

COMUNE DI AREZZO

PROGETTO PER LO SVILUPPO DELLE ATTIVITA'
ECONOMICHE NEGLI AMBITI DEI SETTORI EDILIZIA E
SUAP E DELLA PROMOZIONE DEL TERRITORIO

FREQUENTLY ASKED QUESTIONS (F.A.Q.) IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

Sommario

Sezione 1A) REGOLAMENTO URBANISTICO	9
1A1. STANDARD URBANISTICI E SERVIZI DI USO PUBBLICO	9
1A2. DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI	9
1. LABORATORIO ARTIGIANALE ED EDIFICIO DEL CUSTODE	9
2. INSEDIAMENTO DI NUOVE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA SU IMMOBILI ESISTENTI	9
3. DESTINAZIONE D'USO RICHIESTA PER IMMOBILE UTILIZZATO A DEPOSITO	10
4. DESTINAZIONE D'USO DI IMMOBILE CHE OSPITA ATTIVITÀ DI COMMERCIO ON LINE	10
1A3. PARAMETRI URBANISTICI E DEFINIZIONI	10
1. SOPPALCO	10
2. TRASFERIMENTI VOLUMETRICI (PDF esterno)	11
3. SPECIFICAZIONE DI PALCO MORTO	11
4. STRUTTURE SEMIPERMANENTI E DEHORS	11
5. STRUTTURE SEMIPERMANENTI SU SUOLO PUBBLICO	11
6. INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE	12
7. INTERVENTO DI DEMOLIZIONE CON FEDELE RICOSTRUZIONE	12
8. RISPETTO DELLE DISTANZE STRADALI	12
9. INTERVENTO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA.....	13
10. CALCOLO DELLA SUL NEI LOCALI SOTTOTETTO.....	13
11. SOPPALCO	14
12. FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARE	14
13. DISTANZA DALLE STRADE	14
14. DETERMINAZIONE DEL VOLUME DI UN FABBRICATO.....	15
15. EDIFICABILITA' AREA DISTRIBUZIONE CARBURANTI (PDF esterno)	15
16. ADDIZIONE VOLUMETRICA DI CUI ALL'ART. 29 DI REGOLAMENTO URBANISTICO.....	16
17. OPERA PERTINENZIALE.....	16
18. VARIAZIONE ESSENZIALE – CANTINE E ALTRI VANI ACCESSORI.....	16
19. DEMOLIZIONE CON FEDELE RICOSTRUZIONE – PARAMETRI	17
1A4. FATTIBILITA' GEOLOGICA DEGLI INTERVENTI.....	17
1. PERICOLOSITA' IDRAULICA	17
1A5. DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO.....	17
1. DESTINAZIONE DIREZIONALE IN ZONA P2	17
2. DEFINIZIONE DI CENTRO ABITATO E DEFINIZIONE DI TERRITORIO URBANO	18
3. AUTORIZZAZIONE CONTENUTA ALL'INTERNO DELL'INVOLUCRO EDILIZIO	18
4. DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE “Tc1”	18

5. COMMERCIO CONGIUNTO INGROSSO/DETTAGLIO	19
1A6. DISCIPLINA TERRITORIO RURALE	19
1. DESTINAZIONE D'USO DI FABBRICATO RURALE	19
2. ADDIZIONE VOLUMETRICA A FABBRICATO RURALE AGRICOLO	20
3. INTERVENTO PERTINENZIALE IN TERRITORIO RURALE RIFERITO A UN IMMOBILE LIMITROFO POSTO IN TERRITORIO URBANIZZATO.....	20
4. POSSIBILITA' DI REALIZZARE RAMPE IN TERRITORIO RURALE	20
5. ANNESSI PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE.....	21
6. GAZEBO IN TERRITORIO AGRICOLO.....	21
7. INTERVENTO DI MODELLAZIONE DI PIAZZALE PER STOCCAGGIO MATERIALE LEGNOSO.....	22
8. VOLUMI TECNICI IN ZONA AGRICOLA.....	22
9. VASCA DI RACCOLTA ACQUE PIOVANE.....	22
10. COMPRAVENDITA DI IMMOBILE RURALE.....	23
11. REALIZZAZIONE DI MURI DI CONTENIMENTO IN ZONA AGRICOLA.....	23
12. RECINZIONI IN ZONA AGRICOLA.....	24
13. LIVELLO SEMINTERRATO IN ZONA AGRICOLA	24
14. DIMENSIONAMENTO MASSIMO DEI LOCALI INTERRATI	24
15. ATTIVITA' ARTIGIANALI IN ZONA AGRICOLA	25
16. ACCESSORI INTERRATI E INTERVENTI PERTINENZIALI IN ZONA AGRICOLA.....	25
17. GARAGE INTERRATO IN ZONA AGRICOLA	26
18. TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' DI ANNESSO AMATORIALE	26
19. ANNESSI PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE E GENIO CIVILE	27
20. ATTIVITA' AGRITURISTICA IN TERRITORIO URBANIZZATO	27
21. INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO IN ZONA AGRICOLA	28
22. INSTALLAZIONE DI MANUFATTI PER IL RICOVERO DI ANIMALI DOMESTICI	28
23. TETTOIA PERTINENZIALE PER IL RIMESSAGGIO DELLE AUTOVETTURE	29
24. DISCIPLINA DEI CREDITI EDILIZI	29
1A7. SCHEMI DIRETTORI, AREE STRATEGICHE DI INTERVENTO E AREE DI TRASFORMAZIONE	29
1A8. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI CONVENZIONATI	29
1. EFFICACIA DI UN P.D.R. APPROVATO IN VIGENZA DEL P.R.G. 1992	29
2. PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.....	30
3. TRASFORMAZIONI EDILIZIE SU EDIFICIO LEGITTIMATO NELL'AMBITO DI UN P.D.R. ATTUATIVO DEL P.R.G.	30
1A9. INFRASTRUTTURE E IMPIANTI	31
Sezione 1B) CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO	32
1. SERVIZI IGIENICI IN AMPLIAMENTO ALLA VOLUMETRIA ESISTENTE.....	32

2. INTERVENTO DI RIUSO LOCALI INTERRATI INTERCLUSI	32
3. INTERVENTI AMMESSI SU IMMOBILE IN CENTRO STORICO SENZA PIANO DI RECUPERO.....	33
4. ISTALLAZIONE DI INSEGNA A BANDIERA RETRAIBILE O SMONTABILE.....	33
5. ONERI RIFERITI AD INTERVENTI EFFETTUATI ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO.....	33
6. MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU IMMOBILE SITO ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO.....	34
7. ISTALLAZIONE DI MOBILE CHARGER ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO.....	34
Sezione 1C) REGOLAMENTO EDILIZIO.....	35
1. MANUFATTI PRIVI DI RILEVANZA EDILIZIA	35
2. MANUFATTI PRIVI DI RILEVANZA EDILIZIA	35
3. SCARICO A PARETE DI FUMI E VAPORI.....	35
4. INCENTIVI URBANISTICI (ED ECONOMICI).....	36
5. ARREDI ESTERNI CON ASTE FRANGISOLE ORIENTABILI (PDF esterno).....	36
6. PERGOLATO, TETTOIA E PERGOTENDA (PDF esterno)	36
7. VERANDE E RAPPORTO AEROILLUMINANTE.....	36
8. COLORE DEGLI INFISSI DI UN IMMOBILE SOGGETTO A RESTAURO	37
9. TETTOIA IN ADERENZA A PORTICO	37
10. PARERE INSTALLAZIONE CANCELLI CARRABILI (PDF esterno).....	37
11. INCENTIVI ECONOMICI PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA SOSTENIBILE.....	37
12. REALIZZAZIONE DI VERANDA	38
13. TETTOIA	38
14. PENSILINA A SBALZO	38
15. NECESSITA' DI ATTO D'OBBLIGO PER AUTORIMESSA PERTINENZIALE	39
16. DEFINIZIONE DI TETTOIA.....	39
17. SVINCOLO DI ATTO D'OBBLIGO PER AUTORIMESSA PERTINENZIALE	39
18. DEFINIZIONE DI VOLUME GEOMETRICO	40
19. TAMPONAMENTO PERIMETRALE DI TETTOIA.....	41
Sezione 1D) ONERI E SANZIONI.....	42
1. CHIARIMENTI MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEGLI ONERI (PDF esterno)	42
2. CHIARIMENTI MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEGLI ONERI – INTEGRAZIONE (PDF esterno)	42
3. ONERI DA CORRISPONDERE PER UN INTERVENTO DA ESEGUIRE SU IMMOBILE RICADENTE NELL'AMBITO DI SCHEDATURA DI VILLA IN TERRITORIO EXTRAURBANO OGGETTO DI PIANO DI RECUPERO	42
4. ONERI PER RIALZAMENTO DEL SOTTOTETTO AL FINE DI RENDERLO ABITABILE	42

