comune di
PRATO

SEMINARIO DI AGGIORNAMENTO

MARTEDI' 20 NOVEMBRE 2012
PRATO - PALAZZO DELLE PROFESSIONI

Criteri interpretativi delle norme

Relatori :

Arch. Riccardo Pecorario

Dirigente Servizio Edilizia e Attività Economiche

Arch. Maurizio Silvetti

Funzionario tecnico

Geom. Basilio Palazzolo

Funzionario tecnico

Comune di Prato - Servizio Gestione Attività Edilizia

In collaborazione con : Ordine Architetti PPC

Ordine degli Ingegneri

Collegio dei Geometri e G.L.

Collegio dei Periti Industriali e P.I.L.

della Provincia di Prato

Criteri interpretativi delle norme

Rettifiche

Allo stato attuale sono in vigore le Disposizioni Dirigenziali prot. n. 675 del 29/10/2001, prot. n. 715 del 27/11/2001 ed infine prot. n. 103 del 01/03/2005, emanate al fine di regolamentare l'iter procedurale per la rettifica di errori materiali di rappresentazione contenuti negli elaborati tecnico-grafici a corredo degli atti abilitanti, con esclusione delle istanze di condono edilizio rilasciate

Rettifiche

Criticità:

Il ricorso a tale procedura comporta un ulteriore appesantimento dell'attività istruttoria da parte del Servizio in uno scenario nel quale tutte le discipline emanate e sopravvenute convergono nella semplificazione procedurale e amministrativa, limitando e riservando all'Amministrazione Comunale la sola attività di controllo.

Inoltre stante l'inibizione a presentare istanze di rettifica per le istanze di condono rilasciate, il conseguente ricorso alla presentazione di specifica istanza di accertamento di conformità in sanatoria poneva evidenti criticità circa la valutazione della conformità con la specifica disciplina urbanistico - edilizia, richiesta dall' art. 140 della l.r. 1/2005 e s.m.i., quale presupposto di rilascio del titolo edilizio, ancorché riferita a mero errori di rappresentazioni, nel caso in cui questa comportava aumento dei carichi urbanistici (superficie, volume, altezza, distacchi, sagoma, unità immobiliari, destinazione d'uso, standard urbanistici ed edilizi)

Rettifiche

Finalità:

Vista l’esperienza maturata si è rilevata la necessità di uniformare ai fini applicativi tale procedura ed estenderla a tutti gli atti abilitanti, ivi compreso le istanze di condono edilizio, e quindi è stata elaborata una determinazione da parte del Dirigente del Servizio, in corso di pubblicazione, con la quale è stata definita la procedura che dovrà essere osservata nelle casistiche specifiche, al fine di regolarizzare la rettifica degli elaborati tecnico/grafici a corredo di tali atti.

Rettifiche

Considerazioni:

Per quanto concerne i titoli abilitativi, con esclusione delle istanze di condono edilizio, il provvedimento in corso di pubblicazione, si è fondato sui combinati disposti dell' art. 45 co. 4 del vigente regolamento edilizio e art. 83 bis co 2 della l.r. 1/2005, che, nei limiti ivi stabiliti, prescrivono esclusivamente l'obbligo del deposito dello stato finale dell'opera così come effettivamente realizzata;
Ove le varianti eccedano i limiti di quelle ammesse, la regolarizzazione dovrà avvenire dietro presentazione di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell' art. 140 l.r. 1/2005 e s.m.i.

Tali depositi dello stato finale dell'opera così come effettivamente realizzata ai sensi e per gli effetti dell'art. 142 comma 1 della legge regionale 1/2005 e s.m.i. non sono sanzionabili in quanto escluse dalla disciplina sanzionatoria di cui al titolo VIII della predetta l.r.

Rettifiche

Considerazioni:

Per quanto attiene le casistiche relative alle istanze di condono edilizio si riconducono a due, ovvero, per le istanze in corso di rilascio e per quelle rilasciate (solo nel caso in cui l'errore di rappresentazione materiale incida sui carichi urbanistici) la relativa verifica verrà effettuata sulla specifica documentazione dietro specifica attività istruttoria del Servizio;
per le istanze rilasciate e nel solo caso in cui l'errore di rappresentazione non incida sui carichi urbanistici, in analogia con quanto previsto per i titoli abilitativi, sussiste il solo obbligo di deposito dello stato finale dell'opera così come effettivamente esistente alla data della sanatoria con allegata dichiarazione di asseveramento reso a termine di legge da professionista abilitato.

Rettifiche presentate oltre la validità dei termini

Procedura:

1. <u>Atti abilitativi con esclusione del condono edilizio</u>:

Deposito dello stato finale dell'opera così come effettivamente realizzata secondo le modalità stabilite per le cosiddette varianti finali dall'art. 45 comma 4 del vigente regolamento edilizio comunale, ove applicabile ai sensi dell' art. 83 bis della l.r. 1/2005 e s.m.i. ;

Ove le varianti eccedano i limiti di quelle ammesse, la regolarizzazione dovrà avvenire dietro presentazione di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell' art. 140 l.r. 1/2005 e s.m.i.

Rettifiche

Procedura:

2. **<u>Istanze di condono edilizio in corso di rilascio</u>**

Istanza in bollo con allegata idonea documentazione sottoscritta dal richiedente e dal rilevatore, che attesti in maniera inequivocabile che trattasi di mero errore materiale di rappresentazione.

La documentazione da produrre dovrà dimostrare in modo certo l'esistenza e l'epoca di abuso dell'oggetto di rettifica ai fini della relativa ammissibilità in ragione della specifica normativa di riferimento.

Il Servizio provvederà all'istruttoria delle istanze presentate e alla chiusura del procedimento.

Rettifiche

Procedura:

3. Istanze di condono edilizio rilasciate

3.a correzione degli errori materiali di rappresentazione incidenti sui carichi urbanistico-edilizi (superficie, volume, altezza, distacchi, sagoma, unità immobiliari, destinazione d'uso, standard urbanistici ed edilizi)

Istanza in bollo con allegata idonea documentazione sottoscritta dal richiedente e dal rilevatore, che attesti in maniera inequivocabile che trattasi di mero errore materiale di rappresentazione.
La documentazione da produrre dovrà dimostrare in modo certo l'esistenza e l'epoca di abuso dell'oggetto di rettifica ai fini della relativa ammissibilità in ragione della specifica normativa di riferimento.

Il Servizio provvederà all'istruttoria delle istanze presentate e alla chiusura del procedimento.

Rettifiche

Procedura:

3. Istanze di condono edilizio rilasciate

3.b correzione degli errori materiali di rappresentazione non incidenti sui carichi urbanistico-edilizi (superficie, volume, altezza, distacchi, sagoma, unità immobiliari, destinazione d'uso, standard urbanistici ed edilizi)

Deposito dello stato finale dell'opera così come effettivamente esistente alla data della sanatoria con allegata dichiarazione di asseveramento reso a termine di legge da professionista abilitato.

Ricevuta del pagamento dei diritti di segreteria secondo le modalità stabilite dal comune.

Il Servizio provvederà alla verifica a campione dei depositi presentati.

Rettifiche

Adempimenti del Servizio:

Registrazione nel programma gestionale e l’inserimento nei fascicoli corrispondenti, nonché controlli anche a campione, relativamente alle istanze non oggetto di istruttoria.

Accertamenti di conformità

Ambito di applicazione :

Può essere presentato solo per opere e interventi eseguiti in assenza di **permesso di costruire**, in parziale o totale difformità o con variazioni essenziali da quest'ultimo, oppure nel caso di opere ed interventi eseguiti in assenza di **SCIA** o in difformità da questa.

Tale istituto pertanto non è applicabile agli interventi difformi costituenti attività edilizia libera definita all'art. 80 della l.r. 1/2005 e s.m.i., per i quali non può essere rilasciato l'accertamento di conformità in sanatoria .

