi

art. 36 - complessi ospedalieri

art. 37 - housing sociale

art. 38 - cimiteri

2. L'occupazione di suolo pubblico per le diverse attività è altresì soggetto alla relativa disciplina di settore, "Regolamento comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche" (disponibile in rete civica), non costituente disciplina urbanistico-edilizia, la cui violazione non costituisce fattispecie di abusivismo edilizio ai sensi di Legge.
3. E' fatto generale divieto di occupare gli spazi pubblici per installazioni di manufatti per deposito di oggetti del tipo "key-box".

Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art. 48 - Verde pubblico

1. Le norme riferite alla manutenzione e realizzazione del verde pubblico sono definite dallo strumento urbanistico comunale, in particolare nella Parte 2, Titolo I delle Norme Tecniche di

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

art. 26 - dotazioni territoriali pubbliche - disposizioni generali

art. 29 - verde urbano

art. 30 - verde ripariale

art. 31 - parchi e giardini di interesse storico

art. 33 - orti sociali

Art. 49 - Tutela dell'Ambiente

1. Le norme riferite alla tutela dell'Ambiente sono definite dallo strumento urbanistico comunale, in particolare:

- negli articoli della parte 1 e della Parte 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo che disciplinano gli interventi sugli spazi aperti e sui resedi privati di seguito elencati:

art. 15 - lo spazio aperto privato;

artt. da 59 a 61, recanti la disciplina dei sub-sistemi costituenti il paesaggio rurale;

artt. da 64 a 69, recanti la disciplina degli ambiti insediativi urbani.

- nella Parte 4, Titolo II delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, in attuazione degli indirizzi contenuti nel Piano Strutturale, con la seguente articolazione, ai quali contenuti si fa espresso rimando:

art. 70 - valutazione degli effetti ambientali - disposizioni generali

art. 71 - tutela della risorsa idrica

art. 72 - miglioramento del clima urbano e sviluppo/mantenimento delle connessioni verdi

art. 73 - riduzione inquinamento atmosferico e miglioramento mobilità urbana

art. 74 - riduzione inquinamento acustico

art. 75 - inquinamento elettromagnetico ed impianti per il trasporto dell'energia

art. 76 - sostenibilità edilizia e risparmio energetico

art. 77 - produzione rifiuti ed economia circolare

art. 78 - aspetti socio-economici

art. 79 - aspetti paesaggistici

art. 80 - integrità fisica del territorio - aspetti ambientali

art. 81 - integrità del territorio - disposizioni generali

art. 82 - disposizioni generali

art. 83 - fattibilità in relazione agli aspetti geologici

art. 84 - fattibilità in relazione al rischio alluvioni

art. 85 - fattibilità in relazione agli aspetti sismici

art. 86 - fattibilità connessa alla risorsa idrica

2. La gestione patrimonio arboreo pubblico e privato è altresì soggetto alla relativa disciplina di settore, "Piano del verde e degli spazi aperti" e "Regolamento del Patrimonio arboreo della

città” (disponibile in rete civica), non costituente disciplina urbanistico-edilizia, la cui violazione non costituisce fattispecie di abusivismo edilizio ai sensi di Legge.

Capo IV – Infrastrutture, servizi e reti tecnologiche

Art. 50 - Infrastrutture e reti tecnologiche

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

TITOLO I - Infrastrutture per la mobilità

art. 44 - aeroporto

art. 45 - rete ferroviaria

art. 46 - rete tramviaria

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

art. 48 - strade

art. 49 - piste ciclabili

TITOLO II - Reti e impianti tecnologici

art. 50 - rete per l'approvvigionamento idrico

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

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

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

art. 54 - rete e impianti di distribuzione del gas
Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

DISCIPLINA TECNICO-ESTETICA E DI DECORO

Art. 51 - Disciplina generale delle opere esteriori ai fabbricati

1. Sono soggette alle prescrizioni generali di decoro definite nel presente Capo V (artt. da 52 a 61), le opere esteriori agli edifici, con particolare riferimento a quelle prospettanti sulla pubblica via o su spazi pubblici o di uso pubblico che contribuiscono a definire l'immagine urbana. Restano fermi i divieti e le prescrizioni stabiliti dallo strumento urbanistico in materia.
2. Le prescrizioni generali di decoro definite al presente Capo non si applicano nei seguenti casi:
 - a. interventi di manutenzione ordinaria su infissi, facciate e coperture che non introducano nuovi materiali o finiture;
 - b. recupero di assetti preesistenti, opportunamente rilevabili o documentati;

- c. qualora il rispetto delle stesse crei contrasti con la disciplina di particolare tutela definita nell'allegato E al presente Regolamento per le zone e per gli edifici di particolare interesse, che è da intendersi prevalente;
 - d. interventi su edifici, o porzioni dei medesimi, notificati quali Beni culturali ai sensi del DLgs 42/2004, a condizione l'intervento sia stato esplicitamente autorizzato dall'Ente preposto alla tutela del vincolo;
 - e. particolari fattispecie ed esigenze, esaurientemente documentate e puntualmente motivate, a condizione che si collochino al di fuori del centro storico UNESCO, fermo restando l'obbligo di adozione di tutti gli accorgimenti utili a garantire la mitigazione degli impatti generati e la necessità di preventiva verifica con acquisizione del parere della Commissione Edilizia Interna.
3. Le prescrizioni generali di decoro sono integrate da prescrizioni e criteri specificamente diretti alla tutela dell'aspetto esteriore degli edifici di particolare interesse costituenti il patrimonio edilizio storico della città definiti nei successivi articoli 62 e 63 e dettagliati nell'allegato E con riferimento ai diversi componenti dell'involucro edilizio.

Art. 52 - Terrazze a sbalzo, tettoie e sporgenze

Terrazze a sbalzo

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

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

Tettoie a sbalzo

2. Le tettoie a sbalzo da realizzare su facciate prospicienti spazi pubblici sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale dell'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico, nel rispetto delle prescrizioni del Piano Operativo in materia di aggetti, con i requisiti riportati nella tabella che segue.

| Tettoie a sbalzo – Requisiti | |
|-------------------------------------|--|
| Altezza libera tettoia | non inferiore a m 2,50 misurata dalla quota del terreno, marciapiede, pavimentazione, posti in aderenza all'edificio, al punto più basso della tettoia |

| | |
|---|--|
| Altezza libera delle mensole, travi ed elementi decorativi ancorati alla facciata | non inferiore a m 2,30 |
| Sporgenza massima della tettoia, (compresi i canali di gronda) | m 1,00 per le tettoie con altezza libera pari a m 2,50; m 2,50 per le tettoie poste ad altezza pari o superiore a m 4,00; in misura proporzionale all'altezza libera della tettoia quando questa sia compresa tra m 2,50 e m 4,00; non superiore alla larghezza del marciapiede |

3. Le tettoie devono presentare inoltre le seguenti caratteristiche:

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

Altre sporgenze

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

Art. 53 - Opere pertinenziali e sugli spazi aperti in genere

1. Gli interventi sugli spazi aperti devono garantire il rispetto delle prescrizioni del Piano Operativo in materia, contenute nei seguenti articoli delle Norme tecniche di Attuazione:
 - art. 15 – recante la disciplina inerente allo spazio aperto privato
 - artt. da 59 a 61 recanti la disciplina dei sub-sistemi costituenti il paesaggio rurale
 - artt. da 64 a 69 recanti la disciplina degli ambiti insediativi urbani

Muri di cinta

2. I muri di cinta esistenti quando non siano in materiale originariamente previsto a faccia vista, devono presentare finitura a intonaco e tinteggiatura con colori compatibili con il contesto circostante.
3. È fatto generale divieto di installare sui muri di cinta e sulle recinzioni liberamente accessibili dalla pubblica via manufatti per deposito di oggetti del tipo “key-box”.
4. Muri di cinta e recinzioni in genere devono presentare materiali e finiture coerenti con il contesto e non potranno di norma avere altezza superiore a m 3,00. Altezze superiori possono essere ammesse in particolari e motivate casistiche.

5. È fatto generale divieto di installare sui muri di cinta e sulle recinzioni liberamente accessibili dalla pubblica via manufatti per deposito di oggetti del tipo “key-box”.

Tettoie

6. L’inserimento di tettoie nei resedi e sui lastrici solari, ove consentita dal Piano Operativo e nei relativi limiti è soggetta i seguenti requisiti:

- collocazione, conformazione, materiali e finiture compatibili con il contesto, ricorrendo, nei contesti di particolare interesse storico-architettonico, a materiali tradizionali e componenti di tipo non standardizzato;
- collocazione e dimensioni tali da non comportare un sostanziale peggioramento dei rapporti aeroilluminanti dei locali di abitazione, garantendo a tale scopo un distanziamento minimo dalla parete finestrata pari a due volte l’altezza dell’architrave delle finestre o portefinestre presenti sulla parete finestrata.

Le tende a pergola (pergotende) del tipo a lamelle orientabili provviste di meccanismi idonei a consentirne la completa chiusura sono assimilate a tettoie, ai sensi della definizione regionale unificata.

Opere pertinenziali

7. La modifica dei resedi con realizzazione di opere o manufatti pertinenziali di qualsivoglia natura, deve essere realizzata con forme e materiali tali da assicurare un corretto inserimento nel contesto.

8. L’inserimento di piscine pertinenziali in resede posti all'interno o in adiacenza a zone agricole deve avvenire contenendo al massimo l'impatto sul territorio aperto e garantendo, a tale scopo, i seguenti requisiti:

- posizionamento all’interno del resede di pertinenza o in area a esso adiacente;
- collocazione tale da minimizzare scavi, reinterri e opere di contenimento del terreno;
- collocazione dei locali tecnici completamente interrata;
- impostazione del bordo vasca al livello del terreno. Nei soli casi di terreno in dislivello, sono ammesse porzioni in rilevato per un massimo di 60 cm;
- forma rettangolare e dimensioni proporzionate all'utilizzo quale pertinenza;
- finitura del fondo in color sabbia o similare;
- pavimentazioni esterne con forme e materiali tali da armonizzarsi con il contesto territoriale di riferimento e contenute a quanto strettamente necessario per una idonea accessibilità alla vasca.