5. SANZIONI PER IL RITARDATO DEPOSITO DELL'ATTESTAZIONE DI ABITABILITA'	43
6. GRATUITA' DEGLI INTERVENTI DA REALIZZARE DA PARTE DEL I.A.P.....	43
7. INTERVENTO DI DEMOLIZIONE CON FEDELE RICOSTRUZIONE	43
8. ONERI DA CORRISPONDERE SU INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE DI UNA U.I.	44
9. CAMBIO D'USO SENZA OPERE	44
10. RIAPERTURA DI UNA PORTA IN UNA PARETE NON PORTANTE PER DARE ACCESSO AD UN SOTTOTETTO ATTUALMENTE INTERCLUSO	44
11. SANZIONE RELATIVA A MANCATA CILA.....	45
12. APERTURA DI VANO INTERCLUSO SU SOFFITTA.....	45
13. REALIZZAZIONE DI SERVIZIO IGIENICO NEL SOTTOTETTO	46
14. ONERI RIFERITI AD INTERVENTI EFFETTUATI ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO	46
15. SANZIONE RELATIVA AD INTERVENTI ESEGUITI ANTECEDENTEMENTE AL 1/09/1967	47
Sezione 1E) L.R. 65/2014 E RELATIVI REGOLAMENTI DI ATTUAZIONE	48
1. DISPOSIZIONI APPLICATIVE AI FINI DEL RILASCIO O FORMAZIONE DEI TITOLI EDILIZI (PDF esterno)	48
2. PARERE PISCINE PERTINENZIALI (PDF esterno)	48
3. MODIFICA PROSPETTI (PDF esterno).....	48
4. QUALIFICAZIONE DI INTERVENTO EDILIZIO: MANUTENZIONE ORDINARIA	48
5. QUALIFICAZIONE DI INTERVENTO EDILIZIO: MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	49
6. MODELLO DA UTILIZZARE PER LA PRESENTAZIONE DELL'ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA	49
7. MODELLO DA UTILIZZARE PER LA PRESENTAZIONE DI VARIANTE A CILA	49
8. MANUTENZIONE IMPIANTI TECNOLOGICI	50
9. MANUTENZIONE STRAORDINARIA SUI PROSPETTI	50
10. REALIZZAZIONE DI NUOVA SCALA ESTERNA SU EDIFICIO	50
11. MODIFICHE PROSPETTICHE	50
12. INTERVENTI RICADENTI IN ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA	51
13. POSA IN OPERA DI CABINA DI TRASFORMAZIONE	51
14. ABITABILITA' PARZIALE	52
15. INSTALLAZIONI STAGIONALI	52
16. MANUFATTI TEMPORANEI A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA.....	52
17. ABITABILITA'/AGIBILITA' \1.....	53
18. ABITABILITA'/AGIBILITA' \2.....	53
19. FRAZIONAMENTO DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	53
20. DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	54

21. SOSTITUZIONE DI INFISSI.....	54
22. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'	55
23. MISURE PREVENTIVE DI PROTEZIONE DALLE CADUTE DALL'ALTO	55
24. AGIBILITA'	55
25. TETTOIA PERTINENZIALE CON CILA (PDF esterno).....	56
26. TOLLERANZA DI COSTRUZIONE	56
27. VOLUMI TECNICI E PERTINENZE.....	56
28. MANUFATTI PRIVI DI RILEVANZA EDILIZIA	57
29. PARETI FINESTRATE	57
30. APPLICAZIONE DELL'ART. 12 DEL DPGR 36/R.....	57
31. NECESSITA' DI TITOLO EDILIZIO	58
32. RIPRISTINO DELLO STATO LEGITTIMO DI UN IMMOBILE	59
33. VARIAZIONI PROSPETTICHE.....	59
34. ARTICOLO 206 e 206 BIS DELLA L.R. 65/2014	59
35. GERARCHIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	60
36. SALVAGUARDIE	60
37. FINE DEI LAVORI	60
38. CLASSIFICAZIONE DELL' INTERVENTO DI REALIZZAZIONE DI UNA PESA	61
39. TITOLO EDILIZIO NECESSARIO PER ADDIZIONE VOLUMETRICA IN ZONA A	61
40. PROROGA DEL TERMINE DEI LAVORI	61
41. VOLUME AGGIUNTIVO PERTINENZIALE	62
42. REALIZZAZIONE DI FACCIATA VENTILATA SU EDIFICIO ESISTENTE	62
43. INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU IMMOBILE SOGGETTO A RESTAURO	63
Sezione 1F) NORME DI SETTORE	64
1. ART. 9 D.M. 1444/68: DISTANZA MINIMA DA PARETI FINESTRATE\1	64
2. ART. 9 D.M. 1444/68: DISTANZA MINIMA DA PARETI FINESTRATE\2	64
3. REGOLAMENTO D.P.G.R. 41/R - 2009	64
4. DEROGA AL DM 05/07/1975 PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE RILEVANTI	65
5. RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO IN PERICOLOSITA' IDRAULICA 4	65
6. VERIFICA DELLA L. 13/1989 IN ATTIVITA' DI AFFITTACAMERE	65
7. ESCLUSIONE DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA D. LGS 42/2004.....	66
8. LEGGE 13/89 INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE	66
9. DISTANZA MINIMA TRA PARETI FINESTRATE: DEROGHE	67
10. CONTRIBUTI PER ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE	67
11. VARIAZIONE DELL'INTESTATARIO DI UNA PRATICA EDILIZIA	67

12. L. 13/1989: BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	68
13. SOSTITUZIONE DI UN LUCERNARIO	68
14. DEMOLIZIONE CON FEDELE RICOSTRUZIONE: RISPETTO DEL DM 1444/1968.....	68
15. DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE	69
16. RECUPERO ABITATIVO DEL SOTTOTETTO AI SENSI DELLA L.R. 5/2010	69
17. PERICOLOSITA' IDRAULICA P.I.4	69
18. STAZIONE RADIO BASE IN AREA DA ALLUVIONI POCO FREQUENTI	70
19. PARERE LEGALE DISTANZE ZONE A (PDF esterno).....	71
20. D.M. 1444/1968.....	71
21. STRUTTURE SEMIPERMANENTI E DEHORS SU SUOLO DI USO PUBBLICO.....	72
22. PISCINA IN ZONA A PERICOLOSITA' IDRAULICA G4	72
23. VERIFICHE L. 122/1989	72
24. DM 1444/1968.....	73
25. NECESSITA' DI AUTORIZZAZIONE SISMICA	73
26. AUTORIMESSA PERTINENZIALE AI SENSI DELLA L. 122/1989.....	74
27. IMPIANTO FOTOVOLTAICO SU COPERTURA – VINCOLO PAESAGGISTICO	74
28. INTERVENTI SU COPERTURA.....	75
29. INTERVENTI SOGGETTI A DEPOSITO SENZA ESTRAZIONE DA PARTE DEL GENIO CIVILE	75
30. ISTALLAZIONE DI ARREDO DA GIARDINO	76
31. NECESSITA' DI ISTALLAZIONE DI GANCI DI SISTEMI ANTICADUTA SU COPERTURA	77
32. PERGOTENDA A SERIZIO DI EDIFICIO INDUSTRIALE	77
33. SPACCIO AZIENDALE	78

Sezione 1A) REGOLAMENTO URBANISTICO

1A1. STANDARD URBANISTICI E SERVIZI DI USO PUBBLICO

Nessun quesito attualmente presente.

1A2. DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

1. LABORATORIO ARTIGIANALE ED EDIFICIO DEL CUSTODE

Dicembre 2018

Sono a chiedere parere in merito alla possibile vendita a due soggetti diversi di un laboratorio artigianale realizzato in vigenza del PRG unitamente all'alloggio del custode. Il tutto rimarrà con la stessa destinazione d'uso e l'alloggio sarà intestato a persona diversa.

Nell'ambito di un immobile artigianale realizzato in vigenza del PRG era possibile prevedere l'alloggio del custode. La stessa previsione non è più presente nel R.U.

L'immobile artigianale può essere ovviamente oggetto di compravendita e anche di frazionamento. Tuttavia si impone – ai fini della legittimità dell'intervento – che l'alloggio del custode resti sempre legato ad una attività artigianale (una delle due). La destinazione d'uso dell'alloggio è artigianale e non residenziale, e conseguentemente, essendo attualmente vietato il cambio d'uso negli ambiti urbanisti destinati al sistema della produzione “P” lo stesso dovrà rimanere legato ad un'attività artigianale/industriale.