Accertamenti di conformità

Presupposti di rilascio :

L’art. 140 comma 1 legge regionale 1/2005 e s.m.i. prescrive, tra l’altro, quale presupposto per il rilascio delle istanze di sanatoria relative, la conformità dell’intervento realizzato con la disciplina urbanistico edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell’opera, che al momento della presentazione della relativa istanza.

Accertamenti di conformità

Prassi applicativa :

Prassi applicativa adottata dal Comune a seguito del passaggio da una disciplina pianificatoria fondata sulla zonizzazione previgente a quella attualmente in vigore (Piano Secchi), volta al mantenimento del patrimonio edilizio, assoggettato prettamente ad interventi conservativi o di ristrutturazione.

Emanazione della nota interpretativa n. 10/2005 pubblicata il 12/9/2005

Si pone il problema della verifica di tale "doppia conformità" nel caso di interventi che, ammissibili all'epoca di realizzazione, riguardino edifici esistenti per i quali il Regolamento Urbanistico vigente prevede ora esclusivamente interventi di tipo conservativo o di ristrutturazione, e comunque in ogni caso dove non sono previsti indici di fabbricabilità, ma è previsto il mantenimento dell'edificio. In tali casi, gli elementi utili per accertare la conformità degli interventi agli strumenti urbanistici generali e di attuazione vigenti al momento della presentazione della domanda, così come prescritto dalla legge, non sono costituiti dai parametri urbanistici volumetrici, di superficie coperta o di altezza, in quanto non determinati dal Piano che stabilisce unicamente il mantenimento delle consistenze edilizie esistenti.
Il confronto dovrà quindi essere spostato sulla verifica di rispondenza alle eventuali discipline edilizie previste dal Regolamento Urbanistico (allineamenti, regole compositive, disciplina della conservazione, omogeneità con il contesto, ecc.).

Accertamenti di conformità

Prassi applicativa :

In applicazione della citata norma comportamentale il presupposto della conformità della" doppia conformità" prescritto per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria, si intende soddisfatto se l'intervento è conforme allo strumento di pianificazione vigente al momento della realizzazione, e risponde all' eventuale disciplina edilizia ammessa dal Regolamento Urbanistico, in ragione degli interventi previsti, per il mantenimento dell'edificato esistente (*allineamenti, regole compositive, disciplina della conservazione, omogeneità con il contesto* , ivi compreso le destinazioni d'uso).
Tale procedura, ovviamente non è applicabile ove il Regolamento Urbanistico prevede indici di fabbricabilità, in tale ipotesi valgono le condizioni di doppia conformità previste dall' art. 140 l.r. 1/2005 e s.m.i.

Accertamenti di conformità

<u>SANATORIA AMMINISTRATIVA</u> (cosiddetta sanatoria giurisprudenziale nell'ordinamento giuridico)

L'art. 56 del vigente regolamento edilizio disciplina la possibilità di presentare nei termini previsti dall' art. 140 della l.r. 1/2005 (prima della notifica dell'ordinanza di demolizione d'ufficio o della notifica dell'ingiunzione di pagamento della sanzione pecuniaria), istanza di accertamento di conformità, **ai soli fini amministrativi**, **e fermo restando gli aspetti penali, qualora ricorrano le seguenti condizioni:**

•Conformità dell'intervento con la disciplina urbanistico edilizia vigente al momento della presentazione dell'istanza;

•Conformità al regolamento edilizio;

•Rispetto dell' ulteriore disciplina di settore incidente sull'attività Edilizia;

Accertamenti di conformità

CONSIDERAZIONI

Si segnala che recenti pronunce di giustizia amministrativa hanno disconosciuto tale istituto affermando che non può essere riconosciuto dall'ordinamento in quanto verrebbe meno il principio della legalità, in considerazione che verrebbero legittimate opere postume originariamente e sostanzialmente abusive in quanto in contrasto con i corrispondenti strumenti urbanistici, con corrispondente svuotamento della disciplina urbanistico edilizia vigente al momento della commissione degli illeciti, sia perché verrebbe violata la natura della norma primaria (art. 36 del T.U. 380/2001) riguardante gli accertamento di conformità in sanatoria che invece richiede la verifica della "doppia conformità" quale presupposto di rilascio delle istanze in sanatoria.

Tolleranze

L’ordinamento regionale ha recepito quanto disposto dal legislatore Statale con l’emanazione del D.L. 70/2011(cosiddetto Decreto Sviluppo), convertito con legge 106/2011, introducendo al disposto dell’ art. 139 della l.r. 1/2005, il comma 4, che in sostanza sancisce che nel casi di interventi eseguiti **in parziale difformità** dal permesso di costruire, ovvero di SCIA (solo nel caso in cui questa riguardi interventi di nuova edificazione previsti in attuazione di piani urbanistici nei casi di cui all’art. 79 co 1 lettera “a”, e di quelli di ristrutturazione annoverati alla lettera “d” del medesimo articolo 79) **non si ha parziale difformità** dal titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle **misure progettuali .**

Tolleranze

L’ordinamento regionale ha recepito quanto disposto dal legislatore Statale con l’emanazione del D.L. 70/2011(cosiddetto Decreto Sviluppo), convertito con legge 106/2011, introducendo al disposto dell’ art. 139 della l.r. 1/2005, il comma 4, che in sostanza sancisce che nel casi di interventi eseguiti **in parziale difformità** dal permesso di costruire, ovvero di SCIA (solo nel caso in cui questa riguardi interventi di nuova edificazione previsti in attuazione di piani urbanistici nei casi di cui all’art. 79 co 1 lettera “a”, e di quelli di ristrutturazione annoverati alla lettera “d” del medesimo articolo 79) **non si ha parziale difformità** dal titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle **misure progettuali .**

Edoardo Mori
Magistrato

DISTANZE PER COSTRUZIONI, ALBERI, LUCI, VEDUTE

**Esposizione aggiornata degli articoli
873 - 908 del Codice Civile
con 180 illustrazioni tratte dall'opera di
Guido Labriola e Vincenzo Rizzi**

Distanze

Art. 873 C.C. - Distanze nelle costruzioni

Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una maggiore distanza.

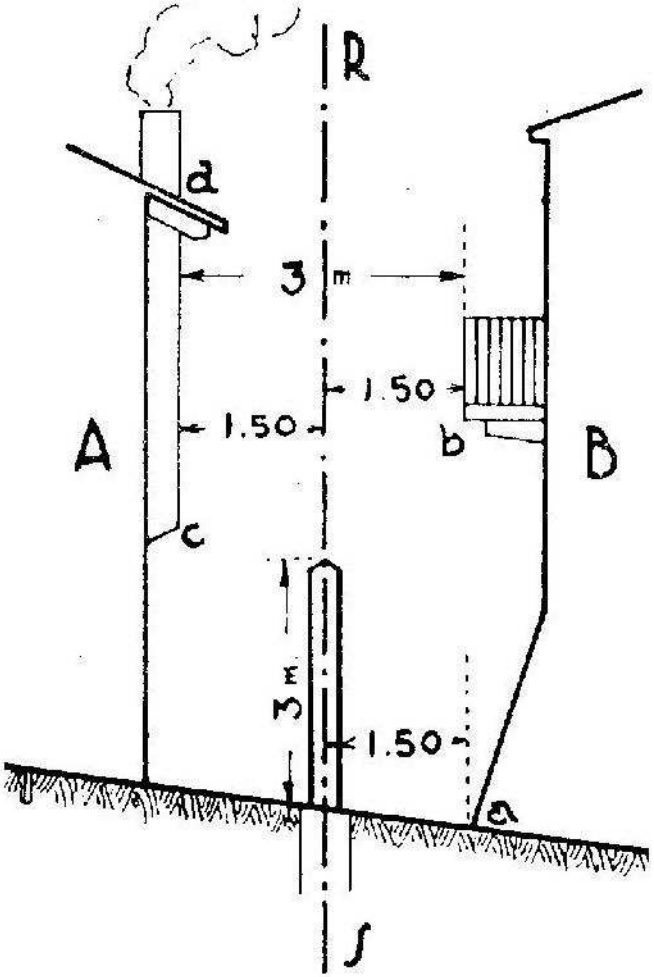
La distanza minima fra le costruzioni è di tre metri. I regolamenti comunali possono stabilire distanze maggiori.
La nozione di costruzione comprende qualunque opera non completamente interrata avente i requisiti della solidità e della immobilizzazione rispetto al suolo. Non si considerano costruzioni una baracca, un chiosco, un box che non sono fissati al suolo, ma vi poggiano senza fondamenta. Non si considerano costruzioni, ai fini delle distanze, i muri di cinta e i muri isolati di altezza inferiore a tre metri (art. 878).
Per costruzione soggetta ai limiti di distanza non deve necessariamente intendersi un'opera edilizia o in muratura, potendo essa consistere in qualunque manufatto che abbia carattere di stabilita e che, per la sua consistenza, possa dar luogo alla formazione di interstizi dannosi o pericolosi per la sicurezza e l'igiene, a cui tutela deve ritenersi sancito il divieto contenuto nell'art 873 C.C., espressamente ribadito per le sopraelevazioni dei muri di cinta dall'art 878 stesso codice e riecheggiato dalle norme sulle distanze delle piantagioni dal confine (artt 892, 894 C.C.). (nella specie l'opera posta in essere in violazione dei limiti di distanza era costituita da una palizzata, con i singoli pali infissi stabilmente al suolo, intersecata da fili metallici, destinata a sostenere una spalliera di erbe rampicanti). (Cass. 173/1962)