Art. 54 - Infissi e affissi

1. Tutte le porte poste sulla via pubblica o di uso pubblico o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l’interno dell’edificio.
2. Quando ciò non sia possibile, ovvero quando debbano aprirsi verso l’esterno per motivi di sicurezza o per il rispetto di normative specifiche, le porte devono essere, ove possibile, debitamente arretrate rispetto al filo della facciata, in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni, ovvero essere provviste di idonei dispositivi di segnalazione di apertura.

3. Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere e altri simili affissi possono aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno m 2,30 dalla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

Art. 55 - Modifiche delle facciate

1. Qualsiasi intervento che interessi finestre, logge, porticati e terrazze e in generale le facciate non potrà in nessun caso comportare alterazione della composizione architettonica delle stesse, o ampliamenti non coerenti con i caratteri architettonici originari dell'edificio o con il contesto urbano di riferimento.
2. Sono ammessi, nel rispetto della disciplina del Piano Operativo e dei requisiti igienico-sanitari, previa redazione di un progetto unitario a garanzia dei criteri di coerenza tipologica e di corretto inserimento nel contesto, da sottoporre a collegiale verifica da parte della Commissione edilizia interna:
 - interventi che comportino la formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o la rilevante modifica di aperture esistenti;
 - interventi su logge, terrazzi e porticati che prevedano l'organico riutilizzo di tali superfici in un coerente rapporto formale e distributivo con l'edificio e con il contesto;
 - interventi sulle facciate, anche con creazione o modifica di logge, terrazze, porticati, pensiline, nonché l'inserimento di, schermature e frangi-sole finalizzati all'efficientamento energetico dell'edificio.

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

- modifiche che interessino edifici ricadenti all'interno del territorio rurale (zone omogenee "E" ai sensi del DM 1444/1968), non prospicienti la pubblica via o spazi pubblici, che siano già state sottoposte al procedimento di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del DLgs 42/2004;
 - modifiche minori, non percepibili alla visione d'insieme, recuperi di assetti preesistenti, puntuali interventi del tutto conformi ai criteri e alle prescrizioni definite nel presente articolo.
3. Le modifiche finalizzate all'efficientamento energetico consistenti nell'applicazione di "cappotti termici" o nell'utilizzo di intonaci di nuova generazione su immobili posti all'interno delle zone omogenee "A" ai sensi del DM 1444/1968 sono ammesse esclusivamente alle seguenti ulteriori condizioni:
 - non interessino facciate che costituiscano parte di una cortina stradale continua, salvo i casi in cui si presenti un assetto dei luoghi e si adottino accorgimenti tali da consentirne un corretto inserimento;
 - non interessino edifici classificati dal Regolamento Urbanistico quali "emergenze di valore storico architettonico".
 - siano rispettose della disciplina di particolare tutela da applicare agli immobili di interesse storico, architettonico e documentale di cui ai successivi articoli 74 (Criteri e prescrizioni generali di tutela dell'aspetto esteriore degli edifici di particolare Interesse), 78 (Intonaci), 79 (Elementi architettonici e decorativi), 80 (Murature a faccia vista), 81 (Tinteggiature), 82 (Serramenti esterni).

4. Per gli edifici di interesse storico-artistico, tipologico o documentario tali interventi non devono comportare innovazioni e alterazioni che ne pregiudichino il valore, fermo restando che, quando la facciata sia stata interessata da modifiche e alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.
5. È fatto generale divieto di installare sulle facciate liberamente accessibili dalla pubblica via manufatti per deposito di oggetti del tipo “key-box”.

Limitazioni per gli interventi interni

6. Gli interventi da eseguirsi all’interno degli edifici non possono interessare (né direttamente, né indirettamente) le aperture di facciata prospicienti spazi pubblici con tramezzi, solai o altri elementi che possano pregiudicare i caratteri architettonici del prospetto.
7. A tal fine valgono le seguenti prescrizioni:
 - a. i solai o soppalchi che venissero realizzati in un locale finestrato, sia ex novo che modificando la quota di imposta di elementi orizzontali preesistenti, devono essere mantenuti a una quota di imposta non inferiore al valore che si ottiene aggiungendo lo spessore del muro esterno alla quota dell’architrave della finestra;
 - b. quote inferiori sono generalmente ammissibili quando ci si discosti di almeno m 2,40 dal filo esterno della parete finestrata, riducibili fino a m 2,00 quando la quota di imposta, misurata dal marciapiede, sia almeno pari a una volta e mezzo la larghezza dello spazio pubblico frontistante.

Art. 56 - Terrazze a tasca sulle coperture

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

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

2. Gli elementi di finitura del perimetro delle terrazze a tasca devono essere realizzati con materiali analoghi a quelli del manto di copertura e gli eventuali parapetti emergenti dal

profilo della falda devono essere realizzati in metallo, con tipologie e finitura tradizionali o che comunque garantiscano il minor impatto.

3. È ammessa la realizzazione di terrazze contigue attraverso progetti unitari tra proprietà confinanti, a condizione che l'intervento garantisca il rispetto dei limiti e requisiti definiti. Al fine di tale verifica le terrazze contigue devono essere valutate come un'unica terrazza.

Art. 57 - Comignoli, torrini esalatori e canne fumarie

Comignoli e torrini esalatori

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

Tipologie di nuovi comignoli e torrini esalatori

Muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici simili, per i tessuti storici

Laterizio, secondo le modalità e tipologie presenti, in particolare negli edifici dei primi del Novecento

Condotte in metallo capaci di invecchiare con i tempi e i ritmi propri dei materiali storici (rame), esclusivamente nei casi in cui sia opportuno ridurre al minimo le dimensioni del manufatto

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

Canne fumarie

4. Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli e i torrini esalatori.
5. Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio, si potrà ammettere la costruzione di canne fumarie esterne, a condizione che presentino i seguenti requisiti:
 - siano addossate alle pareti perimetrali tergali o laterali, preferibilmente in posizione angolare, opportunamente collocate in modo da mitigarne la visibilità dalla pubblica via e tenendo conto dei caratteri architettonici del prospetto per arrecare il minore impatto visivo;

- le dimensioni siano le più contenute possibili;
 - presentino andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura;
 - siano realizzate o rivestite in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.
6. Fanno eccezione al rispetto dei requisiti sopra indicati:
- a. i condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame con le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali;
 - b. le canne fumarie poste in cavedi completamente interni all'edificio, non visibili da spazi pubblici, che possono essere realizzate con diversi materiali ma devono essere in ogni caso tinteggiate del medesimo colore della facciata.
7. È in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle facciate prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.

Art. 58 - Antenne e parabole trasmittenti e riceventi

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

5. Sono vietate le installazioni sulle facciate che prospettano la pubblica via e quelle su falde poste in contrapposizione visiva a edifici di rilevante valore storico-artistico.

Art. 59 - Impianti tecnologici

1. La collocazione di impianti tecnologici a vista (quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle coperture è in genere ammissibile a condizione che siano garantiti i seguenti requisiti:
 - siano posizionati su coperture piane, ovvero in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura, arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dai coni ottici limitrofi più significativi e siano occultati da appositi manufatti (in muratura o in metallo), delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico, realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità e a garantirne il miglior inserimento nel contesto;
 - siano collocati sulla copertura di corpi edilizi minori e questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio;
 - siano collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante la falda della copertura, schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura.
2. Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pompe di calore, unità motocondensanti, accessori e simili) sulle falde delle coperture inclinate.

Pannelli solari termici e fotovoltaici

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

Art. 60 - Insegne, numeri civici e cartelli indicatori

Insegne

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

Numeri civici

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

Cartelli indicatori

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

Art. 61 - Tende e dispositivi di oscuramento

1. Le tende e i dispositivi di oscuramento in genere sono ammessi a condizione che:
 - non comportino alterazione della composizione architettonica delle facciate;
 - garantiscano un corretto inserimento nel contesto;
 - sia assicurata la necessaria coerenza, nell'ambito del singolo edificio, con uniformità di tipologia, materiali e colori;
 - non individuino spazi stabilmente richiusi o destinati a funzioni tali da configurarsi quali locali primari o di supporto/servizio alla funzione primaria come definiti all'art. 39;
 - presentino, in alternativa, le specifiche caratteristiche definite nella tabella che segue:

| Tende e dispositivi di oscuramento – specifiche | |
|--|--|
| <i>Tipo</i> | <i>caratteristiche</i> |
| tenda tradizionale | retrattile o scorrevole priva di elementi verticali di sostegno |
| tende a pergola anche bioclimatiche | <ul style="list-style-type: none">- elementi verticali di sostegno privi di fondazioni- superficie non superiore al 50% della superficie scoperta del resede o del terrazzo/lastrico solare, ridotta al 30% in caso di telo impermeabile- tenda di tipo scorrevole o ad elementi mobili o regolabili in materiale non rigido |
| pergolato | <ul style="list-style-type: none">- del tipo ad elementi orizzontali fissi, tali da formare superfici discontinue e prevalentemente permeabili- del tipo ad elementi mobili o regolabili tali da non configurare in nessun caso superfici continue e impermeabili (in alternativa al tipo ad elementi fissi) |

Le tende a pergola (pergotende) del tipo a lamelle orientabili provviste di meccanismi idonei a consentirne la completa chiusura sono assimilate a tettoie, ai sensi della definizione regionale unificata e sono pertanto ammesse nei limiti ed alle condizioni stabiliti dal Piano

Operativo, nel rispetto delle prescrizioni di dettaglio contenute nell'art. 53 del presente Regolamento.