2. INSEDIAMENTO DI NUOVE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA SU IMMOBILI ESISTENTI

Settembre 2020

Con precedente concessione edilizia è stata autorizzata una media struttura di vendita attualmente adibita a commercio di abbigliamento. Dato che la società in affitto sta valutando la possibilità di una disdetta contrattuale vorrei sapere se è possibile affittare lo spazio ad un'azienda alimentare in quanto le restrizioni che a suo tempo la norma prevedeva per il commercio alimentare non ci sono più. Inoltre volevo chiedere se era possibile inserire all'interno del centro uno spazio dedicato all'attività di sali e tabacchi. Premetto che ad oggi l'ambito urbanistico dove si trova il centro commerciale non sono ammesse le medie strutture di vendita né dal Regolamento Urbanistico esistente, né dal Piano Operativo adottato.

La media struttura può rimanere in quanto già legittimata. Una nuova attività si può insediare sulla media struttura esistente a condizione che le trasformazioni edilizie non eccedano la manutenzione straordinaria, che è intervento sempre ammesso insieme alla manutenzione ordinaria. Si chiarisce che eventuali interventi edilizi diversamente qualificati, nel suo caso non ammessi né dal RU e né dal PO in quanto trattasi di destinazione in contrasto, dovrebbero in ogni caso verificare LR 62/2018 e il DPGR 23/R/2020.

Si specifica infine che negli strumenti urbanistici non si rileva mai la distinzione tra categorie merceologiche (alimentare e non) quindi un alimentare si può insediare al posto di un non alimentare. Si può anche insediare un'attività di tabacchi, in quanto non in contrasto con gli strumenti vigenti.

3. DESTINAZIONE D'USO RICHIESTA PER IMMOBILE UTILIZZATO A DEPOSITO

Novembre 2020

I miei clienti vorrebbero affittare un fabbricato per usarlo solo come magazzino/deposito e non per svolgere attività produttiva. Il fabbricato in oggetto ha destinazione di commercio all'ingrosso. Chiedo se per l'uso esclusivo di magazzino che ne faranno il fabbricato debba avere la destinazione d'uso artigianale/industriale o possa conservare anche la destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi o altro ancora.

La previsione di un magazzino è compatibile con la destinazione d'uso di commercio all'ingrosso, tenuto conto che l'art. 99 della LR 65/2014 definisce, tra le altre, la destinazione d'uso: "commercio all'ingrosso e depositi". Pur tuttavia è ritenuto che tali immobili – ove si esercita attività di magazzino – devono costituire unità immobiliari autonome, strutturalmente e funzionalmente separati da quelli dove viene svolta attività per la quale si effettua magazzino. In caso contrario al locale magazzino è richiesta la destinazione d'uso dell'attività (artigianale/industriale/commerciale) esercitata.

4. DESTINAZIONE D'USO DI IMMOBILE CHE OSPITA ATTIVITÀ DI COMMERCIO ON LINE

Gennaio 2021

Chiedo quale destinazione d'uso sia richiesta per l'immobile che ospita attività di commercio online.

Per l'insediamento di un'attività di commercio on-line non rileva la destinazione d'uso di un immobile. Altra questione è se l'attività di commercio on-line è accompagnata all'attività di magazzino. L'attività di magazzino rileva ai fini della destinazione d'uso di un immobile, in quanto classificata - ai sensi dell'art. 99 comma 1 lettera f) della L.R. 65/2014 come: commerciale all'ingrosso e depositi. In questo caso la destinazione d'uso deve essere quella della lettera f): commercio all'ingrosso e depositi. Se in ogni caso l'attività di commercio on-line, qualora accompagnata da magazzino, viene svolta su una superficie inferiore al 50% di quella dell'unità immobiliare in cui è collocata, non si determina cambio d'uso ai sensi del disposto dell'art. 99 comma 4 della L.R. 65/2014.

1A3. PARAMETRI URBANISTICI E DEFINIZIONI

1. SOPPALCO

2014

Il soppalco fa SUL? Fa piano?

Il soppalco fa sempre SUL.

Se ha le caratteristiche dell'art. 12 comma 12 del regolamento Edilizio non fa piano.

2. TRASFERIMENTI VOLUMETRICI (PDF esterno)

Febbraio 2015

Precisazioni in ordine all'applicazione delle Disposizioni sui trasferimenti volumetrici di cui all'art. 32 delle N.T.A. del vigente R.U.

<https://bit.ly/304xmVa>

3. SPECIFICAZIONE DI PALCO MORTO

2016

Si chiedono chiarimenti in merito alla definizione di “palco morto”.

L'orizzontamento sopra un locale abitabile, se non fruibile direttamente e se non presenta le caratteristiche strutturali per essere praticabile è da ricondurre a palco morto anche in riferimento ad orientamenti giurisprudenziali (CASS. CIV. II, 22/4/86, n. 2824) ed è pertanto escluso dal computo della SUL. Se l'orizzontamento non risponde ai suddetti requisiti (risulta dunque accessibile e praticabile) è da ricondurre a incremento di SUL ed è qualificabile come Snr se non ha i requisiti di soppalco abitabile o a Su se possiede tali requisiti.

4. STRUTTURE SEMIPERMANENTI E DEHORS

Febbraio 2018

Si chiedono chiarimenti in merito alla definizione di struttura "semipermanente" la cui installazione debba essere disciplinata da apposita convenzione (ai sensi dell'art. 29 comma 3 bis delle NTA-RU e di “dehors”.

Nella accezione di strutture semipermanenti debbono essere ricondotte le strutture disciplinate dall'art. 29 comma 3 delle NTA-RU ovvero dall'art. 136 e 137 della L.R. 65/2014.

Per contro, si ricorda la definizione di "dehors" di cui al Regolamento comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, Del. C.C. n. 105 del 24/07/2017, riportata all'art. 17:

Per dehors si intende uno spazio esterno al servizio degli “esercizi di somministrazione”, attrezzato per l'accoglimento dei clienti ed oggetto di apposita concessione. I componenti utilizzabili per l'allestimento delle aree in concessione sono: Ombrelloni, Tende, Tavoli, Sedie, Fioriere, Balaustre, Pedane (solo in caso di particolare stato dei luoghi), Fonti di riscaldamento, Elementi porta menù, Cestini e portacenere.

Si ricorda che le tende sono normate dall'art. 12 punto 6 lett. d) del vigente R.E.

5. STRUTTURE SEMIPERMANENTI SU SUOLO PUBBLICO

Febbraio 2018

Si chiedono chiarimenti in merito alla possibilità di poter ampliare un bar con l'addizione volumetrica di cui all'art. 29 comma 3bis ed in particolare se questa possa essere collocata su suolo pubblico (marciapiede) in posizione non di aderenza al fabbricato.

Nell'ipotesi in cui la struttura semipermanente venga installata per un periodo temporale superiore a 180 gg la stessa può essere qualificata quale: "Addizione volumetrica" ai sensi dell'art. 29 comma 3 bis delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico, ovvero "Installazione di manufatti anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, che non siano dirette a soddisfare esigenze meramente temporanee" ai sensi dell'art. 134, comma 1 lett. b) della L.R. Toscana n. 65/2014 e quindi sottoposte a Permesso di Costruire ai sensi del medesimo articolo.

Al riguardo è ritenuta ammissibile l'ubicazione del manufatto in oggetto ancorché non in aderenza all'edificio, in quanto lo stesso non risulta autonomo funzionalmente ma finalizzato ad incrementare la capacità ricettiva dell'attività esistente, e in quanto compatibile con le caratteristiche ambientali nella condizione che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di 2 m. (ex art. 20 comma 3 del D. Lgs. n. 285/1992) fuori centro storico.

6. INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE

Aprile 2018

Chiedo se è possibile, con intervento di ristrutturazione edilizia, demolire e ricostruire fedelmente un edificio e realizzare contestualmente l'intervento di addizione volumetrica di cui all'art. 29 comma 2 delle N.T.A. di Regolamento Urbanistico.

L'intervento così come descritto è ammissibile purché i volumi derivanti dalla ristrutturazione (demolizione e fedele ricostruzione) e quelli originati dall'ampliamento, ancorché in aderenza, risultino autonomamente riconoscibili.

Per contro è ritenuto che nella fattispecie non sia possibile elevare il limite di ampliamento ai sensi dell'art. 29 commi a), b) e c) in quanto la nuova costruzione che si determina con l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione, deve necessariamente rispondere ai requisiti di legge per il contenimento dei consumi energetici e per la sismica.