Distanze

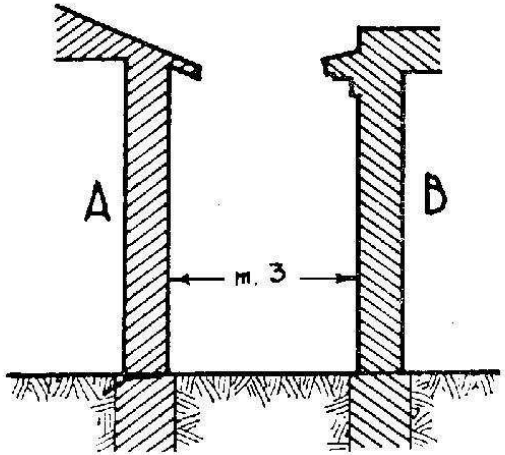
La norma sulle distanze ha lo scopo tradizionale di evitare la creazione di spazi angusti (intercapedini) malsani e di lasciare ad ogni costruzione la giusta quantità di luce ed aria. Perciò la norma non riguarda le costruzioni interrate.
Chi costruisce in prossimità del confine di un terreno su cui non vi sono già costruzioni, deve costruire a m. 1,5 dal confine.
Se sull'altro terreno vi è già una costruzione a distanza minore di m. 1,5, chi costruisce deve farlo a tre metri dalla precedente costruzione, oppure deve costruire in aderenza ad essa, pagando il valore del terreno occupato e, se utilizza il muro esistente, pagando metà del suo valore. Però il proprietario della costruzione può scegliere di estenderla fino al confine oppure di demolirla in modo da ripristinare la distanza di m. 1,5 (art. 875 C.C.)
Il principio della cosiddetta "prevenzione" per cui chi costruisce per primo ha facoltà di costruire sul confine invece di rispettare la distanza di m. 1,5, viene meno in quei casi in cui i regolamenti comunali stabiliscono che si devono osservare date distanze non fra gli edifici, ma rispetto al confine fra le due proprietà edificabili.
La presenza di una luce non impedisce la costruzione in aderenza. Lo impedisce invece una servitù di veduta.

Distanze

Ecco come deve essere misurata la distanza delle costruzioni in caso di balconi o altri sporti.
In tema di distanze legali fra edifici, mentre non sono a tal fine computabili le sporgenze estreme del fabbricato che abbiano funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria di limitata entità, come la mensole, le lesene, i cornicioni, le grondaie e simili, rientrano nel concetto civilistico di "costruzione" le parti dell'edificio,quali scale, terrazze e corpi avanzati (cosiddetti "aggettanti") che, seppure non corrispondono a volumi abitativi coperti sono destinate ad estendere ed ampliare la consistenza del fabbricato.
I muri di cinta fino a m 3 di altezza non si considerano. Le distanze si misurano sempre in orizzontale.

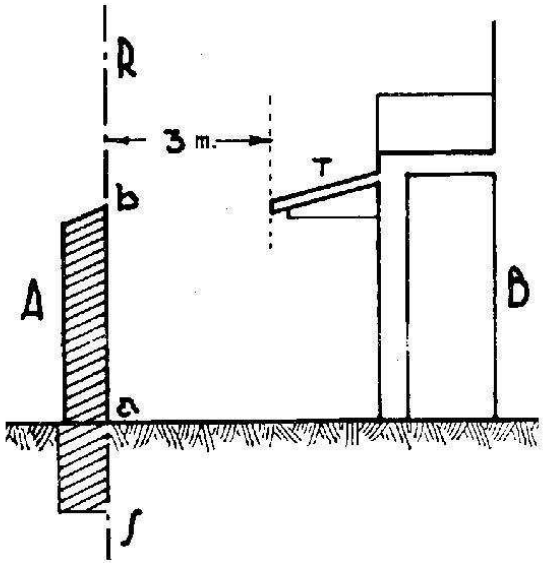


Distanze



Le distanze non valgono per le fondazioni, salvo che siano fuori terra. Non si considerano cornicioni, falde del tetto, cariatidi, ecc.

Si deve invece computare nella distanza una tettoia o pensilina (il muro *ab* non è di cinta).



Distanze

D.M. 1444/1968 art.

art. 9. Limiti di distanza tra i fabbricati

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, 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.

2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.
Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10,000 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Distanze

Liguria – L.R. 16/2008 – art. 76

Le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori

La distanza è quella intercorrente fra:
a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds).

Distanze

Liguria – L.R. 16/2008 – art. 76

Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui all'articolo 67, comma 5, nei limiti dallo stesso indicati:

Art. 67, c. 5
Con riferimento agli strumenti urbanistici comunali vigenti, al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerati nel computo per la determinazione dell'indice edificatorio:
a) le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali

Distanze

Comune di Genova – P.U.C.

Art. 11 - Parametri urbanistico-edilizi:
comma **10.** Distanze
"*Art. 76 della L.R. 16/2008 e s.m. e i.* "

Art. 15 - Distanze
1. Fatte salve diverse prescrizioni contenute nella disciplina dei singoli Ambiti gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione devono rispettare le distanze stabilite dal D.M. 02/04/68 n. 1444 e s. m. e i..
2. La distanza tra **filo di fabbricazione** di una costruzione fuori terra e la linea di confine della proprietà non deve essere inferiore a m. 5,00 per tutti gli edifici comprese le serre, salvo diversi accordi con i confinanti
3. Per le parti interrate la distanza tra il perimetro della costruzione e il confine di proprietà non deve essere inferiore a m. 3.00; sono inclusi nel perimetro le intercapedini e le strutture di contenimento perimetrali
8. Le distanze prescritte nei confronti di confini o di edifici o di strade non si applicano nel caso di costruzione in aderenza a norma del Codice Civile.