Art. 62 - Disciplina di tutela dell'aspetto esteriore degli edifici di particolare interesse

1. Al fine di tutelare e conservare i caratteri architettonici tipici dell'insediamento urbano storicizzato e quelli del territorio aperto, sono definiti:
 - criteri e prescrizioni generali di tutela degli edifici di particolare interesse, come da successivo **art. 63**;
 - misure di particolare tutela relative alle varie parti ed elementi degli edifici di particolare interesse, che contribuiscono a formare l'immagine della città storica, contenute nell'**allegato E**.
2. Le misure di particolare tutela contenute nell'allegato E, nonché i criteri e le prescrizioni definite nel successivo art. 63 si applicano in aggiunta alla disciplina generale di decoro di cui ai precedenti articoli del presente Capo V, Parte seconda del Regolamento, a qualsiasi intervento che vada a interessare gli edifici (compresi i relativi resedi), classificati dal Piano Operativo quali:
 - beni culturali (DLgs 42/2004);
 - emergenze di valore storico-architettonico;
 - emergenze architettoniche del Novecento;
 - tessuti storici prevalentemente seriali (ante 45);
 - edifici singoli o aggregati di interesse documentale (ante 45)
 - edifici specialistici (ante 45);
 - edifici interni agli isolati (ante 45);
 - Ambiti di Progetto Unitario - APU
 - Comparti Residenziali Unitari - CRU precedenti al 1945

Per le medesime finalità, i criteri e le prescrizioni generali di cui al successivo art. 63 devono inoltre applicarsi anche all'edificato recente presente all'interno degli ambiti dell'insediamento storico (zone A).

3. È fatta salva la più restrittiva disciplina del Piano Operativo, in materia di tutela del paesaggio rurale e del paesaggio urbano, che prevale sulle specifiche disposizioni del presente Capo e dell'allegato E.

Art. 63 - Criteri e prescrizioni generali di tutela dell'aspetto esteriore degli edifici di particolare interesse

1. Negli interventi sugli edifici oggetto delle misure di particolare tutela, dettagliata nell'allegato E, è prescritta la generale conservazione e il mantenimento dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari presenti.
2. Sugli elementi che contribuiscono a formare l'aspetto esteriore degli edifici di particolare interesse sopra individuati qualsiasi intervento deve garantire:
 - a. il mantenimento degli elementi originari e tipici della tradizione;

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

Capo VI – Elementi costruttivi

Art. 64 - Sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici

1. Per opere di sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici, finalizzati ad un miglior godimento dell'immobile, si intendono:
 - a. la realizzazione di recinzioni, passi carrai e simili;
 - b. la formazione o modifica di aree pavimentate scoperte, lastrici solari, piazzali e simili;
 - c. la realizzazione di barbecue, gazebo e attrezzature similari, anche in muratura, che non abbiano la consistenza della nuova costruzione
 - d. l'installazione, solo quando non siano già presenti analoghi manufatti accessori, di un singolo manufatto per ogni area di pertinenza in materiale leggero e smontabile semplicemente appoggiato a terra, non collegato all'edificio principale, dotato o meno di chiusure laterali, ma privo di fondazioni che non superi la superficie utile netta di mq 6 (oppure la Superficie Coperta, quando privo di chiusure laterali), e presenti altezza in gronda non superiore a 2,20;
 - e. la realizzazione di piscine, campi da tennis e altre attrezzature sportive e ricreative di pertinenza di edifici esistenti;
 - f. le modificazioni dell'andamento del terreno, anche con costruzione, modifica o demolizione di muri di sostegno o di recinzione;
 - g. le altre opere o modificazioni di natura e consistenza analoghe a quelle di cui sopra o comunque ad esse riconducibili.
2. Dette opere sono attuabili con le modalità definite dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia (DPR 380/2001 e LR 65/2014), ferme restando le limitazioni e prescrizioni del vigente strumento urbanistico e la necessità delle preventive autorizzazioni in relazione ai vincoli presenti.

Art. 65 - Schermatura di posti auto/moto/bici all'aperto

1. La realizzazione di manufatti per schermatura di posti per auto, motocicli o biciclette all'aperto, ovvero per automezzi in genere, quali tettoie, pensiline, grigliati e simili è ammessa, nel rispetto della disciplina urbanistica, alle condizioni definite al successivo comma, nei soli casi di:
 - a. parcheggi all'aperto posti nei resede di pertinenza di immobili a destinazione residenziale;
 - b. parcheggi all'aperto posti in resedi di pertinenza di attività diverse da quella residenziale o in spazi residuali al servizio di tali attività in zona omogenea D, ovvero in zona omogenea B.
2. La schermatura deve essere realizzata nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - i parcheggi e le relative strutture di schermatura non devono essere adibite ad altra funzione che il parcheggio e il riparo di automezzi, auto, motocicli o biciclette, salvo la

possibilità di sfruttare le superfici di dette tettoie per la produzione di energia da fonte solare, ai fini del risparmio energetico;

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

Art. 66 - Interventi di efficientamento energetico

1. L'inserimento di elementi, materiali e soluzioni tecnologiche performanti ai fini dell'efficientamento energetico degli edifici esistenti deve avvenire senza creare alterazioni del contesto del paesaggio rurale e di quello storico urbano, garantendo la compatibilità con le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici di interesse storico e i relativi limiti d'intervento.
2. Per la generale finalità di cui al precedente comma, gli interventi finalizzati all'efficientamento energetico degli edifici esistenti devono rispettare:
 - le prescrizioni e i divieti definiti dal vigente Piano Operativo per le finalità di tutela del paesaggio rurale e storico urbano;
 - le prescrizioni di dettaglio contenute nella disciplina di decoro di cui agli articoli 55 (Composizione architettonica delle facciate), 59 (Impianti tecnologici), del presente Regolamento;
 - le particolari prescrizioni di dettaglio di cui ai punti 1 (Coperture), 4 (Intonaci), 8 (Serramenti esterni), dell'allegato E al presente Regolamento, limitatamente agli edifici di particolare interesse soggetti a tale disciplina.
3. La chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze esistenti è realizzabile solo nelle particolari casistiche e nei termini individuati dallo strumento urbanistico e non è assimilabile alla serra solare come da definizione tecnica unificata di cui al Regolamento regionale 39/R/2018.

Art. 67 - Manutenzione degli edifici

1. Al fine di garantire normali condizioni di sicurezza, decoro e igiene dell'edificio, degli edifici circostanti, nonché degli spazi pubblici, ciascun proprietario è tenuto a mantenere i propri immobili in stato di normale conservazione. Tale obbligo si deve applicare a:
 - a. edifici, in tutte le loro parti e componenti, anche quando non visibili;

- b. aree scoperte interne al centro abitato, compresi i manufatti di ogni genere eventualmente presenti;
 - c. tabernacoli.
2. Per i fini di cui ai commi precedenti, ciascun proprietario è tenuto a provvedere tempestivamente alle necessarie opere di manutenzione ogni volta che se ne presenti la necessità.
 3. Qualora il proprietario non provveda spontaneamente e lo stato di conservazione dell'edificio si deteriori al punto di non garantire normali condizioni di sicurezza o di decoro o igieniche, può essere emessa apposita ordinanza di esecuzione dei lavori che si rendano necessari per le medesime finalità.
 4. In caso di inottemperanza, il Comune può provvedere direttamente all'esecuzione delle opere ordinate, a spese dell'interessato.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 68 - Vigilanza sull'attività edilizia

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

Art. 69 - Sanzioni

1. Fermo restando il regime sanzionatorio previsto dalla Legge per gli interventi edilizi realizzati in assenza o difformità dal titolo, ai sensi dell'art. 3, comma 3 del presente Regolamento sono soggette a una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 80,00 a un massimo di € 500,00 le seguenti fattispecie:
 - a. accertata inottemperanza a ordini di ripristino/conformazione per violazioni di specifiche prescrizioni del Regolamento Edilizio di cui ai Capi I (Igiene) e V (Decoro e tutela dell'immagine urbana) del Titolo III, nella misura massima, pari a € 500;
 - d. le violazioni all'art. 67 del presente Regolamento in materia di obblighi di manutenzione degli immobili;
 - e. l'omissione degli adempimenti relativi alla tenuta del cantiere, all'occupazione e manomissione del suolo pubblico di cui agli artt. 21 e 23 del presente Regolamento.

TITOLO V – NORME TRANSITORIE

Art. 70 - Efficacia e aggiornamento delle disposizioni

1. Il presente Regolamento entra in vigore all'efficacia del Piano Operativo ai sensi della LR 65/2014. Le disposizioni del presente Regolamento, si applicano ai titoli di tipo asseverato e alle istanze edilizie depositati, nonché agli interventi liberamente eseguibili (edilizia libera) avviati, successivamente alla sua entrata in vigore. Nelle more della pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del Piano Operativo ai sensi della LR 65/2014 continua ad applicarsi il Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14/2019, come modificato con successive Deliberazioni.
2. L'applicazione della disciplina igienico-sanitaria e di decoro urbano e le modalità operative definite dal presente Regolamento devono garantire in ogni caso il rispetto dei principi e della normativa di carattere generale e di settore avente incidenza sull'attività urbanistico-edilizia, nonché la disciplina del vigente strumento urbanistico comunale.
3. La normativa sopravvenuta, di carattere generale o di settore o degli strumenti urbanistici, si applica in aggiornamento alle disposizioni del presente Regolamento anche in assenza di un espresso recepimento.