7. INTERVENTO DI DEMOLIZIONE CON FEDELE RICOSTRUZIONE

Aprile 2018

Chiedo come calcolare la SUL esistente in un intervento di demolizione con fedele ricostruzione.

La SUL va sempre calcolata ai sensi dell'art. 19 di Regolamento Urbanistico. In caso di spessori murari maggiori di 30 cm la SUL va calcolata al netto degli spessori eccedenti.

8. RISPETTO DELLE DISTANZE STRADALI

Aprile 2018

Viene richiesto se debba rispettarsi il limite della distanza stradale dal sottosistema M3 in ambito urbano, nel caso di ampliamento di fabbricato esistente in presenza di un muro di cinta alto più ml. 3,00 e posto senza soluzione di continuità con il medesimo fabbricato.

L'art. 26 delle NTA- RU al comma 1, tra le eccezioni elencate, recita: "Sugli edifici esistenti, fuori e dentro il centro abitato, sono ammesse le addizioni che non comportano un avanzamento verso il fronte stradale."

Un muro di recinzione più alto di ml. 3,00 – posto tra l'altro senza soluzione di continuità con un edificio esistente – costituisce di per se costruzione ai sensi degli art. 873 e 878 del Codice Civile.

Si richiama al riguardo la sentenza della Corte di Cassazione Cassazione civile, sez. II, 02 febbraio 2000, n. 1134 Guadalupi c. Antonazzo Giust. civ. Mass. 2000, 213 Foro it. 2000, I, 1898; nonché Cassazione civile, sez. II, 16 maggio 1991, n. 5472 Conti c. Gardella Giust. civ. Mass. 1991, fasc. 5: "Non può essere considerato muro di cinta, ai sensi e agli effetti dell'art. 878 c.c. (inapplicabilità delle distanze legali fra le costruzioni), quello che, ancorché posto sul confine e isolato da entrambe le facce, presenti un'altezza superiore a 3 metri. In tal caso, deve osservarsi la distanza di cui all'art. 873 c.c. che concerne le costruzioni in senso lato e non quella di cui all'art. 17 lett. c) della "legge ponte" (l. n. 765 del 1967) che riguarda le distanze tra edifici".

Conseguentemente è ritenuto operare l'eccezione di cui all'art. 26 comma 1 delle NTA-RU.

9. INTERVENTO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA

Aprile 2018

Viene richiesto se con un intervento di sostituzione edilizia di un fabbricato esistente costituito da n. 2 unità immobiliari possono essere ricostruiti n. 2 distinti edifici, ognuno a parità di sul della corrispondente u.i.

L'art. 30 comma 4 delle NTA-RU non prevede la demolizione di una unità immobiliare, ma la completa demolizione dell'edificio da sostituire, ovvero di porzione distinta, riconoscibile ed autonoma strutturalmente. Conseguentemente potranno essere ricostruiti due edifici distinti solo se le rispettive unità immobiliari costituiscono anche porzioni distinte, riconoscibili ed autonome strutturalmente.

Nel caso contrario l'intervento dovrebbe essere qualificato come "ristrutturazione urbanistica" (ex art. 134 comma 1 lett. f) della LR 65/2014) e quindi ammesso solo se ammesso dal relativo tessuto.

10. CALCOLO DELLA SUL NEI LOCALI SOTTOTETTO

Maggio 2018

Vorrei delucidazioni sulle modalità con cui i locali sottotetto vengono conteggiati nella S.U.L.. Il D.P.G.R. 64/2013 esclude dalla Sul:

f) i piani o locali sottotetto per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri.

Se ho una soffitta con una falda inclinata con altezza interna netta 2.60m nel punto max e 1.00m nel punto minimo (media 1.80 m), l'intera superficie della soffitta è esclusa dalla Sul oppure no o solo la parte con media superiore ai 1.80m?

Nel conteggio da effettuare non si applica il concetto di media; sono le porzioni di sottotetto (ancorché non delimitate da muri) che fanno o non fanno SUL a seconda che superino o meno

l'altezza netta di 180 cm. Per il caso segnalato costituiscono SUL le porzioni di sottotetto che hanno altezza interna da ml. 1,81 a ml. 2,60.

11. SOPPALCO

Luglio 2018

Volevo chiedere se il soppalco concorre all'incremento della SUL di cui all'art. 29 delle NTA-RU, o ne è escluso in quanto configurabile nella lettera K) comma 4, art. 19 delle N.T.A.: il soppalco cui faccio riferimento è realizzato da struttura in ferro autoportante ed è utilizzato come deposito del materiale commerciato nell'immobile.

Le addizioni volumetriche di cui all'art. 29 o art. 31 delle NTA-RU sono correlate ad aumenti di volume geometrico. Nel caso di specie l'intervento è di ristrutturazione edilizia conservativa e l'incremento di Sul all'interno del volume geometrico non ha limitazioni.

Il soppalco diverso da quello configurabile nella lettera K) comma 4, art. 19 delle N.T.A. fa sempre Sul.

12. FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARE

Luglio 2018

Il fabbricato oggetto d'intervento risulta essere inserito urbanisticamente zona agricola "E", nel sottosistema ambientale V2 (aree di transizione pedecollinari), in area esterna al centro abitato.

Facendo riferimento alla normativa vigente regionale e alle modifiche apportate a novembre 2017 alle Norme Tecniche di Attuazione (art.29) del Regolamento Urbanistico, chiedo, in conformità alla normativa vigente, di dividere il fabbricato in due unità immobiliari per civile abitazione senza modificare la destinazione d'uso originale (residenziale) andando a demolire il collegamento tra i due corpi di fabbrica, senza aspettare i 5 anni previsti.

Con la variante di manutenzione alle NTA-RU entrata in vigore a novembre 2017 è stato tolto il divieto precedentemente presente all'art. 29 comma 7, di seguito richiamato:

"Le addizioni volumetriche di cui ai commi 2, 3 e 4 si attuano "una tantum", anche per fasi successive, fino al raggiungimento dei relativi limiti, in riferimento alle unità immobiliari degli edifici esistenti, e fermo restando il divieto di mutare la destinazione d'uso e di aumentare il numero delle unità immobiliari originarie, anche successivamente all'intervento di addizione per almeno 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori",

Pur tuttavia nel caso di specie se la divisione in due unità immobiliari è accompagnata anche dalla suddivisione del fabbricato in due corpi di fabbrica (ottenuta tramite demolizione di porzioni del medesimo), coincidenti con le due u.i., l'intervento deve inquadrarsi dal punto di vista tecnico giuridico come "nuova edificazione" e quindi non assentibile in zona agricola per soggetti diversi dalle aziende agricole.

13. DISTANZA DALLE STRADE

Luglio 2018

Buongiorno, porgo un quesito del quale avrei bisogno di una interpretazione al fine di definire una pratica edilizia: Art. 26 RU, distanze dalle strade: da dove viene misurata la distanza minima di 5 ml da rispettare? Specifico inoltre che la strada in oggetto è privata e distinta anche catastalmente con una particella separata denominata catastalmente come bene comune non censibile di proprietà esclusiva dei proprietari delle abitazione che la fronteggiano ma rappresentata nel nostro RU come strada bianca dove il limite della carreggiata viene ben identificato con linea tratteggiata che esclude i parcheggi.

La distanza dalle strade si misura dalla superficie coperta del manufatto edilizio al limite della proprietà stradale come disposto dall'art. 3 comma 1 punto 10 del D. Lgs. n. 285/1992(Codice della Strada) che recita:

10) CONFINE STRADALE: limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

14. DETERMINAZIONE DEL VOLUME DI UN FABBRICATO

Luglio 2018

Premesso quanto segue: In un fabbricato esistente con soffitto a padiglione secondo la forma del tetto a n°4 falde, con n°2 capriate interne con tirante metallico, posto a quota cm 245 circa, il volume nell'anno 2006 è stato calcolato a quota tirante, quale struttura ricalata. Pertanto, ad oggi, senza modificare nulla si chiede:

a) il volume si calcolerebbe a quota intradosso dell'impalcato dei travicelli, seguendo le falde del tetto?

b) In riferimento alle norme igienico sanitarie, riferite all'abitabilità dei locali (eventualmente tra tirante e tirante) l'altezza media fa sempre riferimento alla quota media comprese le falde, e quindi disponendo di una altezza media superiore a ml 2,70 il locale è abitabile?