Distanze

Comune di Genova – R.E. art. 37

Per quanto concerne i nuovi edifici e gli interventi di integrale ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, fermo restando le specifiche dei parametri invariabili individuate all' art. 33, i parametri prestazionali costituiscono riferimento per la progettazione, soggetto a flessibilità, alle condizioni specificate all'art. 38

Per quanto concerne gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente, fermo restando i parametri invariabili di cui agli articoli 34 e 36, i contenuti dei parametri prestazionali per la progettazione di seguito individuati, possono essere soggetti a flessibilità a condizione che l'immobile presenti caratteristiche strutturali o architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale dell'unità immobiliare non consenta l'osservanza dei requisiti medesimi. A tale fine, fermo restando le condizioni dettate per i singoli parametri prestazionali di cui al successivo articolo, deve essere prodotta dal progettista specifica dichiarazione atta a documentare l'esistenza delle condizioni di cui sopra e comunque ad attestare il complessivo miglioramento delle condizioni igienico – sanitarie preesistenti

Distanze

Comune di Genova – R.E. art. 38

le pareti finestrate degli edifici di nuova costruzione devono affacciarsi su spazi liberi da ostacoli o murature nei 5,00 m antistanti, misurati perpendicolarmente al filo di fabbricazione della costruzione; tale distanza può essere derogata qualora le pareti finestrate corrispondano a locali accessori

nel caso di interventi di integrale ristrutturazione deve essere comunque rispettata la distanza di cui al precedente punto, salvo il caso in cui evidenti e motivate cause dipendenti dalla localizzazione dell'edificio e dalle caratteristiche del lotto, impediscano il rispetto della suddetta distanza

i parametri di cui sopra potranno essere derogati qualora venga fornita documentazione atta a garantire il raggiungimento di requisiti di ventilazione di illuminazione e di sicurezza analoghi a quelli derivati dalla mera applicazione dei suddetti parametri

Distanze

Regione Umbria L.R. 1/2004, art. 41

Al fine di favorire interventi di prevenzione sismica del patrimonio edilizio esistente, realizzati con le modalità previste dal regolamento regionale 15 luglio 2003, n. 9 , sono consentiti interventi necessari per ridurre il livello di vulnerabilità sismica dell'isolato che comportino:

1) riduzione della distanza di eventuali nuove opere strutturali dal confine di proprietà e da edifici antistanti, in misura non superiore all'otto per cento della distanza esistente o possibilità di confermare la distanza esistente, se inferiore a quella minima, in caso di incremento dell'altezza degli edifici, fatte salve le norme del codice civile e del codice della strada

-Gli interventi di cui al comma 1 non sono computati ai fini del calcolo della volumetria, delle superfici, delle altezze e delle distanze.

Il titolo abilitativo è rilasciato dal comune, anche in difformità dalle norme degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali, fatte salve eventuali limitazioni imposte da specifici vincoli storici, ambientali, paesistici, igienico sanitari e di sicurezza

Distanze

Regione Umbria, Regolamento n. 9/2008

Articolo 7

1. Si definisce area di sedime l'area, misurata in metri quadrati, ottenuta dalla proiezione sul piano orizzontale delle murature e delle strutture portanti esterne della costruzione sovrastante il piano di campagna e delle parti di costruzioni entroterra non ricoperte superiormente da terreno vegetale di idoneo spessore come previsto all'articolo 8, comma 2, lettera b)

2. Sono escluse dalla misurazione le sole opere aperte aggettanti dal filo esterno delle murature quali:

balconi, scale, pensiline, cornicioni, spioventi, gronde, fasce di coronamento ed elementi decorativi e rampe esterne richieste da specifiche normative di sicurezza o per l'abbattimento della barriere architettoniche. Sono altresì escluse le scale esterne se aventi altezza non superiore a metri lineari 2,00 rispetto alla linea di spiccato dell'edificio

Distanze

Regione Umbria, Regolamento n. 9/2008

Articolo 12, comma 1, lettera c – definizione di perimetro e sagoma dell'edificio

Si definisce perimetro di un edificio il perimetro delimitato da qualunque struttura edificata fuori terra o entroterra, con la esclusione delle opere di cui all'articolo 7, comma 2 e di eventuali intercapedini aventi le caratteristiche di cui all'articolo 17, comma 3, lettera j)

Si definisce sagoma di un edificio la figura planovolumetrica ottenuta dal contorno esterno dell'edificio escluse le opere previste all'articolo 7, comma 2.

Distanze

Regione Umbria, Regolamento n. 9/2008

Articolo 23,– distanze tra edifici

1. Per distanza tra edifici deve intendersi il minor segmento orizzontale congiungente le pareti fronteggianti in senso orizzontale.

La distanza si applica quando le pareti sono fronteggianti per oltre metri lineari 1,00

2. Negli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere b), c) e d) della l.r. 1/2004 le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti

3. Nei centri e nuclei storici (zone di tipo A di cui al d.m. 1444/1968) per gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettera f) e all'articolo 13, comma 1, lettera c) della l.r. 1/2004, o per eventuali nuove costruzioni ammesse, le distanze tra gli edifici rispettano le disposizioni del codice civile

Distanze

Regione Umbria, Regolamento n. 9/2008

Articolo 23,– distanze tra edifici

4. Per tutti gli altri interventi edilizi diversi da quelli indicati ai commi 2 e 3 sono prescritte distanze minime tra edifici, con l'esclusione di muri di contenimento del terreno e di delimitazione del confine di proprietà, come di seguito indicati:

a) nelle zone di tipo B ed E, di cui al d.m. 1444/1968, metri lineari 10,00 tra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate, salvo distanze maggiori previste dallo strumento urbanistico generale

b) nelle zone di tipo C, D, F la misura non inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a metri lineari 10,00, tra pareti di edifici finestrate …. salvo distanze maggiori previste …..

c) nei casi di sopraelevazione di edifici esistenti, le distanze possono essere inferiori a metri lineari 10,00 purché non risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto

d) nei casi di edifici pertinenziali della stessa proprietà dell'edificio principale, non sono previste distanze minime

Distanze

Regione Umbria, Regolamento n. 9/2008

Articolo 23,– distanze tra edifici

4. Per tutti gli altri interventi edilizi diversi da quelli indicati ai commi 2 e 3 sono prescritte distanze minime tra edifici, con l'esclusione di muri di contenimento del terreno e di delimitazione del confine di proprietà, come di seguito indicati:

e) tra edifici di proprietà diversa che costituiscono opere pertinenziali realizzate in applicazione dell'articolo 21, comma 2, lettere b) e c), aventi altezza non superiore a metri lineari 2,40, la misura di metri lineari 6,00. Dalle pareti di tali edifici non si applicano le disposizioni di cui alle lettere a) e b)

Distanze

Regione Veneto, L.R. 11/2004 di modifica della L.R. 61/85

Articolo 17, comma 3 – distanze tra edifici

Il PI può, altresì, definire minori distanze rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765":

a) nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planivolumetrici;

b) nei casi di interventi disciplinati puntualmente.

Distanze

Regione Veneto, L.R. 11/2004

Articolo 17, comma 3 – distanze tra edifici

8. L'ultimo comma dell'articolo 23 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 è così sostituito:

"Il piano regolatore generale può, altresì, definire minori distanze rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici n. 1444 del 1968:

a) nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici;

b) nei casi di interventi disciplinati puntualmente;

c) nelle zone territoriali omogenee B e C1 qualora, fermo restando per le nuove costruzioni il rispetto delle distanze dal confine previste dal piano regolatore generale che comunque non possono essere inferiori a cinque metri, gli edifici esistenti antistanti a quelli da costruire siano stati realizzati legittimamente ad una distanza dal confine inferiore.

Distanze

Regione Veneto, L.R. 11/2004

Articolo 17, comma 3 – distanze tra edifici

c) nelle zone territoriali omogenee B e C1 qualora, fermo restando per le nuove costruzioni il rispetto delle distanze dal confine previste dal piano regolatore generale che comunque non possono essere inferiori a cinque metri, gli edifici esistenti antistanti a quelli da costruire siano stati realizzati legittimamente ad una distanza dal confine inferiore.

La legge è stata impugnata dal Governo innanzi alla Corte Costituzionale con ricorso n. 63/2004 (G.U. 1ª serie speciale n. 34/2004). Il giudizio si è concluso con la sentenza n. 232/2005 (G.U. 1ª serie speciale n. 25/2005), con la quale la Corte Costituzionale ha ritenuto fondata la questione di legittimità costituzionale dell'articolo 50, comma 8, lettera c) (distanza tra costruzioni) in relazione all'articolo 117, comma secondo, lettera l), in quanto afferente alla materia dell'ordinamento civile di competenza legislativa esclusiva dello Stato.