REGOLAMENTO EDILIZIO FIRENZE

ALLEGATI ALLA PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1- Ambito di applicazione

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

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

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

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

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

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

Riduzione ed esonero dal Contributo di costruzione

I casi di gratuità totale e parziale degli interventi sono disciplinati dalla Legge (art. 17 del DPR 380/2001, artt. 186 e 188 della LR 65/2014).

2 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione

Per la determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'art. 184 della LR 65/2014 i valori tabellari riferiti ai diversi usi e al tipo di intervento da eseguirsi devono applicarsi al Volume virtuale, come da definizione regionale unificata di cui al DPGR 39/R/2018.

In caso di incremento di Superficie Utile Abitabile, il calcolo degli oneri di urbanizzazione deve essere riferito alla sola porzione in aumento, da convertire in termini di Volume virtuale.

Mutamento d'uso

Negli interventi che comportano cambio d'uso l'incremento di carico urbanistico si verifica nei casi in cui:

- a. si operi in attuazione di una scheda di trasformazione
- b. si operi con demolizione e ricostruzione o con nuova costruzione

c. con interventi diversi da quelli indicati ai punti precedenti, si passi da un carico urbanistico di livello minore ad un carico urbanistico di livello maggiore, con riferimento alla seguente tabella

| Livelli di carico urbanistico | |
|--------------------------------------|---|
| <i>Carico urbanistico (livello)</i> | <i>USO</i> |
| 7 | Residenziale |
| 6 | Direzionale e di servizio per ospitalità temporanea [art.19 uso 3f] |
| 6 | turistico-ricettivo |
| 5 | Commerciale al dettaglio in grandi strutture di vendita |
| 4 | Commerciale al dettaglio in medie strutture di vendita |
| 4 | Commerciali all'ingrosso e depositi |
| 3 | Commerciale al dettaglio di vicinato/somministrazione/carburanti |
| 2 | Direzionale e di servizio diversa da ospitalità temporanea |
| 1 | Industriale e artigianale |

Costo aggiuntivo delle urbanizzazioni rispetto agli oneri già corrisposti successivamente all'entrata in vigore della L. 10/1977

Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione limitatamente al solo costo aggiuntivo delle urbanizzazioni rispetto agli oneri già corrisposti in occasione di precedenti interventi, si procede riducendo l'importo tabellare determinato in applicazione delle tariffe vigenti in ragione del tempo intercorso dal più recente intervento sull'immobile che abbia comportato la corresponsione degli oneri di urbanizzazione, tramite applicazione di un coefficiente di abbattimento inversamente proporzionale al tempo trascorso, adottando i seguenti criteri:

- coefficiente di abbattimento pari a 0,1 (oneri ridotti al 10%), da applicare qualora siano stati corrisposti oneri nei 5 anni precedenti;
- coefficiente di abbattimento pari a 1, ovvero nessun abbattimento, qualora siano stati corrisposti oneri oltre i 50 anni precedenti;
- coefficiente di abbattimento pari a 0,02/anno qualora siano stati corrisposti oneri nell'intervallo tra i 5 e i 50 anni precedenti.

Coeff. Abbattimento unitario =

$$= (\text{coeff. Abbattimento nullo} - \text{coeff.abbattimento max}) / (\text{soglia temp. superiore} - \text{soglia temp.inferiore}) = (1 - 0,1) / (50 - 5) = 0,02$$

Coeff. Abbattimento = tempo trascorso (anni) * coeff. abbattimento unitario (0,02)

In caso di mutamento di destinazione d'uso, il calcolo degli oneri di urbanizzazione deve essere riferito a tutta la superficie interessata dalla suddetta variazione, da convertire in termini di Volume virtuale.

Frazionamento

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

3 - Interventi in zona agricola

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

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

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

4 - Determinazione del costo di costruzione

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

- a) costruzioni ad uso residenziale: si assume come superficie base per il calcolo la superficie complessiva di cui all'art. 2 del DM 10/05/1977 e come costo unitario di costruzione il valore di cui all'art. 185 della LR 65/2014; al valore così determinato si applicano le aliquote indicate nell'apposita delibera del Consiglio Comunale;
- b) costruzioni ad uso turistico: si assume come superficie base per il calcolo la superficie complessiva di cui all'art. 2 del DM 10/05/1977 e come costo unitario di costruzione un valore corrispondente al costo massimo ammissibile per l'edilizia agevolata, definito in base alle vigenti normative statali in materia, previa applicazione del coefficiente correttivo pari a 1,125, al fine di ottenere la perequazione dei costi effettivi per gli immobili destinati ad uso turistico; al valore così determinato si applicano le aliquote indicate nell'apposita delibera del Consiglio Comunale;
- c) costruzioni ad uso direzionale e commerciale: si assume come superficie base per il calcolo la superficie complessiva di cui all'art. 2 del DM 10/05/1977 e come costo unitario di costruzione un valore corrispondente al costo massimo ammissibile per l'edilizia agevolata, definito in base

alle vigenti normative statali in materia, previa applicazione del coefficiente correttivo pari a 0,857, al fine di ottenere la perequazione dei costi effettivi per gli immobili destinati ad attività direzionale e commerciale; al valore così determinato si applicano le aliquote indicate nell'apposita delibera del Consiglio Comunale.

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

- a. Ristrutturazione edilizia su immobili vincolati ai sensi del DLgs 42/2004, parte II, ovvero soggetta alle limitazioni di cui all'art. 13, comma 10.2, delle NTA del PO0,10
- b. Ristrutturazione edilizia0,40
- c. Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione0,80

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

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

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

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

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

6 - Versamento del contributo

Il contributo di cui all'articolo 183 della LR 65/2014 è calcolato dal Comune al momento dell'assunzione del Permesso di costruire e corrisposto prima del ritiro del Permesso di costruire stesso.

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

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

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

7 - Speciali disposizioni per interventi di particolare rilievo

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

ALLEGATO “B”

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

1 - Oggetto e ambito di applicazione

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

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

2.1 – Criteri generali

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

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

Nei casi in cui la normativa regionale abbia definito importi minimi e massimi delle sanzioni diversi da quelli individuati dalla normativa statale, si assumono, ai fini della quantificazione della sanzione, i valori maggiori.

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

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

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

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

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

Coefficiente di rettifica del valore precedente: è il coefficiente da applicare esclusivamente al Valore di riferimento precedente, in funzione della tipologia di intervento eseguito; decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore iniziale in base

allo stato di conservazione dell'immobile e degli interventi necessari per raggiungere il valore di mercato attuale.

2.3 - Determinazione del valore venale

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

a. Valore Venale Attuale

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

b. Valore Unitario di Riferimento Attuale

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

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

c. Valore Venale Precedente all'intervento

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

d. Valore Unitario di Riferimento Precedente

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

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

2.4 - Coefficiente di Rettifica del valore precedente

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

- nuova costruzione, anche a seguito di demolizione0,10
- ampliamenti fuori sagoma0,20
- demolizione e ricostruzione a parità di SE Vtot fuori terra e sagoma0,30
- Ristrutturazione edilizia0,70
- Ristrutturazione edilizia su immobili vincolati ai sensi del DLgs 42/04, parte II, ovvero soggetti alle limitazioni di cui all'art. 13.10.2 delle NTA del PO senza cambio d'uso e senza frazionamento0,90

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

3 - Sanzioni e oblazioni forfettarie

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

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

Sanzione per "Interventi di Ristrutturazione edilizia in assenza di titolo, in totale difformità o con variazioni essenziali ai sensi di Legge, su immobili ricadenti in zona "A" che comportano una sanzione forfettaria da € 1.033,00 a € 10.329,00

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

4 - Sanzionamento pecuniario in alternativa alla demolizione

Nei casi in cui la Legge ammetta il sanzionamento pecuniario in alternativa alla demolizione, lo stesso deve applicarsi secondo le modalità definite nel presente allegato previo deposito di idonea documentazione attestante le circostanze che configurano la condizione di impossibilità a demolire che rendano chiara e adeguatamente argomentata l'impossibilità alla demolizione o l'impossibilità alla demolizione senza pregiudizio delle parti conformi, comprensiva di dettagliato esame delle relative motivazioni.

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

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

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

5 – Sanzione amministrativa pecuniaria per inottemperanza ad ordini di demolizione ai sensi dell'Art. 31 comma 4bis del DPR 380/2001 e dell'Art. 196 comma 4bis della LR 65/2014

Al fine di determinare criteri oggettivi nella applicazione della sanzione prevista in caso di constatata inottemperanza ad ordini di demolizione emessi ai sensi dell'art. 31 del DPR 380/2001 e dell'art. 196 della LR 65/2014, la stessa deve determinarsi in funzione della gravità della violazione da commisurare in relazione all'incremento di valore degli immobili risultante per effetto degli interventi eseguiti, sulla base di quanto indicato al precedente punto 2, come da scaglioni individuati nella tabella che segue, fatti salvi i casi in cui la sanzione sia determinata per Legge nella misura massima per espresso disposto della medesima (art. 31 comma 4bis del DPR 380/2001 e art. 196 comma 4bis della LR 65/2014).

| Incremento di Valore (€) | | Sanzione (€) |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Da (€) | a (€) | |
| < 20.000 | | 2.000,00 |
| 20.000,10 | 40.000,00 | 3.000,00 |
| 40.000,10 | 60.000,00 | 4.000,00 |
| 60.000,10 | 80.000,00 | 5.000,00 |
| 80.000,10 | 100.000,00 | 6.000,00 |
| 100.000,10 | 120.000,00 | 7.000,00 |
| 120.000,10 | 140.000,00 | 8.000,00 |
| 140.000,10 | 160.000,00 | 9.000,00 |
| 160.000,10 | 180.000,00 | 10.000,00 |
| 180.000,10 | 200.000,00 | 11.000,00 |
| 200.000,10 | 220.000,00 | 12.000,00 |
| 220.000,10 | 240.000,00 | 13.000,00 |
| 240.000,10 | 260.000,00 | 14.000,00 |
| 260.000,10 | 280.000,00 | 15.000,00 |
| 280.000,10 | 300.000,00 | 16.000,00 |
| 300.000,10 | 320.000,00 | 17.000,00 |
| 320.000,10 | 340.000,00 | 18.000,00 |
| 340.000,10 | 360.000,00 | 19.000,00 |
| | > 360.000,00 | 20.000,00 |

6. Sanzione amministrativa pecuniaria ai sensi dell'art. 24 comma 3 del DPR 380/2001 e dell'art.149 comma 3bis della LR 65/2014 per mancata presentazione della segnalazione certificata/attestazione asseverata di agibilità nei termini prescritti

La quantificazione della sanzione amministrativa pecuniaria da applicare nel caso di mancata presentazione della segnalazione certificata/attestazione asseverata di agibilità, nei casi previsti dalla legge, entro il termine di 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, è commisurata al ritardo maturato, come segue.