A termini dell'art. 12 punto 16 del Regolamento edilizio il volume geometrico è definito come la figura solida corrispondente allo spazio occupato da un edificio, delimitato:

- dalla linea di gronda, intesa quale linea di incontro della facciata con l'intradosso della copertura;
- dalla quota di sistemazione esterna aderente all'edificio;
- dal filo esterno delle pareti perimetrali, al lordo di logge e porticati.

Inoltre, secondo quanto disposto dall'art. 19 comma 5 del Regolamento 11 novembre 2013, n. 64/R in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, le altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti. In analogia le altezze minime devono esser verificate anche in presenza di tiranti.

15. EDIFICABILITA' AREA DISTRIBUZIONE CARBURANTI (PDF esterno)

Gennaio 2019

16. ADDIZIONE VOLUMETRICA DI CUI ALL'ART. 29 DI REGOLAMENTO URBANISTICO

Gennaio 2019

In caso di demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio posso sfruttare la possibilità di ampliamento a 60 mq previsto dall'articolo 29 delle presenti NTA di Regolamento Urbanistico?

L'addizione volumetrica, ai sensi dell'art. 29 delle NTA-RU consente l'ampliamento a 40, 50 o 60 mq solo in caso di adeguamento dell'edificio esistente alle norme in materia antisismica e alle norme per il contenimento dei consumi energetici. Se l'edificio esistente viene demolito e ricostruito, può essere ampliato solo dei 30 mq, tenuto conto del fatto che la ricostruzione dello stesso deve essere realizzata obbligatoriamente a norma di legge.

17. OPERA PERTINENZIALE

Maggio 2019

Avendo ottenuto un PdC per un intervento di sostituzione edilizia di un edificio esistente posto in zona agricola, a parità di SUL, chiedo se posso oggi realizzare un'opera pertinenziale nel limite dei 30 mq dell'art. 29 delle NTA, tenuto conto che per gli edifici esistenti sono ammessi entrambi gli interventi.

- L'intervento di sostituzione edilizia è stato effettuato su un edificio esistente a parità di SUL.

Al riguardo ricordo che l'edificio esistente - ai sensi delle NTA - è quello legittimato al 13/07/2011.

Oggi un intervento pertinenziale non è ammissibile in quanto non riferibile ad un edificio esistente, ma per contro all'edificio sostituito.

18. VARIAZIONE ESSENZIALE – CANTINE E ALTRI VANI ACCESSORI

Ottobre 2019

Le superfici delle cantine poste a piano terra di un edificio, concorrono alla determinazione della superficie utile al fine della verifica della variazione essenziale ex art. 197 della L.R. 65/2014?

Premesso che:

- la lettera b) del comma 1 dell'art. 197 recita: "...aumento della superficie utile con destinazione residenziale..." e non ci sono dubbi che si intenda destinazione d'uso e non utilizzo dei locali;

- il comma 3 dello stesso articolo 197 recita: "non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle superfici relative ai vani accessori e ai volumi tecnici..."

Si ritiene che le cantine al piano terra costituiscano superficie utile ma per contro siano comunque superfici relative a vani accessori che non possono essere calcolate ai fini della determinazione della percentuale massima ammessa. Per contro, se i locali presentano i requisiti igienico/sanitari di vani abitabili, gli stessi devono essere inseriti nel calcolo della Superficie Utile.

19. DEMOLIZIONE CON FEDELE RICOSTRUZIONE – PARAMETRI

Ottobre 2019

Negli interventi di demolizione con fedele ricostruzione ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera h.1) quale è il parametro di riferimento per definire "l'ingombro planivolumetrico" citato dalla norma?

Si ritiene corretto utilizzare la definizione di sagoma riportata al DPGR 39R/2018 art. 34.

1A4. FATTIBILITA' GEOLOGICA DEGLI INTERVENTI

1. PERICOLOSITA' IDRAULICA

Maggio 2018

Abbiamo bisogno di una delucidazione in merito a quali interventi possono essere effettuati su un fabbricato esistente posto in area con pericolosità idraulica molto elevata, (P4) e per contro su un fabbricato posto in area a fattibilità idraulica molto elevata (I4) ma con pericolosità (P3).

Per il fabbricato esistente posto in area con pericolosità idraulica molto elevata (P4), in base al combinato disposto agli art. 2 e 3 della L.R. Toscana n. 21/2012 l'intervento massimo ammissibile è la sostituzione edilizia senza aumento di superficie coperta e aumento di unità immobiliari, oltre ovviamente la previsione di messa in sicurezza dell'edificio (impostazione al di sopra del battente idraulico) e l'eliminazione di ogni incremento di pericolosità al contorno (previsione di cassa di espansione pari almeno al volume di laminazione sottratto).

Nel caso invece di fabbricato esistente posto in area a fattibilità idraulica molto elevata (I4) ma con pericolosità (P3), non operano le limitazioni e condizioni di cui alla L.R. n. 21/2012, ma solo le prescrizioni dell'art. 35 comma 4 delle NTA-RU, previa elaborazione di apposito studio idraulico (art. 35, comma 4, punto b, NTA).

1A5. DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO

1. DESTINAZIONE DIREZIONALE IN ZONA P2

Febbraio 2018

Abbiamo verificato che, in caso di ampliamento di edificio posto in zona P2-r non è consentito fare il Direzionale, in quanto la norma consente la destinazione direzionale senza incremento di Sul. Volevamo chiedere se nel caso di nuova edificazione sempre in zona P2-r è consentito il direzionale

La dizione riportata nelle NTA-RU all'art. 42 comma 3 lett. e): "direzionali di cui all'art. 14, senza incremento di Sul" CONSENTE la destinazione direzionale anche nella nuova edificazione.

2. DEFINIZIONE DI CENTRO ABITATO E DEFINIZIONE DI TERRITORIO URBANO

Marzo 2018

Al di là del caso specifico chiedo chiarimenti sulle due definizioni di “limite urbano” e “centro abitato” in termini di ricaduta normativa.

La definizione di centro abitato trae presupposto dal Codice della Strada (D.Lgs 285/1992) che lo definisce all'art. 3 comma 1 punto 8 come: "insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada."

La definizione di territorio urbano trae presupposto dalla L.R. 01/2005 (come modificata dalla LR 40/2009 in vigore alla data di adozione del vigente Regolamento urbanistico) che lo definisce all'art. 55 comma 2 lett. b) come: il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi;

Il Titolo VI delle NTA del RU tratta la Disciplina del territorio urbanizzato.

3. AUTORIMESSA CONTENUTA ALL'INTERNO DELL'INVOLUCRO EDILIZIO

Maggio 2018

Il quesito di seguito riportato si riferisce al regolamento edilizio prima delle modifiche disposte con Prov. N. 1648 del 28/05/2015 e riguarda la nuova costruzione di un fabbricato di civile abitazione sito in territorio urbano, per il quale è prevista un'autorimessa pertinenziale collocata al piano terra, in aderenza al fabbricato stesso. A piano primo, in corrispondenza della suddetta autorimessa, sono previsti i seguenti locali, tutti accessibili solo da piano primo: per metà un terrazzo scoperto, per l'altra metà un sottotetto non abitabile e un ripostiglio abitabile. Può considerarsi tale autorimessa come “contenuta nell'involucro dell'edificio” e quindi senza altezza massima netta prescritta?

Grazie in anticipo.

L'allegato “A” al DPGR 64/R/2013 Regolamento di unificazione dei parametri urbanistico-edilizi definisce l'involucro edilizio come: Figura solida di inviluppo che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrato, di qualsiasi destinazione e consistenza. L'involucro edilizio è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato. (..)

Conseguentemente è ritenuto che non soddisfi il requisito richiesto la porzione di autorimessa con copertura piana a terrazza.

4. DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE “Tc1”

Giugno 2018

Visto quanto riportato nella risposta al quesito 1 del paragrafo “Disciplina del territorio urbanizzato” delle FAQ SUE, in cui si riporta: "La dizione riportata nelle NTA-RU all'art. 42 comma 3

lett. e): "direzionali di cui all'art. 14, senza incremento di Sul" CONSENTE la destinazione direzionale anche nella nuova edificazione", si chiede se l'interpretazione è applicabile anche in caso di realizzazione di nuovo edificio a destinazione commerciale considerato che la dizione riportata nelle NTA-RU all'art. 42 comma 3 lett. b) è la seguente: "commerciali di cui all'art. 11, limitatamente alla sigla TC1. Le attività diverse dagli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande sono ammesse solo negli edifici esistenti, senza incremento di Sul".

Secondo quanto riportato nella norma citata gli esercizi commerciali, limitatamente a quelli del commercio di vicinato (Tc1) sono ammessi solo sugli edifici esistenti, come espressamente indicato nella disposizione soprarichiamata.