Distanze

Corte Costituzionale sentenza n. 232/2005

Ora, in materia di distanze tra fabbricati, primo principio, fissato in epoca risalente ma ancora di recente ribadito, è che la distanza minima sia determinata con legge statale, mentre in sede locale, sempre ovviamente nei limiti della ragionevolezza, possono essere fissati limiti maggiori.

In secondo luogo, l'ordinamento statale consente deroghe alle distanze minime con normative locali, purché però siffatte deroghe siano previste in strumenti urbanistici funzionali ad un assetto complessivo ed unitario di determinate zone del territorio. Tali principi si ricavano dall'art. 873 cod. civ. e dall'ultimo comma dell'art. 9 del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, emesso ai sensi dell'art. 41-quinquies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (introdotto dall'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), avente efficacia precettiva e inderogabile, secondo un principio giurisprudenziale consolidato.

Distanze

Corte Costituzionale sentenza n. 232/2005

I suindicati limiti alla possibilità di fissare distanze inferiori a quelle previste dalla normativa statale trovano la loro ragione nel rilievo che le deroghe, per essere legittime, devono attenere agli assetti urbanistici e quindi al governo del territorio e non ai rapporti tra vicini isolatamente considerati in funzione degli interessi privati dei proprietari dei fondi finitimi.

Distanze

OGGETTO: **Ampliamenti e sopraelevazioni - Distanze tra pareti finestrate**

L'articolo 2, lettera"a" dell'allegato "D3" al Regolamento Edilizio stabilisce che per le nuove costruzioni la distanza minima tra le pareti di edifici antistanti, anche in presenza di una sola parete finestrata, non può essere inferiore a ml. 10.00, salvo le ulteriori limitazioni previste per le zone omogenee C.

Modifiche esterne

Il rinvio alla norma del punto precedente per le modifiche esterne vuole ricordare che laddove le modifiche della sagoma e del volume dei fabbricati esistenti realizzano un intervento di nuova costruzione, deve ritenersi applicabile la disciplina tra pareti finestrate.

Diversamente negli adeguamenti degli edifici ai fini dell'ottenimento dei requisiti di agibilità che siano da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia, in base alla L.R. 1/2005, non deve applicarsi la verifica delle distanze.

Sopralzi di sottotetti

In applicazione di quanto sopra, la sopraelevazione del piano sottotetto per un'altezza aggiuntiva superiore a quella esistente è da considerarsi come intervento di nuova edificazione e, come tale, assoggettato sia alle limitazioni prescritte in materia di distanze tra pareti finestrate, sia al rispetto delle corrispondenti discipline di riferimento in ordine alla corresponsione del contributo di costruzione.

Parcheggi per la sosta stanziale

Fonti normative relative alla dotazione nel caso di interventi di Nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica

Art. 2 della legge 122/89 (che ha sostituito l'art. 41 sexies della L. 1150/1942)

Dispone che nel caso di nuova costruzione devono essere previsti parcheggi pertinenziali nella misura di 1mq/100 mc di volume urbanistico.

Allegato D1 del vigente regolamento edilizio

Prescrive e aggiunge che ferme restando le misure prescritte dall' art. 2 L. 122/89 i parcheggi pertinenziali dovranno essere individuati in numero pari ad almeno un posto auto per ogni alloggio.

Fissa in mq 25.00 la superficie idonea di ogni posto auto omnicomprensiva delle corsie di manovra degli altri spazi direttamente connessi (1)

estratto nota interpretativa n. 26/2005 pubblicata in data 12/9/2005

Negli interventi comportanti gli incrementi volumetrici consentiti ***dall'art. 24 comma 2 del Regolamento Urbanistico*** *- "Ristrutturazione con ampliamento", la dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalla L. 122/89* ***è richiesta esclusivamente nel caso in cui l'ampliamento comporti una quantità di parcheggio, calcolata ai sensi della stessa legge, pari ad almeno 25 mq****., …..omissis.*

Parcheggi per la sosta stanziale

Fonti normative relative alla dotazione nel caso di interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente

Allegato D1 del vigente regolamento edilizio

Dispone, tra l'altro che le dotazioni dovranno essere previste anche nel caso di interventi di ristrutturazione generale che dispongano l'aumento delle unità immobiliari, salvo *impedimenti tecnici*.(2)

estratto nota interpretativa n. 27/2005 pubblicata in data 12/9/2005

…..omissis

Fra gli impedimenti tecnici citati nella norma è da intendersi, a titolo esemplificativo, la mancanza o l'inadeguatezza delle aree di pertinenza, e l'impossibilità di realizzare spazi di sosta all'interno dell'edificio in quanto le opere necessarie potrebbero pregiudicare il funzionamento strutturale del fabbricato, ovvero comportare alterazioni tipologiche e/o formali non compatibili con il contesto o tali da incidere in maniera rilevante sugli elementi costitutivi caratterizzanti dell'edificio.

Parcheggi per la sosta stanziale

Disciplina , inoltre, in analogia a quanto disposto dall' art. 9 della legge 122/89 i casi in cui gli spazi a parcheggio possano essere realizzati in deroga agli indici di fabbricabilità, fissandone le condizioni:

- **Da prevedersi al piano terra (3), seminterrato o interrato di edifici <u>non dotati nelle misure prescritte (1mq/100 mc di volume)</u> ubicati all'interno del Centro Abitato così come individuato dal regolamento urbanistico e fino al raggiungimento del 10 % del volume e comunque di un posto per ogni alloggio;**
  estratto nota interpretativa n. 14/2005 pubblicata in data 12/9/2005

  La realizzazione di autorimesse pertinenziali ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89, in deroga agli indici di fabbricabilità fondiaria e all'interno di tutti i subsistemi del Regolamento Urbanistico all'interno del centro abitato così come ivi definito, è ammessa anche previa demolizione di autorimesse esistenti legittime o legittimate, a condizione che la nuova autorimessa presenti una superficie e/o un volume simile a quello esistente, ***fino comunque al raggiungimento delle condizioni minime per consentirne l'agibilità.***
  La realizzazione delle autorimesse in deroga agli indici di fabbricabilità è subordinata alla produzione di un atto trascritto da cui risulti il vincolo di pertinenzialità con l'immobile a cui le stesse sono asservite.
  A questo proposito si ritiene che tale pertinenzialità possa essere estesa anche a fabbricati con destinazione d'uso diversa dalla residenza in quanto l'autorimessa è da intendersi riferita a chi utilizza stabilmente l'edificio.
  Infine si precisa che eventuali ampliamenti volumetrici come sopra definiti, non rilevano ai fini del cumulo degli interventi di cui al comma 4 dell'art. 24 del Regolamento Urbanistico

Parcheggi per la sosta stanziale

- Ammessi con tipologia coperta, aperti da almeno tre lati alle condizioni sopra riportate;
- Localizzati in ambiti edificabili o per i quali sia prevista la ristrutturazione, esterni all'area di pertinenza, ma comunque nel raggio di 100 ml, con destinazione urbanistica omogenea all'immobile cui dovranno essere asserviti escluse le aree a destinazione pubblica;
- Non sono ammessi in edifici per i quali la disciplina urbanistica preveda interventi conservativi, salvo che si possano realizzare con limitate modifiche , compatibili con i caratteri tutelati degli edifici;
- Legati da vincolo pertinenziale all'immobile cui sono asserviti, risultante da specifica obbligazione registrata e trascritta.