1. dal 16° al 120° giorno dall'ultimazione delle finiture: euro 100,00, (valore minimo).
2. nei 60 giorni successivi al termine di cui al punto 1: euro 250,00.
3. nei 60 giorni successivi al termine di cui al punto 2: euro 400,00.
4. Successivamente al termine di cui al punto 3: euro 500,00 (valore massimo).

7 – Prospetti di calcolo (MODELLO A)

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

ALLEGATO “C”

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L’APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL’ART. 167, , ALL’ART. 36bis COMMA 5bis DEL DPR 380/2001 COMMA 5 DLgs 42/2004 E ART. 37, LETTERA B) L 308/2004

1 - Oggetto ed ambito di applicazione

Il presente Allegato definisce criteri e modalità da applicare alle diverse fattispecie di sanzionamento di cui all’art. 167, comma 5 DLgs 42/2004 all’art. 36bis comma 5bis del DPR 380/2001 e all’art. 37, lett. b) L 308/2004.

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 DLgs 42/2004, come da elenco allegato A del DPR 31/2017 e da relative Circolari Ministeriali.

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

Per le opere eseguite in assenza o in difformità della prescritta autorizzazione che delle quali sia stata accertata la compatibilità paesaggistica con le procedure di cui all’art. 167 comma 4 e 5 del DLgs 42/2004 , oppure con le procedure di cui all’art. 36bis commi 4 e 5bis del DPR 380/2001 e che comportano l’applicazione di una sanzione pecuniaria equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione la quantificazione di tale profitto deve riferirsi all’incremento di valore venale dell’immobile.

L’aumento di valore venale dell’immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell’immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale) e il valore venale dell’immobile prima dell’esecuzione delle opere (Valore Precedente) ed è riferito alla data di accertamento dell’abuso, con riferimento ai parametri, ai valori di riferimento ed ai coefficienti di rettifica individuati nei punti 2.2, 2.3, 2.4 dell’Allegato “B”, nonché al relativo prospetto di calcolo.

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

3 - 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 alla sottostante tabella, sempre in funzione dell’aumento del valore venale dell’immobile a seguito della esecuzione delle opere.

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

ALLEGATO “D” - REQUISITI SPECIFICI DEI LOCALI (disciplina igienico-sanitaria - specifiche)

D.1 – REQUISITI SPECIFICI DEI LOCALI DI ABITAZIONE

Nel rispetto dei generali criteri definiti all’art. 25, nei successivi punti sono definiti i requisiti igienico-sanitari specifici dei locali di abitazione, di cui agli articoli 44 e 45, da applicare a:

- nuovi edifici;
- edifici esistenti, limitatamente ai cambi d’uso ed ai frazionamenti che comportino l’inserimento di utilizzi di maggior pregio.

1 - Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno

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

2 - Aerazione e Illuminazione dei locali di abitazione

- 2.1. Per ogni unità immobiliare del tipo plurivano di nuova realizzazione, anche a seguito di frazionamento o cambio d’uso, deve essere garantita la ventilazione trasversale mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti o su fronti ortogonali (inclinati non meno di 45° l’uno rispetto all’altro), anche prospettanti su cortili o su chiostrine. In luogo della ventilazione trasversale naturale possono essere previsti sistemi di immissione ed estrazione dell’aria, di tipo naturale o meccanizzato, tali da garantire idonee condizioni di

comfort climatico (dispositivi di filtrazione e recupero di calore che garantiscano il rispetto della normativa UNI 10339).

Locali di abitazione primaria

- 2.2. Ciascun locale di abitazione di categoria primaria deve essere dotato di superfici finestrate apribili in misura non inferiore a:
- 1/8 della superficie di pavimento in caso di finestrate a parete;
 - 1/12 per i locali sottotetto in caso di illuminazione conseguita tramite finestrate piane o semipiane (lucernari o finestre in falda).
- 2.3. Per i locali prospicienti la pubblica via può essere computata, ai fini del rispetto dei precedenti parametri, solamente la porzione delle superfici finestrate posta a quota superiore a m 1,80 rispetto al marciapiede.
- 2.4. Nel caso di edifici classificati dal Regolamento Urbanistico **Piano Operativo** come **emergenze di valore storico-architettonico, emergenze architettoniche del Novecento, nonché per gli edifici realizzati antecedentemente al 1945**, la superficie finestrata può essere ridotta fino al limite massimo di 1/12 della superficie di pavimento. In caso di edifici vincolati ai sensi del titolo II del DLgs 42/04 tale limite può essere ulteriormente ridotto fino al limite massimo di 1/16 della superficie di pavimento. Nei casi in cui le riduzioni della superficie finestrata superino il limite di 1/10 della superficie del pavimento dovrà essere presente idoneo impianto di immissione/estrazione d'aria con dispositivi di filtrazione e recupero di calore che garantisca il rispetto della normativa UNI 10339.

Locali di abitazione di supporto

- 2.5. Per i locali adibiti a funzioni di supporto diversi dai servizi igienici e gli spazi cottura non è richiesta areazione ed illuminazione diretta, ma devono essere assicurati livelli di aerazione e illuminazione idonei all'uso previsto.
- 2.6. I servizi igienici possono essere dotati di aerazione e illuminazione sia naturale diretta che meccanizzata, fermo restando che in caso di aerazione esclusivamente naturale diretta la superficie finestrata apribile deve essere pari a quella prescritta per i locali di abitazione primaria, con un minimo di mq 0,40.
- 2.7. Gli spazi cottura, che siano o meno ricavati in locale autonomo devono presentare i seguenti requisiti:
- aerazione e illuminazione naturale diretta con superficie finestrata apribile di almeno 1/8 della superficie del pavimento;
 - gola di tiraggio fumi e vapori di cottura con sbocco in copertura dell'edificio conformemente ai requisiti generali prescritti per camini e canne fumarie;
- 2.8. Nel caso in cui l'aerazione dei servizi igienici sia del tipo meccanizzato, devono essere garantiti i seguenti requisiti:
- l'aerazione meccanica deve assicurare un ricambio non inferiore a 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua, e non inferiore a 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia ad estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato;
 - la ventilazione artificiale deve avvenire tramite condotti di aerazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, o, in alternativa, tramite un

unico condotto collettivo ramificato, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua.

- 2.9. La ventilazione naturale è requisito indispensabile delle scale condominiali di nuova realizzazione, in forma diretta per le scale, e anche indiretta per i disimpegni, nella misura prevista dalle vigenti leggi.

Locali accessori

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

3 - Altezza dei locali a uso abitativo

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

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

Particolari casistiche per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

- 3.2. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente agli immobili realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 5 luglio 1975, la diversa utilizzazione funzionale dei locali verso classi di maggior pregio, come definite al precedente art. 46, potrà avvenire nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:

- l'altezza libera dei locali di categoria primaria può essere ridotta fino ad un minimo di m 2,50 e, nel caso di locali con altezza non omogenea, l'altezza media non deve essere inferiore di m 2,50 e l'altezza minima non deve essere inferiore a m 2,20;
- la minore altezza, deve essere compensata da una maggiore superficie, in modo tale che sia comunque garantita la cubatura minima pari al prodotto tra i valori di superficie

minima ed altezza minima prescritti dal DM 05/07/1975 per le diverse tipologie di locali primari, come riportati anche al successivo articolo;

- devono essere integralmente rispettati tutti i restanti parametri e requisiti igienico-sanitari previsti dal presente regolamento;
- nel caso di interventi di recupero dei sottotetti a norma della LR 5/2010, e alle relative condizioni, potranno essere applicati i particolari requisiti igienico-sanitari da essa previsti, nonché le ulteriori specifiche prescrizioni definite dal vigente strumento urbanistico in recepimento della medesima legge regionale;
- l'altezza libera dei locali di categoria di supporto può essere ridotta fino ad un minimo di m 2,20 e, nel caso di locali con altezza non omogenea, l'altezza media non deve essere inferiore a m 2,20 e l'altezza minima non deve essere inferiore a m 2,00.

3.3. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e dalla ristrutturazione urbanistica, è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta per le nuove costruzioni se l'unità è già dotata di un altro servizio conforme alle prescrizioni del presente Regolamento; in ogni caso l'altezza minima dell'ulteriore servizio igienico non potrà essere inferiore a m 1,80 e quella media non inferiore a m 2,20.

3.4. Restano ferme le specifiche disposizioni in materia di altezze dei locali soppalcati contenute nell'art. 43 "Soppalchi", che costituisce disciplina speciale per la fattispecie e quindi intendersi prevalente sulle disposizioni del presente articolo.