Per contro gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (sempre ricompresi nella sigla Tc1) possono essere previsti anche nella nuova edificazione.

5. COMMERCIO CONGIUNTO INGROSSO/DETTAGLIO

Luglio 2018

Si chiede la fattibilità di un intervento edilizio su un immobile esistente sito in Arezzo, Via Piero Calamandrei in ambito urbanistico contrassegnato come: Sottosistema P2, Zone destinate a insediamenti produttivi D, Tipologia insediativa (r), attualmente destinato a commercio all'ingrosso, al fine di poter esercitare attività di commercio congiunto (ingrosso/dettaglio). Si chiede altresì la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento edilizio, la compatibilità della destinazione finale prevista, le dotazioni a parcheggio e gli oneri concessori dovuti.

Per l'immobile esistente l'intervento edilizio prospettato è da inquadrare – dal punto di vista tecnico-giuridico - quale Ristrutturazione edilizia conservativa ai sensi dell'art. 135 comma 2 lett. d) della L.R. Toscana n. 65/2014 e quindi legittimabile attraverso S.C.I.A. ovvero in alternativa con Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 135 comma 5 della LR n. 65/2014.

- La prevista destinazione finale di commercio congiunto ingrosso/dettaglio così come definita dall'art. 21 della L.R. 28/2005 e dall'art. 12 delle N.T.A.-R.U. risulta assentibile in base a quanto previsto dall'art. 42 comma 3 let. c) delle N.T.A.-R.U.;

Tale fattispecie di attività dovrà essere necessariamente inserita tra quelle riportate nel certificato camerale della C.C.I.A.A. dell'azienda che andrà ad insediarsi.

Al riguardo si precisa, che in base a quanto stabilito dal medesimo art. 21 della L.R. 28/2005, il regime abilitativo è da ricondurre a quello del commercio al dettaglio per le medie strutture di vendita, e quindi con i parametri del medesimo per quanto attiene specificatamente le dotazioni dei parcheggi e gli oneri concessori.

1A6. DISCIPLINA TERRITORIO RURALE

1. DESTINAZIONE D'USO DI FABBRICATO RURALE

Gennaio 2018

Chiedo di chiarire quale destinazione ha un fabbricato attualmente destinato a maneggio di cui ho trovato le ultime concessioni e relativa abitabilità con terminologia di destinazione che non so collocare tra le destinazioni previste dal vigente regolamento: all'interno del titolo edilizio si riporta la dizione "casa di ricovero e cura [...] ad uso zootecnico..." mentre nel certificato di agibilità "clinica veterinaria".

Nell'ipotesi (non supportata da informazioni) che l'utilizzo di tale struttura sia stata riservata a chiunque, e non ad un solo imprenditore agricolo, si ritiene che la destinazione d'uso possa essere riconducibile a "di servizio" diversamente è da ritenere che possa essere assimilata ad uso "agricolo".

2. ADDIZIONE VOLUMETRICA A FABBRICATO RURALE AGRICOLO

Febbraio 2018

Dovendo realizzare, in qualità di I.A.P. l'ampliamento volumetrico dell'abitazione del conduttore ai sensi degli artt. 69 comma 1 lettera g) e 29 comma 2 delle N.T.A delle N.T.A. di Regolamento Urbanistico è necessario che verifichi anche i parametri dell'articolo 71 comma 1 bis della L.R. 65/2014 in merito alla dimensione massima di ampliamento prevista pari a 100 mc?

E' ritenuto verificare anche il parametro della Legge Regionale relativo ai 100 mc massimi di ampliamento. In merito si precisa che il volume, ai soli fini della suddetta verifica, dovrà essere calcolato sulla base dell'articolo 23 del D.P.G.R. 63R/2014.

3. INTERVENTO PERTINENZIALE IN TERRITORIO RURALE RIFERITO A UN IMMOBILE LIMITROFO POSTO IN TERRITORIO URBANIZZATO

Aprile 2018

Si chiedono chiarimenti in merito all'applicazione dell'articolo 29 comma 5 relativamente alla possibilità di realizzare, in territorio extraurbano (zona V3.1), un intervento pertinenziale riferito ad un edificio limitrofo di civile abitazione posto in territorio urbano (zona R1 adiacente). Le due aree risultano separate da strada vicinale e l'una costituisce pertinenza dell'altra.

E' possibile realizzare l'intervento pertinenziale per il caso di specie, purché sia dimostrata che l'area ove è previsto l'intervento sia qualificabile quale resede di pertinenza ai sensi dell'art. 2 comma 8 delle NTA-RU. (La pertinenzialità deve essere dimostrata fin dalla data del 13/07/2011).

4. POSSIBILITA' DI REALIZZARE RAMPE IN TERRITORIO RURALE

Aprile 2018

In riferimento all'articolo 61 "comma c" delle NTA vorrei sapere se è consentita la realizzazione di una rampa di accesso al piano seminterrato (contenuto entro la superficie coperta del fabbricato) di un fabbricato posto in zona agricola V3a.

E' consentita la realizzazione di rampa di accesso al piano seminterrato di edificio posto in territorio rurale. Il divieto precedentemente contenuto all'art. 61 è stato rimosso con l'entrata in vigore della cd "variante di manutenzione" approvata con del. C.C. n. 120 del 25/09/2017 ed entrata in vigore il 31/10/2017.

5. ANNESSI PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE

Aprile 2018

Vorrei sapere se l'annesso per l'agricoltura amatoriale possa essere pavimentato, ancorché non destinato ad ospitare animali.

La pavimentazione dell'annesso, che non costituisce in nessun caso opera fondale (ex art. 66 c 6 lett c), è ammessa solo ai fini igienico-sanitari nel caso di presenza di animali. Negli altri casi è ammissibile esclusivamente un pavimento costituito da: "elementi accostati e semplicemente appoggiati sul terreno, privi di giunti stuccati o cementati." (cfr. art. 137 c 1 punto 4 LR 65/2014).

6. GAZEBO IN TERRITORIO AGRICOLO

Aprile 2018

Si richiede se i gazebo, posti in aderenza agli annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale o le piccole produzioni agricole realizzati ai sensi dell'art. 66 delle NTA, non essendo ricompresi tra le superfici di cui al comma 6 lettera a) dello stesso art. 66 delle NTA (portici, tettoie, pensiline) possono essere realizzati liberamente (senza quindi essere ricompresi nel calcolo della SUL) ai sensi dell'art. 137 comma 1, lettera a) punto 1) della Legge Regionale n° 65/2014 essendo manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

A conferma che trattasi di opere prive di rilevanza edilizia si fa presente che esistono sentenze del Consiglio di Stato:

- Sezione IV, n° 5409 del 29.11.2011

- Sezione VI, n° 306 del 25.01.2017

oltre al D.M. 2 Marzo 2018 che approva l'elenco delle opere realizzabili in regime di attività edilizia libera (senza quindi alcun titolo abilitativo) tra le quali rientrano anche i gazebo.

Il Decreto 2 marzo 2018 al numero 44 riporta il gazebo "di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo" quale elemento di arredo delle aree di pertinenza degli edifici sulla base di quanto già normato all'articolo 6 comma 1 lettera e quinquies del DPR 380/2001.

La Legge Regionale 65/2014 all'articolo 137 "Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia" al comma 1 lettera a) punto 2), cita i gazebo da giardino in quanto elementi di arredo o di delimitazione di giardini e spazi pertinenziali.

Il Regolamento Edilizio del Comune di Arezzo all'articolo 12 comma 6 "Manufatti privi di rilevanza edilizia" specifica quali debbano essere le caratteristiche tipologiche dei gazebo (cita): "i gazebo da giardino, limitatamente alle strutture leggere in legno o metallo, prive di chiusure laterali e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli, destinate all'uso stagionale e atte a ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto".

In tutti i casi quindi si fa riferimento al fatto che il gazebo sia elemento di arredo di una pertinenza o di un giardino. Nel caso specifico invece il gazebo sarebbe da installare in aderenza a annessi e/o manufatti agricoli per l'agricoltura amatoriale quindi in un'area che non costituisce pertinenza di edificio né giardino (l'appezzamento di terreno coltivato in zona agricola non può definirsi tale).

7. INTERVENTO DI MODELLAZIONE DI PIAZZALE PER STOCCAGGIO MATERIALE LEGNOSO

Maggio 2018

Un'azienda agricola che svolge attività di selvicoltura deve riportare terreno vegetale su un appezzamento di terreno agricolo contiguo al proprio in modo da portarlo al livello di quello di proprietà; Il lavoro prevede il rialzo massimo del livello di ca. 1 metro su buona parte della superficie così da ampliare il proprio piazzale per facilitare lo stoccaggio del materiale legnoso proveniente dalla gestione dei boschi, il tutto nell'ambito del ciclo produttivo (stoccaggio, cippatura del materiale, e carico su camion). Si può identificare questa come attività di edilizia libera?