Parcheggi per la sosta stanziale

Art. 32 comma 8 Regolamento urbanistico

Prescrive che a prescindere dalla tipologia dell'intervento edilizio e fatte salve le Zone Omogenee A (Centri storici) il frazionamento degli immobili che preveda la formazione di unità immobiliari residenziali di superficie lorda di pavimento inferiore a mq 70.00 è consentito quando le unità derivate, oltre la seconda, siano o vengano dotate di spazi per la sosta stanziale di cui all' art. 41 sexies L. 1150/42

Parcheggi per la sosta stanziale

Corresponsione del contributo di costruzione conseguente alla realizzazione di parcheggi per la sosta stanziale

I parcheggi per la sosta stanziale realizzati ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89, (1 mq per ogni 10 mc) sono considerati opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 11, comma 1, della stessa legge. Pertanto, anche ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall' art. 124 co 1 lettera d della l.r. 1/2005 e s.m.i., non sono soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione nell'ambito delle quantità stabilite dalla legge. Parimenti le medesime condizioni di gratuità si applicano anche alle dotazioni previste per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente nei casi previsti dall'allegato D1 del vigente regolamento edilizio (qualora la dotazione sia insufficiente e sino al raggiungimento della % prescritta 1/10 mq/100mc).

Parcheggi per la sosta stanziale

Pertinenzialità e obbligo di mantenimento della destinazione a Parcheggio

Art. 41 sexies legge 1150/42

2. Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma **non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.**
   (Comma aggiunto dal comma 9 dell'art. 12, L. 28 novembre 2005, n. 246)

Art. 9 legge 122/89

5. **Fermo restando quanto previsto dall'articolo Art. 41 sexies legge 1150/42 e successive modificazioni, e l'immodificabilità dell'esclusiva destinazione a parcheggio, la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del comma 1 può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune…..(**sostituito dal comma 1 dell'art. 10 D.L. 9/2/2012 n. 5, convertito con legge n. 35/2012)

Parcheggi per la sosta stanziale

Considerazioni:

L'intervenuta modifica dell' 41 sexies L. 1150/42 avvenuta con l'approvazione del comma 9 art. 12 della L 246/2005, ha sancito che gli spazi a parcheggio, una volta realizzati ai sensi dell' art. 2 della legge 122/89 non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta e sono trasferibili autonomamente dalle unità immobiliari. Pertanto fermi restando i criteri e le quantità stabilite nell' allegato D1 del vigente regolamento edilizio tali spazi possano essere trasferiti a soggetti non proprietari dell'unità immobiliari a cui si riferiscono.
La modifica invece apportata invece dal comma 1 dell'art. 10 D.L. 9/2/2012 n. 5, convertito con legge n. 35/2012 ha riformulato il comma 5 dell'art. 9 della legge 122/89 prescrivendo che:
Nel caso che spazi a parcheggio siano stati realizzati per soddisfare gli standard richiesti per l'edificazione, non dovrà esserne modificata la destinazione esclusiva, che non vuol dire che tale quantità, nei limiti previsti, non possa essere recuperata o rilocalizzata , l'importante **è che lo standard sia salvaguardato.**

Parcheggi per la sosta stanziale

Considerazioni:

Per quanto riguarda invece la realizzazione dei parcheggi realizzati in deroga ai sensi dell' art. 9 co 1 della medesima L 122/89, anche nei casi ivi previsti dall'allegato D1 del vigente regolamento edilizio, la proprietà dei parcheggi può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo **con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune; quindi in tale ipotesi non è possibile mutare la specifica destinazione a parcheggio dei manufatti destinati a tale uso.**

Dotazioni di standard urbanistici

Il Regolamento urbanistico individua, in funzione della tipologia di intervento da attuare, due casistiche, ovvero:

1) L'art. 32 disciplina le dotazioni di standard urbanistici richieste per gli interventi che incidono sulle risorse essenziali del territorio, ovvero quelli di nuova edificazione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica secondo le modalità e percentuali stabilite;
2) L'art. 10 del piano di distribuzione e localizzazione delle funzioni, allegato quale parte integrante alle N.T.A. del R.U., disciplina invece la necessità di dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico nel caso in cui il nuovo uso comporti aumento del carico urbanistico, da determinarsi sulla base dei parametri in esso indicati, comparando il carico della nuova destinazione con quello dell'esistente; ai fini dell'articolo considerato non si ha aumento di carico urbanistico, e quindi non è necessario prevedere alcunché, qualora il nuovo uso comporti una quantità di parcheggi inferiore a mq. 50 (due posti auto).

Dotazioni di standard urbanistici

A titolo esemplificativo nel caso di un mutamento di destinazione d'uso a favore del terziario in luogo di una preesistente destinazione artigianale se la S.L.P (superficie lorda di pavimento) è di mq. 150 avremo:

Carico urbanistico di progetto (150 x 40%) = Mq. 60

Carico urbanistico attuale considerando il lotto saturo
(150 x 0.07) = Mq. 10.5

Incremento di carico urbanistico conseguente al nuovo uso
60mq – 10.5mq = 49.5mq.< 50.00mq richiesti (non è necessaria nessuna dotazione)

Dotazioni di standard urbanistici

In entrambi i casi (1 e 2) e in funzione delle U.T.O.E di appartenenza dell'insediamento, vi è la possibilità, in percentuali definite e nei casi ivi previsti, **di monetizzare lo standard corrispondente**, in alternativa alla realizzazione e cessione dell'opera all'amministrazione comunale, versando al Comune, all'atto del rilascio del titolo edilizio, ovvero alla presentazione della SCIA, il corrispondente corrispettivo, già definito con Deliberazione Comunale, del costo di acquisizione dell'area, in aggiunta agli oneri monetari di costruzione, per essere destinati all'acquisizione di aree a standard nella mededima UTOE o in quelle limitrofe

Dotazioni di standard urbanistici

Altra possibilità offerta è quella di realizzarvi sempre in alternativa, **specifici spazi di relazione, in aggiunta ai parcheggi per la sosta stanziale, non frazionabili e riservati all'uso dei visitatori – attenzione in questo caso tali spazi dovranno ritenere e soddisfare le stesse esigenze funzionali degli standard urbanistici, salvo la proprietà che rimane privata e dovranno rimanere di pertinenza comune degli edifici (art. 32 comma 9 e art. 10 co. 7 del piano delle funzioni).**

I suddetti dispositivi disciplinano anche gli standard di urbanistica commerciale da prevedere nel caso di insediamento di nuovi esercizi di vendita al dettaglio, che sono da prevedere, nei casi specifici, in aggiunta alle eventuali dotazioni di parcheggi pubblici e quelle relative alla sosta stanziale (ex art. 2 della l. 122/89) se richieste per l'attuazione dell'intervento.

Cambi di destinazione d'uso

Ai sensi dell' art. 2 della disciplina di distribuzione e localizzazione delle funzioni allegata al regolamento urbanistico **costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra delle categorie principale e secondarie delle funzioni.**
Non costituiste mutamento della destinazione d'uso la variata utilizzazione attuale di una unità immobiliare che interessi **non oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa e comunque non oltre 30 mq. di superficie utile** (art. 59 co 2 l.r. 1/2005)
I mutamenti di destinazione d'uso **anche senza opere** e fatto salvo quanto previsto dall' art. 30 della medesima disciplina (diversa utilizzazione consentita nell'ambito della destinazione legittimata) **sono sottoposti a SCIA qualora comportino il passaggio dall' una all'altra delle categorie principali o secondarie** (art. 7 piano delle funzioni).

Cambi di destinazione d'uso

Sono inoltre soggetti al corrispondente titolo edilizio i mutamenti di destinazione che richiedono opere edilizie per la realizzazione degli standard urbanistici e spazi di relazione (art.6 del piano delle funzioni)
In tal caso il titolo da presentare è il permesso di costruire.
La disciplina di distribuzione e localizzazione del piano delle funzioni indica anche i casi di compatibilità delle attività compatibili con le destinazioni quelle principali (art. 4 della disciplina).