4 - Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali di abitazione

Dimensionamento degli alloggi

4.1. Fermo restando il rispetto del parametro di alloggio minimo definito dallo strumento urbanistico, per ciascun alloggio dovrà essere garantita una superficie utile abitabile non inferiore a mq 14 per ognuno dei primi 4 abitanti e a mq 10 per ciascuno dei successivi.

4.2. Gli alloggi per una sola e per due persone in edilizia sociale non soggetti al rispetto del parametro di alloggio minimo potranno essere anche del tipo monostanza, senza obbligo di dimostrarne la possibile suddivisione, garantendo i seguenti limiti minimi di superficie utile, pari alla somma dei valori minimi previsti dal DM 5 luglio 1975 e dal presente Regolamento:

- a. monostanza per una persona in edilizia sociale dotato di locale soggiorno, cottura e camera da letto pari ad almeno mq 24,50 oltre servizio igienico di almeno mq 2,50, e tale da garantire una superficie utile minima complessivamente pari a mq 28;
- b. monostanza per due persone in edilizia sociale dotato di locale soggiorno, cottura e camera da letto pari ad almeno mq 29,50 oltre servizio igienico di almeno mq 2,50, e tale da garantire una superficie utile minima complessivamente pari a mq 38.

4.3. I locali di abitazione devono garantire i requisiti minimi di superficie riportati in tabella

| Superfici minime e requisiti dei locali destinati ad abitazione | | |
|--|------------------------------|---|
| <i>Tipo di locali</i> | <i>Superficie utile (mq)</i> | <i>Parametri da applicare</i> |
| <i>Camere da letto per una persona</i> | 9 | Parametri dei locali primari |
| <i>Camere da letto per due persone e soggiorni</i> | 14 | |
| <i>Cucine abitabili</i> | 9 | |
| <i>Altri vani di categoria primaria, adibiti ad abitazione permanente</i> | 9 | |
| <i>Spazi di cottura ubicati in locale autonomo, separato e distinto dal soggiorno adibito alla sola funzione di cottura dei cibi e non anche di regolare consumazione degli stessi</i> | Compresa tra 4 e 9 | Parametri dei locali di abitazione non permanente |
| <i>Angolo cottura all'interno di vani pluriuso/monostanza</i> | 1,5 | Parametri del vano pluriuso/monostanza |

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

Servizi igienici

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

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

4.6. Nel caso di servizi igienici finalizzati all'utilizzo di persone diversamente abili, è ammesso l'utilizzo di apparecchi multifunzione, nel rispetto della specifica normativa di settore.

4.7. Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità immobiliare, i valori minimi sono prescritti per il solo servizio igienico principale e la dotazione richiesta può essere garantita considerando la totalità dei servizi igienici presenti.

D.2 – REQUISITI SPECIFICI DEI LOCALI ADIBITI AD ATTIVITÀ DIVERSE DA QUELLA ABITATIVA (disciplina igienico-sanitaria)

Nel rispetto dei generali criteri definiti all'art. 25, nei successivi punti sono definiti i requisiti igienico-sanitari specifici dei locali destinati ad attività diverse da quella abitativa, di cui all'art. 46, da applicare, per quanto non in contrasto con la disciplina di riferimento per la funzione, a:

- nuovi edifici;
- edifici esistenti, limitatamente ai cambi d'uso ed ai frazionamenti che comportino l'inserimento di utilizzi di maggior pregio.

I requisiti di cui ai successivi punti sono da applicare, per quanto non in contrasto con la vigente normativa in materia e con le istruzioni tecniche approvate con DGR 221/2022.

1 - Posizione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa

1.1. I locali primari e di supporto devono, di norma, essere fuori terra.

1.2. I locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni primarie e di supporto esclusivamente in presenza dei seguenti requisiti:

- le parti contro terra devono essere protette da scannafosso aerato e ispezionabile di larghezza maggiore di cm 60, di profondità maggiore di almeno cm 15 rispetto al piano di calpestio del locale, ove possano sfociare le eventuali aperture aeranti del vespaio;
- il piano di calpestio, ove non sia presente un sottostante cantinato, deve essere isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerato;
- il locale deve rispondere a tutte le altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui deve essere adibito.

1.3. I locali seminterrati che non rispettano tutti i requisiti di cui al precedente comma possono essere adibiti esclusivamente a funzioni di servizio o accessorie.

1.4. I locali interrati o prevalentemente interrati possono essere ordinariamente utilizzati come locali di servizio soltanto in presenza di tutti i requisiti di cui al precedente comma 2; possono altresì, previo ottenimento del parere favorevole da parte dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio, essere adibiti ad attività primarie o di supporto ove lo richiedano particolari esigenze tecniche e funzionali.

1.5. I locali interrati o prevalentemente interrati che non rispettino tutte le prescrizioni di cui al precedente comma possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie.

2 - Illuminazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa

Locali primari e di supporto

2.1. Tutti i locali primari e di supporto devono di norma usufruire di illuminazione naturale diretta.

2.2. 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.
- 2.3. Almeno il 50% della superficie illuminante deve essere ordinariamente collocata a parete, inclusa la porzione verticale degli shed.
- 2.4. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per i locali di preparazione e somministrazione alimenti è sempre ammesso il ricorso all'illuminazione naturale di tipo indiretto, ferma restando la necessità di garantire la salvaguardia della salute e le condizioni di sicurezza e benessere dei lavoratori.
- 2.5. Il ricorso all'illuminazione artificiale o l'utilizzo di parametri inferiori a quelli sopra individuati è consentito per motivate esigenze in relazione a particolari tipologie di attività o alla tutela di edifici di interesse storico, previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio. Sono fatte salve le eventuali specifiche disposizioni di settore.

Locali di servizio

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

Locali accessori

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

3 – Aerazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa

Locali primari e supporto

- 3.1. Tutti i locali devono di norma usufruire di aerazione naturale diretta.
- 3.2. 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.
- 3.3. Le porte e i portoni comunicanti direttamente con l'esterno possono essere compresi nel computo delle superfici aeranti fino ad un massimo del 50% della superficie minima necessaria. Per piccoli fondi commerciali e di servizio alla residenza e alla persona, fino a 100 mq di superficie aperti all'utenza, porte e portoni sono integralmente computabili come superfici aeranti.
- 3.4. Il ricorso all'aerazione forzata è consentito esclusivamente per esigenze tecniche o di sicurezza, previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio, alle seguenti condizioni:
- l'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339 e devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria convenientemente climatizzata e deumidificata.

- l'impianto di aerazione forzata non può, di norma, essere utilizzato per la rimozione degli agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni; in tali casi dovrà essere previsto un impianto di aspirazione localizzato, coordinato con l'impianto di aerazione del locale.
- 3.5. Per i locali di preparazione e somministrazione alimenti limitatamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è sempre ammesso il ricorso all'aerazione forzata, alle condizioni elencate al comma che precede, senza necessità del parere ASL, ferma restando la necessità di garantire la salvaguardia della salute, e le condizioni di sicurezza e benessere dei lavoratori.

Locali di servizio

- 3.6. L'aerazione dei locali di servizio può essere garantita sia in maniera naturale diretta che meccanizzata.
- 3.7. In caso di aerazione naturale la superficie aerante deve essere almeno pari a 1/12 della superficie del locale e può essere collocata a parete o a soffitto.
- 3.8. È sempre ammesso il ricorso alla sola aerazione meccanizzata assicurando un ricambio d'aria non inferiore a:
- 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua;
 - 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia a estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato.

Locali accessori

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

4 - Dimensioni e altezze minime dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa

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

4.2. Gli ambienti di lavoro devono garantire le altezze minime individuate nella tabella che segue:

| Altezze minime dei locali destinati ad utilizzi diversi dall'abitazione | | | | |
|--|------------------------------------|--------------------------|--|---|
| <i>Tipo di locali e usi</i> | <i>Locali con altezza omogenea</i> | | <i>Locali con altezza non omogenea</i> | |
| | <i>Altezza minima (m)</i> | <i>Altezza media (m)</i> | <i>Altezza minima (m)</i> | <i>Condizioni</i> |
| Locali primari e di supporto per industriali-artigianali e commerciali di grande distribuzione | 3,00 | | | |
| Locali primari e di supporto per commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e di servizio | 2,70 | | | |
| Locali di servizio (per tutti gli usi) | 2,40 | 2,40 | 2,20 | le porzioni con altezza minore di m 2,40 non devono comunque superare il 30% del totale della superficie del locale |
| Locali accessori (per tutti gli usi) | 1,80 | 1,80 | 1,50 | |

4.3. Per ogni lavoratore deve essere assicurata una cubatura non inferiore a mc 10 ed una superficie non inferiore a mq 2.

4.4. La superficie dei singoli locali non deve essere inferiore a mq 9, fatti i salvi i casi in cui la minore superficie sia necessaria per speciali esigenze di lavorazione.

5 - Dotazione di servizi igienici e assistenziali degli ambienti destinati a funzioni diverse da quella abitativa

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

- idonei gabinetti, nella misura di 1 servizio igienico ogni 10 addetti;
- locali destinati a spogliatoi, nei casi e con i requisiti previsti dalla vigente normativa nazionale di igiene sui luoghi di lavoro quando il tipo di attività lo richieda, distinti fra i due sessi solo per le aziende che occupano più di cinque dipendenti, di superficie almeno pari a mq 1,20 per addetto;
- lavabi, nella misura minima di uno ogni cinque addetti;

- docce, nei casi e con i requisiti previsti dalla vigente normativa nazionale di igiene sui luoghi di lavoro (in locali separati per uomini e donne o prevedendo un'utilizzazione separata degli stessi);
- ambulatori o camere di medicazione, refettori e locali di riposo quando il tipo di attività o la salubrità lo esigono, nei casi e con i requisiti previsti dalla vigente normativa nazionale di igiene sui luoghi di lavoro.