Per quanto descritto emergono profili di contrasto con l'art. 60 comma 3 delle NTA del RU che prevede l'obbligo del mantenimento dei ciglionamenti che, per contro, appare vengano meno.

8. VOLUMI TECNICI IN ZONA AGRICOLA

Maggio 2018

Buongiorno, scrivo per porre il seguente quesito: in zona destinata ad usi agricoli, sottosistema V3 la pianura coltivata – ambito V3.1 la corona agricola – alluvioni antiche e recenti – c: pianure – geotopi, un soggetto non inquadrabile come imprenditore agricolo che coltiva un appezzamento di terreno di circa 1 ettaro nel quale è presente un pozzo, può richiedere la realizzazione di un volume tecnico strettamente necessario per l'alloggiamento fuori terra di serbatoi di stoccaggio della capacità di 10.000 litri e del relativo impianto di pompaggio?

L'intervento non si ritiene ammissibile in quanto ai soggetti che esercitano l'agricoltura a livello amatoriale sono riservati esclusivamente gli interventi previsti dall'articolo 78 della L.R. 65/2014 sulla base delle specifiche dell'articolo 66 delle NTA di Regolamento Urbanistico.

9. VASCA DI RACCOLTA ACQUE PIOVANE

Giugno 2018

Buongiorno, non riesco ad inquadrare nella giusta categoria di opere l'intervento di realizzazione di un manufatto costituito da una vasca interrata di raccolta di acque da pozzo e/o piovane per uso irriguo di un terreno agricolo, con annesso locale tecnico sempre totalmente interrato per impianti di tecnologici di pompaggio e filtraggio, delle dimensioni nette di circa 30/40 mc., da realizzare in cemento armato, che dovrebbe essere realizzato da un imprenditore agricolo per la conduzione del fondo:

Inoltre se l'area fosse interessata da vincolo paesaggistico, con il manufatto oltre che interrato, venisse anche ricoperto dal terreno, sarebbe soggetto al rilascio del nulla osta paesaggistico comunque?

L'intervento descritto rientra nella fattispecie di cui all'art. 70 comma 3 lettera b) della L.R. 65/2014 (installazione di qualsiasi manufatto non temporaneo ... necessario alla conduzione aziendale, che necessiti di interventi di trasformazione permanenti sul suolo) sulla base delle specifiche del D.P.G.R.

63R/2016 articolo 3 che cita, tra gli altri: “volumi tecnici ed altri impianti” e “vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo”.

La loro realizzazione deve inoltre soddisfare i requisiti dell'articolo 64 bis delle NTA di Regolamento Urbanistico.

Relativamente alla necessità o meno di richiedere autorizzazione paesaggistica nel caso di volumi totalmente interrati il DPR 31/2017 esclude l'intervento se rispondente a quanto indicato all'interno dell'allegato A punto A.15.

10. COMPRAVENDITA DI IMMOBILE RURALE

Luglio 2018

Avrei bisogno di chiarire alcuni dubbi in quanto un nostro cliente vorrebbe vendere una casa in zona extraurbana. La casa è stata costruita ante guerra dai genitori agricoltori e presenta a piano terra stalle poi diventate cantine con un condono, a piano primo locali di abitazione, oltre a terreni ed ad un capannone per il rimessaggio dei mezzi costruito negli anni 80 e condonato. Vedendo le pratiche depositate è sempre stato un fabbricato agricolo (ci sono anche i piani aziendali). Ad oggi però i figli che hanno ereditato non sono più agricoltori e vendono a non agricoltori. Dobbiamo fare un cambio d'uso in residenziale con S.C.I.A.? Si pagherebbero oneri di urbanizzazione primaria e secondaria? Solo sull'abitazione o anche sul piano terra con le cantine e capanno annesso?

In astratto si può vendere anche un fabbricato con destinazione d'uso agricola a persona diversa da imprenditore agricolo. Per la disciplina edilizia il cambio d'uso (da agricolo a residenziale) avviene necessariamente in concomitanza di interventi edilizi. L'interessato ovviamente può in ogni momento chiedere la deruralizzazione: l'intervento è da qualificare quale ristrutturazione edilizia conservativa, sottoposto a SCIA e risulta oneroso, (come da tabella dell'art. 8 delle NTA-RU) con l'applicazione degli oneri verdi (nel caso in cui ricorrano i presupposti dell'art. 83 comma 5 della LR 65/2014) che per il caso di specie corrispondono a quelli della ristrutturazione conservativa. La deruralizzazione avviene per l'unità immobiliare (abitazione) e necessariamente per le pertinenze (cantine e capanno se ed in quanto effettive pertinenze dell'abitazione).

11. REALIZZAZIONE DI MURI DI CONTENIMENTO IN ZONA AGRICOLA

Settembre 2018

Un mio cliente, per sistemare il resede a servizio dell'edificio residenziale in zona agricola, deve fare alcuni muri di contenimento in cemento armato, che poi rivestirà in pietra, in sostituzione di muri in pietra esistenti in cattive condizioni. I muri, così come nell'attualità, saranno di altezza variabile dai 50 ai 200 cm e dopo costruiti saranno rivestiti in pietra e parzialmente interrati con un riporto di terreno piantumato per diminuirne l'impatto visivo. Il quesito è se devo presentare una SCIA in quanto trattasi, se pur in modo modesto e non interferente con l'edificio, di opere strutturali o è sufficiente una CILA di cui all'art. 136 comma 2 lettera a ter): “manufatti pertinenziali privi di rilevanza strutturale la cui realizzazione non comporti interessamento delle parti strutturali dell'edificio principale”.

L'intervento prospettato è da SCIA di manutenzione straordinaria (ex art. 135 comma 2 lettera b) in quanto strutturale.

Al riguardo si evidenzia che sulla base della sentenza della Corte di Cassazione n.39428/2018 (pubblicata nella pagina web dell'Ufficio Edilizia e Suap ad ottobre 2018), è stato - di fatto - dichiarato inapplicabile l'art. 12 del DPGR 36R/2009: "Opere di trascurabile importanza ai fini della pubblica incolumità" in quanto ritenuto in contrasto con l'art. 83 del DPR 380/2001.

Peraltro la categoria d'intervento sottoposta a CILA di cui all'art. 136 comma 2 lettera a ter) : "manufatti pertinenziali privi di rilevanza strutturale la cui realizzazione non comporti interessamento delle parti strutturali dell'edificio principale" non viene applicata, in quanto nel R.U. del comune di Arezzo non sono stati individuati manufatti riconducibili a tale fattispecie.

12. RECINZIONI IN ZONA AGRICOLA

Settembre 2018

Buongiorno, vorrei sapere se è possibile realizzare, in Zona E Sottosistema V3/Pianura Coltivata, una recinzione con pannelli di legno fonoassorbenti sul confine tra due proprietà al fine di limitare il disturbo causato dai cani dei vicini. Se fosse possibile realizzarla, che altezza può avere la recinzione?

Le recinzioni in zona agricola sono normate all'articolo 61 comma 3 lettere g) ed h) e all'articolo 20 del Regolamento Edilizio. In sostanza, fatta eccezione delle aree di pertinenza degli edifici, le recinzioni di fondi ed appezzamenti di terreni sono realizzate con paloneria in legno o con sostegni metallici e rete, prive di fondazioni continue e cordoli fuori terra. Le recinzioni sono poste in coerenza con i segni di discontinuità esistenti, sia vegetazionali che morfologici.

Nelle aree di pertinenza sono consentite inoltre recinzioni in muratura se in continuità con muri esistenti o se le medesime costituiscono già il tipo prevalente nel contesto.

E' in ogni caso vietato l'uso di paloneria in cemento e di teli ombreggianti.

Non sono date prescrizioni in merito all'altezza.

13. LIVELLO SEMINTERRATO IN ZONA AGRICOLA

Settembre 2018

Vorrei chiedere cosa si intende, all'articolo 61 comma 3 lettera c) delle N.T.A. di Regolamento Urbanistico, per livello seminterrato.