Validità degli atti abilitativi

L.R. 1/2005, art. 77

Nel permesso sono indicati i termini d'inizio e d'ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data del rilascio del permesso; il termine di ultimazione di cui all’articolo 86, comma 1, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico - costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare del permesso di costruire deve dotarsi di un nuovo titolo abilitativo concernente la parte non ultimata

Validità degli atti abilitativi

Termine di inizio lavori:

•entro un anno dal rilascio del Permesso di costruire, in seguito alla comunicazione di inizio dei lavori da protocollare al Comune

•al momento di presentazione della SCIA

Termine di termine dei lavori:

•entro tre anni dalla comunicazione di inizio dei lavori nel Permesso di costruire

•entro tre anni dalla presentazione della SCIA

Validità degli atti abilitativi

L.R. 1/2005, art. 77

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei permessi in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio

Validità degli atti abilitativi

Cosa si allega nella richiesta di proroga, da presentare entro la data di validità del titolo edilizio:

•Lo stato di avanzamento dei lavori, adeguatamente documentato ed asseverato dal Direttore dei Lavori
•Le motivazioni, non riconducibili alla volontà del titolare del permesso di costruire, che hanno causato il ritardo
•La previsione della durata di cantiere necessaria per la conclusione dei lavori

Validità degli atti abilitativi

In caso di decadenza della validità del titolo edilizio senza che sia stata richiesta o concessa una proroga alla durata dei lavori, occorre presentare, ai sensi della L.R. 1/05, art. 77, comma 3, un nuovo titolo abilitativo concernente la parte non ultimata.

Interventi di demolizione e ricostruzione

L.R. 1/05, art. 79, comma 2

d) gli interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:
1) demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di cui all'articolo 52 oppure dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

Interventi di demolizione e ricostruzione

OGGETTO: **Interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi accessori**

Il Regolamento Urbanistico disciplina agli artt. 22 e 23 la demolizione dei volumi secondari e la possibilità della loro ricostruzione nel lotto di pertinenza, fermo restando il volume urbanistico complessivo.
Peraltro l'esito della ricostruzione può portare a distinte situazioni, rispettivamente classificabili, ai sensi della Legge Regionale n. 01/2005 e del Regolamento Edilizio del Comune di Prato, di ristrutturazione edilizia ovvero di sostituzione edilizia.

Tali diverse situazioni potranno verificarsi allorché lo spostamento volumetrico sia finalizzato all'adeguamento dell'immobile esistente ovvero alla realizzazione di nuove unità immobiliari a sé stanti.

Nel primo caso l'intervento sarà classificato, ai fini del titolo abilitativo e dei contributi di costruzione, quale intervento di ristrutturazione edilizia; nel secondo caso tale intervento dovrà essere considerato, ai medesimi fini, quale sostituzione edilizia. In quest'ultima ipotesi, si dovrà provvedere anche all'adeguamento degli standard e al rispetto delle altre norme di riferimento previste per gli interventi di sostituzione edilizia (distanze, accessi dalla pubblica via, ecc.).

Interventi di demolizione e ricostruzione

OGGETTO: **Ristrutturazione edilizia e totale demolizione degli edifici**

La problematica in oggetto ha diffusamente impegnato negli ultimi anni tutti i soggetti istituzionali e non, interessati al problema.
Al fine di contribuire a fare chiarezza sulla questione, la Regione Toscana con la Legge 52 del 14 ottobre 1999 (ora sostituita dalla L.R. n. 1/2005) ha indicato le condizioni per ricondurre alla ristrutturazione edilizia, già definita dall'art. 31 L. 457/78 e ora dall'art. 3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR n. 380/2001, gli interventi che prevedono la ricostruzione degli edifici.

In proposito si ritiene utile indicare alcune linee applicative della norma, in riferimento a specifiche problematiche.

Interventi di demolizione e ricostruzione

1. Casi di demolizione e ricostruzione degli edifici nei quali l'intervento può essere considerato di ristrutturazione edilizia.

L'intervento può essere considerato di ristrutturazione edilizia nei casi di demolizione e ricostruzione degli edifici, che lascino inalterata la sagoma e la volumetria dell'edificio. In proposito per sagoma e volume dell'edificio devono considerarsi le definizioni relative del Regolamento Edilizio Comunale.

A tal fine dovranno essere utilizzati gli stessi tipi di materiali con cui era realizzato l'edificio preesistente, adeguati tecnologicamente alle attuali forme del costruire. Ciò significa in particolare che nel caso di edifici in muratura, l'intervento sarà considerato di ristrutturazione edilizia, anche se, per esempio, gli elementi che costituiscono la muratura, siano costituiti da blocchetti di conglomerati, piuttosto che dagli elementi in laterizio o pietrame di cui era costituito l'edificio preesistente.

Possono altresì essere introdotte modeste innovazioni, di scarso significato urbanistico-edilizio anche se formalmente incidenti sul volume ovvero sulla sagoma, laddove necessarie per conformare gli edifici alle norme d'igiene e alla normativa sulla sicurezza delle costruzioni.

Nel progetto da esibire in Comune ai fini abilitativi, tali eventuali innovazioni devono essere ben evidenziate e possono costituire oggetto di parere da richiedere al Comune, preliminarmente alla presentazione, in caso di D.I.A.

Interventi di demolizione e ricostruzione

2. Nei casi in cui è consentito e previsto un radicale rinnovo dell'edificio, fino al suo svuotamento e la sostituzione strutturale, l'effettuazione dell'intervento con la demolizione e ricostruzione, nei limiti in cui sia ritenuto di ristrutturazione edilizia, deve essere preventivamente autorizzato, ovvero la scelta attiene alle modalità costruttive, da comunicare semmai a fine lavori, ai sensi dell'art. 45 del Regolamento Edilizio ?

La demolizione e ricostruzione nei termini sopra indicati è da ritenersi intervento di ristrutturazione edilizia, la cui ammissibilità dovrà essere verificata con le eventuali limitazioni che la disciplina urbanistica ed edilizia pongono per l'intervento di ristrutturazione dell'edificio.

Nel caso in cui la normativa consentano i più pervasivi interventi sulle strutture, fino allo svuotamento dell'edificio, senza altre condizioni, la complessiva sostituzione dell'edificio preesistente, nei termini sopra indicati, può considerarsi modalità realizzativa dell'intervento di ristrutturazione edilizia assentito, da rappresentare anche a fine lavori, quale variante in corso d'opera che non comporta la sospensione del cantiere, ai sensi dell'art. 45 del Regolamento Edilizio.

Interventi di demolizione e ricostruzione

Al fine di evitare dannosissimi equivoci interpretativi, si pone l'accento sul secondo caso, ove viene evidenziato che non sempre è ammissibile la demolizione e ricostruzione fedele, laddove risulti pur ammessa la ristrutturazione edilizia. Occorre infatti che la disciplina a cui è assoggettato l'intervento, in base alle norme urbanistico/edilizie applicabili, **non stabiliscano limiti all'intervento di ristrutturazione edilizia, che siano in contrasto con la demolizione e ricostruzione**. Ciò, per esempio, capita negli ambiti classificati RC dal vigente Regolamento Urbanistico. In tal caso, la disciplina applicabile consente anche limitati interventi di ristrutturazione edilizia (modifiche tipologiche e distributive degli edifici), ma non ammette i più pervasivi interventi di demolizione e ricostruzione.

Ristrutturazione - sostituzione

L.R. 1/05, art. 78, comma 1

h) gli interventi di sostituzione edilizia intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione

Ristrutturazione - sostituzione

Regolamento Edilizio, Allegato B, art. 1, lettera g)

gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come opere di demolizione e ricostruzione di fabbricati che non comportano aumenti di volume, non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione della sagoma, collocazione e destinazione d'uso, senza la necessità di alcun intervento sulle opere di urbanizzazione che modifichi la superficie fondiaria o che comporti la realizzazione di standard urbanistici, secondo la disciplina di P.R.G.. Si considerano sostituzione edilizia gli interventi
sugli edifici esistenti che ne modificano la destinazione d'uso o la superficie lorda di pavimento con l'inserimento di nuove strutture orizzontali, se connessi a sostituzioni strutturali o trasformazioni tipologiche, nel caso in cui non risulti la necessità di alcun intervento sulla dotazione degli standard urbanistici, secondo le previsioni del P.R.G.