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

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

TUTELA DELL'ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI DI PARTICOLARE INTERESSE (disciplina tecnico-estetica e di decoro -specifiche)

Circa il campo di applicazione della disciplina di particolare tutela definita nel presente allegato si ricorda che:

- come stabilito dall'art. 62, la disciplina di particolare tutela si applica a qualsiasi intervento che vada a interessare gli edifici (compresi i relativi resedi), classificati dal Piano Operativo quali:
 - beni culturali (DLgs 42/2004);
 - emergenze di valore storico-architettonico;
 - emergenze architettoniche del Novecento;
 - tessuti storici prevalentemente seriali (ante 45);
 - edifici singoli o aggregati di interesse documentale (ante 45)
 - edifici specialistici (ante 45);
 - edifici interni agli isolati (ante 45);
 - edificato recente (post 1945).
- come stabilito dall'art. 63 comma 3 la disciplina di particolare tutela non si applica nei casi di:
 - interventi su edifici, o porzioni dei medesimi, notificati quali Beni culturali ai sensi del DLgs. 42/2004, a condizione che l'intervento difforme sia stato esplicitamente autorizzato dall'Ente preposto alla tutela del vincolo;
 - particolari fattispecie, esaurientemente documentate e puntualmente motivate, a condizione che si collochino al di fuori del centro storico UNESCO e che siano adottati idonei accorgimenti che garantiscano le finalità di tutela di cui al precedente comma;
 - particolari fattispecie, esaurientemente documentate e puntualmente motivate per edifici inclusi nel centro storico UNESCO, a condizione siano adottati idonei accorgimenti che garantiscano le finalità di tutela e che siano sottoposte a preventiva verifica con acquisizione del parere della Commissione Edilizia Interna;
 - interventi di particolare ed eccezionale rilevanza all'interno del nucleo storico UNESCO, previo riconoscimento da parte del Consiglio Comunale.

1 - Coperture

Conformazione

- 1.1. In linea generale è prescritto il mantenimento delle coperture esistenti e del loro carattere tradizionale ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria, anche qualora si debba procedere all'integrale rifacimento.
- 1.2. Le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di coperture che già siano state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni e che risultino incompatibili con il carattere dell'edificio o del contesto. In tali casi sono ammesse le modifiche volte a ripristinare la conformazione originaria o conseguire una nuova conformazione della copertura più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.
- 1.3. Sono ammesse modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di abbaini, lucernari o simili) qualora per dimensione, ubicazione e conformazione, non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto, nel rispetto delle specifiche prescrizioni individuate per gli abbaini e per tutti gli altri elementi di corredo delle coperture.
- 1.4. Nel caso di demolizioni e ricostruzioni, di ristrutturazioni, o di sostituzione di coperture piane o semipiane con coperture a falde inclinate la pendenza delle falde del tetto dovrà essere congruente con quella delle coperture degli edifici contermini e non potrà comunque superare il 30%, salvi i casi di maggiori pendenze preesistenti. In tali particolari casi la sostituzione è ininfluente ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.
- 1.5. Non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non per i corpi edilizi minori, estranei al tessuto più antico e ubicati a quota nettamente inferiore rispetto a quella della gronda dell'edificio principale, sempre che non prospettino sulla pubblica via.

Manti

- 1.6. Si considerano manti di copertura originari e tipici della tradizione, da mantenere e conservare, quelli costituiti da:
 - embrici e coppi in cotto, disposti in file parallele e a elementi separati;
 - tegole marsigliesi, limitatamente alle tipologie paleoindustriali e all'architettura del primo Novecento.
- 1.7. Nel caso di rimaneggiamento di tali manti di copertura è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati. Quando ciò non sia possibile per l'eccessivo degrado o per la presenza di elementi incongrui, la reintegrazione del medesimo deve avvenire mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi elementi dello stesso tipo e pezzatura di quelli originari, prediligendo l'utilizzo di materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile.
- 1.8. Per la realizzazione di sfiati deve privilegiarsi l'impiego di tegole speciali della tradizione, opportunamente sagomate (fraticini), evitando l'impiego di tubi che fuoriescono dal manto di copertura, ovvero, quando ciò non risulti possibile, occultando la tubazione con un comignolo in muratura con finitura a intonaco civile.
- 1.9. L'inserimento di strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione in sormonto all'impalcato esistente, è ammessa a condizione che sia estesa a tutta la falda, anche quando comune a

più edifici, per uno spessore massimo pari a 12 cm, elevabili a 20, al di fuori del Nucleo Storico UNESCO e con accorgimenti tali da nasconderli alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda e ai profili delle falde, verificando la condizione di corretto inserimento nel contesto.

- 1.10. I lastrici solari degli edifici con copertura piana devono avere finitura tale da garantire un corretto inserimento nel contesto, in accordo cromatico con il manto tradizionale in cotto delle coperture inclinate.

2 - Abbaini e lucernari

Abbaini

- 2.1. Gli abbaini e lucernari esistenti devono essere conservati e restaurati. Quando ciò non fosse possibile, essi devono essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme e impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.
- 2.2. 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.
- 2.3. Per i fini del comma precedente si considerano, in linea generale abbaini di carattere tradizionale, quelli del tipo a due falde o a una falda compluviata, realizzati in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono.
- 2.4. Per le medesime finalità di tutela si individuano le seguenti casistiche di abbaini la cui nuova realizzazione è motivata da reali esigenze funzionali, nonché i relativi limiti dimensionali.

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

Lucernari e finestre a tetto

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

3 - Elementi di gronda e pluviali

Aggetti di gronda e gioghi

- 3.1. La modifica di aggetti di gronda e gioghi 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.
- 3.2. È in ogni caso vietato:
 - sostituire elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione fiorentina, quali, ad esempio, travetti in cemento in luogo dei tipici correnti lignei sagomati, scempiati di laterizio forato in luogo dei tradizionali elementi in laterizio pieno (campigiane) trattenuti da seggiola lignea, perlinati in luogo di tavolati e altre simili incongrue sostituzioni;
 - intonacare o verniciare a corpo scempiati in cotto o tavolati;
 - realizzare gioghi di aggetto superiore a mezzo embrice.

Canali di gronda e pluviali

- 3.3. I canali di gronda e i discendenti pluviali devono sempre avere sezioni rispettivamente semicircolare e circolare ed essere generalmente realizzati in rame. È ammesso l'impiego della lamiera solo quando questa sia verniciata con cromie da individuare nella gamma dei marroni e dei grigi, in armonia con il contesto di inserimento.
- 3.4. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi, senza occludere alla vista particolari architettonici o decorativi, prediligendo calate di tipo verticale continuo, poste alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Il pluviale deve comunque garantire l'integrità di eventuali cornici orizzontali ed elementi architettonici a rilievo tramite apposita sagomatura con andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo.
- 3.5. La parte terminale dei discendenti pluviali collocati su pareti prospettanti sulla pubblica via deve essere posizionata sottotraccia per 3 m dalla quota del marciapiede. Quando ciò non

risulti possibile, la parte terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzata in ghisa per un'altezza di almeno m 1,50 da terra.

- 3.6. 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.
- 3.7. È vietato l'utilizzo di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.

4 - Intonaci

Prescrizioni di carattere generale

- 4.1. In linea generale ogni intervento sulle facciate deve privilegiare la conservazione degli intonaci, nel carattere e finitura originari. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado devono essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.
- 4.2. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario devono essere consolidati e mantenuti: il loro integrale rifacimento è ammesso solamente quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.

Modalità di esecuzione e di intervento

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

4.6. È fatto divieto di:

- rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (archi, piattabande, travi in legno e simili) che non fossero originariamente a vista;
- mantenere a vista la superficie parietale intonacata, omettendone la tinteggiatura.

5 - Elementi architettonici e decorativi

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

Elementi in pietra naturale

5.2. Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo devono essere oggetto di periodica manutenzione e pulitura, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a prevenirne o rallentarne il degrado, nonché degli interventi di restauro individuati nella tabella che segue, ogni qualvolta detto degrado si evidenzi in misura non più controllabile con la semplice manutenzione.

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

5.3. Qualsiasi operazione di pulitura del materiale lapideo dai depositi o di consolidamento superficiale deve essere controllabile in ogni sua fase, graduale e selettiva, in modo da non recare danno alla conservazione della pietra.

5.4. Nel caso di elementi lapidei con caratteristiche scultoree o con lavorazione particolarmente complessa non è consentito reintegrare le eventuali parti che siano andate perdute, né procedere alla sostituzione di detti elementi, qualsiasi sia il loro stato, con altri di nuova lavorazione o di recupero.

Elementi in finta pietra/cemento

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

6 - Murature a faccia vista

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

7 - Tintecciature

Prescrizioni di carattere generale

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

Colori e toni delle tintecciatuira

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

Decorazioni pittoriche e apparati decorativi

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

8 - Serramenti esterni

1. Ogni intervento sulle facciate deve privilegiare la conservazione e il ripristino dei serramenti di oscuramento, delle finestre e delle porte caratteristici e tipici della tradizione fiorentina, nel rispetto delle particolari prescrizioni di cui ai successivi comma.
2. Nel caso necessiti procedere alla sostituzione di serramenti di oscuramento di cui ai commi precedenti, i nuovi serramenti devono mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale, uniformandole se di foggia diversa e rispettando le prescrizioni particolari di cui ai successivi comma.
3. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si deve procedere alla rimozione di serramenti di oscuramento, infissi, porte e portoni, serrande e vetrine incongrui, con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.
4. E' vietato:
 - l'impiego di serramenti di oscuramento, finestre e porte finestre diversi da quelli tipici e caratteristici della tradizione fiorentina o la loro sostituzione con altre tipologie, incongrue e incompatibili con i caratteri architettonici della facciata;
 - installare serramenti esterni di oscuramento su edifici che siano stati originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno;
 - l'adozione, per le parti vetrate di finestre, porte finestre o portoni, di vetri a specchio o suddivisioni del tipo inglese, salvo che per il recupero di tipologie originarie o comunque congrue con il contesto ambientale;
 - l'utilizzo di infissi con finiture incompatibili con i caratteri architettonici della facciata;
 - l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario.
5. È fatta salva la possibilità, per edifici che non presentino un autonomo e particolare interesse documentale di adottare materiali innovativi, in particolare per le finalità del risparmio energetico, a condizione che sia garantito un idoneo inserimento nel contesto.