Regolamento Urbanistico art. 23, c. 6bis

Per la riconversione dell'edilizia produttiva, al fine di adeguarla alle funzioni urbane previste sono consentiti ulteriori interventi che ampliano quanto ammissibile all'interno della ristrutturazione edilizia

•Demolizione e ricostruzione con riduzione sagoma

•Sostituzione edilizia con modifica sagoma

•Adeguamento edilizio per il mantenimento delle funzioni produttive o compatibili, con H max 10,00 m.

Codice dei beni culturali e del paesaggio

- Interventi non soggetti ad autorizzazione
- autorizzazione paesaggistica semplificata
- autorizzazione paesaggistica ordinaria
- sanzioni penali e amministrative
- Circolare MiBAC 33/2009 (ACP)

Interventi non soggetti ad autorizzazione

Art. 149 - Interventi non soggetti ad autorizzazione

1. Fatta salva l'applicazione dell'articolo 143, comma 4, lettera a), **non è comunque richiesta l'autorizzazione** prescritta dall'articolo 146, dall'articolo 147 e dall'articolo 159:

a) per gli **interventi di manutenzione ordinaria**, **straordinaria**, di **consolidamento statico** e di **restauro conservativo** che **non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici**;

b) per gli **interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi** con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;

c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera *g)*, purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

Interventi non soggetti ad autorizzazione

Regolamento Edilizio, art. 10

Sono considerate modificazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici l'attività edilizia comportante la modifica dell'aspetto esterno dei luoghi e degli edifici.

Non sono considerati tali:

- le modifiche all'interno di spazi delimitati dagli edifici (cortili, chiostrine);
- gli interventi conservativi di riparazione e di adeguamento dei prospetti di limitate parti dell'edificio, che utilizzano materiali e criteri compositivi conformi all'esistente;
- gli interventi conservativi e le opere pertinenziali, indicati nell'allegato B2, lett. A del presente regolamento, che sono conformi allo stato dei luoghi, cioè realizzati con le modalità e le tecniche tipiche che determinano l'aspetto paesaggistico e ambientale dei luoghi.
- gli adeguamenti tecnici necessari a rendere eseguibili le opere già autorizzate.

Sono altresì considerate modificazioni dello stato dei luoghi le alterazioni della morfologia dei terreni e degli assetti vegetazionali degli alberi, escluse le ordinarie pratiche colturali di potatura, orticole, di reimpianto e del vivaismo.

autorizzazione paesaggistica semplificata

Art. 146 - Autorizzazione

(…)

9. (…) Con **regolamento** da emanarsi ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, **entro il 31 dicembre 2008** *[termine non prorogato n.d.r.]*, **su proposta del Ministro di intesa con la Conferenza Unificata**, sono stabilite **procedure semplificate** per il rilascio dell'**autorizzazione** in relazione ad **interventi di lieve entità** in base a **criteri di snellimento e concentrazione dei procedimenti**.

Regolamento approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139, in vigore dal 10 settembre 2010.

autorizzazione paesaggistica semplificata

ALLEGATO 1 (previsto dall'articolo 1, comma 1)

1. Incremento di volume non superiore al 10 per cento della volumetria della costruzione originaria e comunque non superiore a 100 mc. (la presente voce non si applica nelle zone territoriali omogenee "A" di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, e ad esse assimilabili e agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice). Ogni successivo incremento sullo stesso immobile è sottoposto a procedura autorizzatoria ordinaria;

2. interventi di demolizione e ricostruzione con il rispetto di volumetria e sagoma preesistenti. La presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice;

3. interventi di demolizione senza ricostruzione o demolizione di superfetazioni (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice);

4. interventi sui prospetti degli edifici esistenti, quali:

aperture di porte e finestre o modifica delle aperture esistenti per dimensione e posizione;
interventi sulle finiture esterne, con rifacimento di intonaci, tinteggiature o rivestimenti esterni, modificativi di quelli preesistenti;
realizzazione o modifica di balconi o terrazze;
inserimento o modifica di cornicioni, ringhiere, parapetti; chiusura di terrazze o di balconi già chiusi su tre lati mediante installazione di infissi;
realizzazione, modifica o sostituzione di scale esterne

(la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice);

autorizzazione paesaggistica semplificata

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

codice	D.M. – G.U.	denominazione	comune	superficie (ha)	territori della Toscana (Atlante dei paesaggi)	tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9048057	D.M.20/05/1967 G:U140-1967	Fascia di terreno di 300 m.di larghezza da ogni lato dell'autostrada Firenze-Mare nei comuni di Firenze, Sesto Fiorentino, Campi di Bisenzio e Prato	Prato,Sesto Fiorentino,Campi Bisenzio,Firenze	1102,56	Prato e Val di Bisenzio – Area fiorentina	a	b	c	**d**
motivazione	la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché rappresenta un pubblico belvedere verso l'anfiteatro collinare e montano, in quanto dalla medesima si gode la visuale di celebri monumenti, quali le ville medicee di Petraia, castello ed Artimino, di antichi borghi fortificati come Calenzano, Montemurlo, cui nomi ricorrono nella storia della toscana, nonché distese di boschi di pini che accompagnano il viaggiatore offrendogli la vista di un quadro naturale quanto mai suggestivo								

B) IDENTIFICAZIONE DEI RISCHI E DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA

B1. Elementi rilevati alla data di istituzione del vincolo e valutazione della loro permanenza ad oggi

	elementi di valore	permanenza dei valori – elementi di degrado
morfologia		
idrografia naturale e antropica		
mosaico agrario		
elementi vegetazionali		
sistema insediativo		
sistema della viabilità		
visuali panoramiche ("da" e " verso")	Visuali dalla zona "verso" l'anfiteatro collinare e montano, celebri ville e monumenti, distese di boschi	Permanenza del valore delle visuali, ma disturbato in alcuni casi dalla presenza di costruzioni imponenti e dalla sistemazione delle barriere antirumore.

Codice beni culturali e paesaggio

sanzioni amministrative

Art. 167 - Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria

1. In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, **il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino** a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4.

2. (...)

3. (...)

4. L'autorità amministrativa competente **accerta la compatibilità paesaggistica**, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

a) per i **lavori**, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che **non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati**;

b) per l'**impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica**;

c) per i **lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria** ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Circolare Ministero BAC
n° 33 del 26 giugno 2009

E' sorta (…) l'esigenza di fornire una univoca definizione dei termini predetti [`**lavori**', `**superfici utili**' e `**volumi**'] *che possa essere utilizzata sul territorio comunale sia dalle amministrazioni competenti all'accertamento di compatibilità paesaggistica (in massima parte i Comuni) che dalle soprintendenze che esprimono un parere vincolante, determinando quindi l'esito finale del procedimento.*
E' infatti necessario evitare che, in assenza di specifiche indicazioni, i Comuni facciano riferimento ai parametri urbanistici dei propri regolamenti edilizi, con inevitabili differenziazioni e senza alcuna univocità di comportamento.

Si forniscono pertanto le definizioni dei tre termini, sulle quali è stato acquisito l'avviso favorevole dell'Ufficio legislativo.

*1. per "**lavori**" si intendono* **"gli interventi su fabbricati legittimamente esistenti, ovvero gli interventi strettamente connessi all'utilizzo di altri immobili ed aree che non comportino modificazioni delle caratteristiche peculiari del paesaggio, purché gli interventi stessi siano conformi ai piani paesaggistici vigenti e adottati";**

Circolare Ministero BAC
n° 33 del 26 giugno 2009

(…)

*2. per "**superfici utili**" si intende* **"qualsiasi superficie utile, qualunque sia la sua destinazione. Sono ammesse le logge e i balconi nonché i portici, collegati al fabbricato, aperti su tre lati contenuti entro il 25% dell'area di sedime del fabbricato stesso"**;

*3. per "**volumi**" si intende* **"qualsiasi manufatto costituito da parti chiuse emergente dal terreno o dalla sagoma di un fabbricato preesistente indipendentemente dalla destinazioni d'uso del manufatto, ad esclusione dei volumi tecnici"**.