Serramenti d'oscuramento, finestre e porte-finestre

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

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

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

7. Quando sia dimostrato che la conservazione o riproposizione delle finestre tipiche della tradizione fiorentina non sia possibile od opportuna, saranno ammissibili:
- infissi in ferro, verniciati in color piombaggine o altro colore scuro che ben si armonizzi con la facciata su cui deve inserirsi;
 - in casi del tutto particolari, infissi in altri materiali purché con finitura idonea a garantire il necessario requisito di compatibilità e il miglior inserimento nel contesto.
8. In linea generale tutti i serramenti di oscuramento, nonché le finestre e porte finestre della stessa unità edilizia devono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati, valgono inoltre le prescrizioni già impartite al precedente articolo per le tinteggiature.

9. Gli interventi dovranno altresì garantire la conservazione della ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma-imposta che, quando non riutilizzabili, devono riprendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

Porte e portoni

10. Quando la conservazione o riproposizione delle porte e portoni di cui ai commi precedenti non risulti possibile a causa delle diverse funzioni cui vengono destinati i locali retrostanti, è ammissibile la loro sostituzione con infissi che, seppur di diversa fattura, risultino comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata.

11. L'eventuale sostituzione di porte o portoni con infissi vetrati, quando necessaria per consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, è ammissibile a condizione che siano rispettati i criteri di compatibilità di cui al comma precedente.

12. Per tutti i tipi di porta o portone è prescritto che:

- la finitura superficiale sia di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida;
- il colore, quando non documentato o dedotto dalle tracce originali, sia quello, scelto tra i tradizionali, che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Possono essere adottate verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno solo quando l'impostazione originaria dell'edificio non preveda espressamente infissi verniciati a corpo in un determinato colore.

13. In linea generale porte e portoni possono essere di foggia, materiale e colore diversi rispetto alle finestre e porte finestre della stessa unità edilizia.

Serrande e simili

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

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

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

Vetrine e simili

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

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

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

Elementi in ferro

18. In linea generale è prescritta la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti quando coevi con i medesimi nonché quando, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque risultino tipici di determinati periodi storici.
19. Detti elementi (grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, rostre di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta stendardi, ferri battuti in genere, ecc.) non potranno essere rimossi e sui medesimi sono ammessi i soli interventi necessari per la loro manutenzione e conservazione. La loro sostituzione è ammessa solo con nuovi elementi che ne ripropongano fedelmente i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale).
20. Salvo casi particolari debitamente documentati, la colorazione degli elementi in ferro di cui ai commi precedenti deve essere al naturale, con verniciatura opaca di protezione, oppure a corpo con piombaggine.

9 - Impianti tecnologici di facciata

Prescrizioni di carattere generale

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

Cavi elettrici e telefonici

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

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

3. Quando, per le caratteristiche dell'edificio, non sia possibile conseguire una delle sistemazioni individuate in tabella, è inoltre ammesso disporre i cavi secondo una linea orizzontale immediatamente al di sotto della quota d'imposta dell'aggetto di gronda.

4. In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui al punto precedente.

Condutture di acqua, gas e simili

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

Contatori

8. In linea generale i contatori devono essere collocati all'esterno delle singole unità immobiliari, in modo da renderli facilmente accessibili dal Gestore, ma internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via.
9. Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo e opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata di materiale, colore e forma tali da garantire la minor alterazione possibile e adeguata durabilità nel tempo.
10. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati.

Pompe di calore, unità motocondensanti e simili

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

10 - Altri elementi di facciata

Campanelli, citofoni e videocitofoni

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

Cassette postali

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

Targhe indicanti arti, mestieri e professioni

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

11 - Insegne

1. In tutti gli edifici interessati dalle speciali norme di tutela di cui al presente Capitolo, le insegne devono essere collocate esclusivamente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure, ove compatibile, nei vani di porte e portoni al servizio dell'esercizio commerciale interessato, adottando colori e grafica congruenti con i caratteri della facciata e del contesto urbano in cui si inseriscono.
2. L'insegna deve essere collocata nella parte superiore dell'apertura di facciata, seguendone fedelmente l'andamento, arretrata di almeno cm 5 rispetto al filo esterno degli stipiti che delimitano l'apertura medesima.
3. Qualora l'apertura interessata dall'insegna presenti elementi di interesse storico o tipologico (sovrapporta o lunette dotate di inferriata o di altri elementi degni di tutela) l'apposizione di insegne è ammissibile solo quando, per la particolare conformazione o dimensione del vano, sia possibile conseguire una soluzione progettuale compatibile con l'elemento di interesse storico o tipologico, garantendone la conservazione e la visibilità.
4. Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce costante e indiretta, escludendo l'utilizzo di luci intermittenti o a variazioni di colore e della tipologia filo-neon.
5. È ammessa l'applicazione di vetrofanie nel rispetto dei criteri di compatibilità già individuati per le insegne al precedente comma 1.
6. L'installazione di insegne a bandiera sugli immobili privati soggetti a particolare tutela è ammessa esclusivamente per immobili e attività private di interesse pubblico a condizione che l'insegna sia realizzata con elementi in bronzo o ottone non lucido di dimensioni massime pari a cm 40x40, elevabili, per immobili posti al di fuori del Nucleo storico UNESCO a un massimo di cm 60x60.

12 - Tende frangisole

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

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

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

13 - Resedi di pertinenza

1. I resedi di pertinenza degli edifici sottoposti alla disciplina di particolare tutela di cui al presente Capitolo sono soggette alle seguenti ulteriori prescrizioni:
 - le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario devono essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, devono essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti;
 - le aree scoperte che rivestano autonomo valore storico, tipologico o documentario, non potranno essere fisicamente frazionate, neppure con recinzioni di modesta rilevanza edilizia e, qualora inerbite, non possono essere pavimentate salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti.

MODELLO di calcolo dell'incremento di valore dell'immobile - All. B al Regolamento Edilizio

COMUNE DI FIRENZE - Direzione Urbanistica

UBICAZIONE IMMOBILE:

ISTANZA/SCIA A SANATORIA N.

A VALORE ATTUALE
Determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE ATTUALE

| Descrizione immobile | Superficie reale | 30% per vani con h. inf 1,80 | Superficie da considerare | Coefficiente | Superficie convenzionale |
|--|------------------|------------------------------|---------------------------|--------------|--------------------------|
| locali primari | | | | 1,00 | |
| locali di supporto | | | | 0,70 | |
| locali di servizio e accessori (soffitte/cantine/ripostigli) | | | | 0,50 | |
| locali completamente interrati | | | | 0,30 | |
| spazi coperti non richiusi (balconi/logge) | | | | 0,25 | |
| spazi scoperti in godimento esclusivo | | | | 0,15 | |
| Totale superficie convenzionale attuale in mq (1) | | | | | |

Determinazione del Valore Unitario di Riferimento attuale

| Fascia/zona | Microzona | Categoria Catastale | Tipologia | Valore Unitario di Riferimento attuale (2) |
|-------------|-----------|---------------------|-----------|--|
| Rif. OMI | Rif. OMI | N.C.U. | Rif. OMI | Rif. OMI |
| | | | | |

Calcolo del VALORE VENALE ATTUALE

| | | |
|------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| Superficie convenzionale (1) | Valore Unitario di Riferimento (2) | VALORE ATTUALE (1) x (2) |
| € | - | € - |

B VALORE PRECEDENTE
Determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE PRECEDENTE

| Descrizione immobile | Superficie reale | 30% per vani con h. inf 1,80 | Superficie da considerare | Coefficiente | Superficie convenzionale |
|--|------------------|------------------------------|---------------------------|--------------|--------------------------|
| locali primari/di supporto | | | | 1,00 | |
| locali di supporto | | | | 0,70 | |
| locali di servizio e accessori (soffitte/cantine/ripostigli) | | | | 0,50 | |
| locali completamente interrati | | | | 0,30 | |
| spazi coperti non richiusi (balconi/logge) | | | | 0,25 | |
| spazi scoperti in godimento esclusivo | | | | 0,15 | |
| Totale superficie convenzionale precedente in mq. (3) | | | | | |

Determinazione del Valore Unitario di Riferimento precedente

| Fascia/zona | Microzona | Categoria Catastale | Tipologia | Valore Mercato Medio | Coefficiente di rettifica del valore precedente art. 2.4. all. B. (X) | Coefficiente maggiorazione (y=0,1 solo per interventi conformi) | Coefficiente correttivo (X)*(Y) | Valore Unitario di Riferimento €/mq. (4) |
|-------------|-----------|---------------------|-----------|----------------------|---|---|---------------------------------|--|
| Rif. OMI | Rif. OMI | N.C.U. | Rif. OMI | Rif. OMI | | | | |
| | | | | | | | | |

Calcolo del VALORE VENALE PRECEDENTE

| | | |
|------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Superficie convenzionale (3) | Valore Unitario di Riferimento (4) | VALORE PRECEDENTE (3) x (4) |
| € | | € |

INCREMENTO DI VALORE VENALE (A) - (B)

€