La norma, riferita al territorio rurale, consente di realizzare, entro la superficie coperta, un livello seminterrato ad uso accessorio in situazioni morfologiche specifiche. Preso atto che la realizzazione del volume interrato è possibile solo se sottostante un edificio si deve intendere che la finalità della norma sia quella di rendere fattibile, in situazioni di declivio del terreno, l'esecuzione dell'intervento e non quella di consentire la realizzazione di volumi accessori parzialmente fuori terra in situazioni morfologiche pianeggianti. Altrimenti si verrebbe a configurare un edificio con piano terra rialzato rispetto alla quota del suolo tipologicamente non conforme per la zona agricola.

14. DIMENSIONAMENTO MASSIMO DEI LOCALI INTERRATI

Ottobre 2018

Vorrei sapere, nel caso di realizzazione di locale interrato in zona agricola ai sensi dell'articolo 61 comma 3 lettera h) delle N.T.A. di Regolamento Urbanistico, se c'è un limite dimensionale.

I locali interrati, se aventi le caratteristiche dell'articolo 19 comma 3 lettera h) delle N.T.A. di Regolamento Urbanistico, non costituiscono Superficie Utile Lorda (SUL). Si ritiene comunque ragionevole, limitatamente al territorio rurale, estendere agli accessori interrati il limite dei 30 mq di superficie fissato per l'addizione funzionale dall'articolo 29 delle N.T.A. di Regolamento Urbanistico.

15. ATTIVITA' ARTIGIANALI IN ZONA AGRICOLA

Novembre 2018

I miei clienti sono proprietari di un immobile con destinazione di "commercio all'ingrosso" avvenuta tramite cambio d'uso da "artigianale" in zona V3.3 colture e frazionamento periurbano – destinazione esclusiva I – attività industriali e artigianali. Chiedo se è possibile effettuare un nuovo cambio d'uso da commerciale all'ingrosso ad artigianale di una porzione dell'immobile e con quanta superficie massima. Nella fattispecie dovrebbe insediarsi un'attività di torrefazione caffè.

Le destinazioni d'uso ammesse sono disciplinate dall'art. 59 delle NTA-RU che, tra l'altro, ammette anche la destinazione artigianale, purché non abbia SUL maggiore di 250 mq e non rechi disturbo alla residenza.

La SUL è definita dall'art. 19 delle NTA-RU di cui allego il link:

<http://maps.comune.arezzo.it/?q=ru>

Le attività industriali e artigianali, che non recano disturbo alla residenza, sono le attività non insalubri e quelle individuate dalla D.G.C. 1352/1999 ancorché attività insalubri di prima e seconda classe. Allego il link alla Del. G.C. n. 1352/1999:

<https://bit.ly/2U9UyNZ>

L'azienda di torrefazione è classificata con il codice II B 9 (ovvero II = classe, B = materiali e prodotti, 9 = caffè e fase: torrefazione) e quindi non è compatibile.

16. ACCESSORI INTERRATI E INTERVENTI PERTINENZIALI IN ZONA AGRICOLA

Novembre 2018

Buongiorno, sottopongo tre dubbi:

1 - in merito a locali accessori seminterrati (posti fuori dalla proiezione della superficie coperta del fabbricato principale), facendo riferimento all'art. 61, comma 3, lettera d) delle NTA del RU, in base a quale norma necessita che si tratti di manufatti strutturalmente indipendenti?

2 - per opere pertinenziali (rimessa attrezzi e tettoia auto entrambe in legno), oltre alla verifica del limite del 20% del volume geometrico, per quale ragione occorre far riferimento all'art. 29, comma 2 delle NTA del RU (< 30 mq) se si tratta di non SUL?

3 - sempre in riferimento alle suddette opere pertinenziali perché si fa riferimento al "volume geometrico" (come definito dall'art 12 del RE) e non alla "volumetria complessiva" citata dall'art.

135, comma 2, lettera e) della LR 65/2018, "volumetria complessiva" peraltro definita anche dal DPGR 39/R/2018?

In riferimento al primo punto, il presupposto è la conseguenza del fatto che sono vietati interrati fuori sagoma. Quindi la conformità è conseguibile se gli interrati non sono comunicanti e se strutturalmente indipendenti, ancorché in aderenza.

In riferimento al secondo punto specifico che:

- le tettoie non fanno sul, quindi non sono sottoposte al limite dell'art. 29 NTA, ma solo al limite del 20% del volume geometrico e dell'altezza.
- i manufatti privi di rilevanza edilizia (ex art. 12 del R.E.) non fanno sul e quindi non sono sottoposti al limite dell'art. 29 NTA,

Qualunque altra opera pertinenziale diversa deve essere contenuta entro i limiti dell'art. 29 NTA in quanto Sul (oltre che del 20%). Entro i limiti dei 30 mq devono essere contenuti anche i locali accessori interrati o prevalentemente interrati di cui all'articolo 19 comma 3 lettera h) delle N.T.A. di Regolamento Urbanistico (vedi FAQ ottobre 2018).

In riferimento al terzo punto occorre considerare il volume geometrico in base al disposto dell'art. 24 comma 2 delle NTA-RU. Preciso che i parametri e le definizioni del DPGR 39/R/2018 entreranno in vigore in due distinte fasi temporali:

- i parametri contenuti nel R.E. entro il 24/03/2019;
- i parametri contenuti nel R.U. alla data di entrata in vigore del nuovo P.O.

Allego il link alla news:

<http://bit.ly/2YHaVlf> (link obsoleto)

17. GARAGE INTERRATO IN ZONA AGRICOLA

Novembre 2018

Premesso che in zona agricola è consentito realizzare una rampa di accesso al piano seminterrato e di conseguenza è possibile aprire un accesso esterno al seminterrato, si chiede se questo implica che lo “sterramento” della sola porzione necessaria all’apertura non influisce nei rapporti tra superficie interrata e superficie sterrata (prevalentemente interrato).

Si conferma l'impostazione, ai fini della verifica della prevalenza dell'interramento.

18. TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' DI ANNESSO AMATORIALE

Dicembre 2018

Chiedo un parere circa la possibilità di trasferire la proprietà di un terreno con sovrastante annesso per l'agricoltura amatoriale, per il quale è stato sottoscritto atto d'obbligo. L'acquirente è una Società agricola s.a.s.

Visto l'art. 65 delle NTA-RU (manufatti precari ... di tipo aziendale) che permette esattamente lo stesso annesso, è possibile mantenerlo anche se l'attuale è stato realizzato in forza dell'art. 66 (annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale)?

Occorre un nuovo titolo edilizio, secondo quanto previsto dall'art. 70 comma 1 o comma 3 della L.R. n. 65/2014.

Può esser mantenuto il manufatto tenuto conto che l'art. 66 comma 5 recita: Gli annessi sono realizzati previa garanzia per la rimozione del manufatto una volta cessata l'attività o in caso di trasferimento di proprietà parziale del fondo.

19. ANNESSI PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE E GENIO CIVILE

Febbraio 2019

In merito agli annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale di cui all'art.66 delle N.T.A – R.U., se possibile vorrei sapere:

1) se i terreni per raggiungere 10.000 mq, possono essere anche non contigui (sempre nella stessa zona);

2) se hanno bisogno dell'Autorizzazione del Genio Civile;

3) mi può confermare che per i pergolati su resede d'abitazione, che siano di ferro o legno, è necessaria Autorizzazione del Genio Civile?

Gli annessi di cui all'art. 66 NTA-RU possono essere installati solo su aree con superfici fondiari minime contigue di mq 100.

Per gli annessi amatoriali e i pergolati può essere applicato il dispositivo contenuto nella Circolare del Genio Civile n. 112415 del 13/03/2019 che rimette al progettista la valutazione della rilevanza ai fini della pubblica incolumità e la conseguente valutazione di deposito del progetto medesimo.

20. ATTIVITA' AGRITURISTICA IN TERRITORIO URBANIZZATO

Ottobre 2019

Buonasera, vorrei essere certa che un immobile ubicato in centro abitato, affittato dalla proprietaria al titolare dell'azienda agricola (figlio della proprietaria), che non può essere ruralizzato catastalmente (in quanto avente requisiti di abitazione di lusso), risponda ai requisiti di cui alla normativa di settore e possa essere utilizzato per attività agrituristiche legate all'azienda agricola. Tenendo conto che l'art. 17 della LR 30/2003, che al comma 2 afferma che "L'attività agriturbistica può essere svolta sia edifici con destinazione d'uso ai fini agricoli che in edificazione classificati come civile abitazione", al comma 1, lettera a) recita "compatibilmente con le caratteristiche di ruralità dell'edificio e del luogo"; che l'art. 12 del DPGR 46/R/2004 fa riferimento ad "immobili che presentano caratteristiche di ruralità come definite negli strumenti urbanistici della pianificazione comunale" e che né il RU vigente né il PO adottato mi pare facciano alcun cenno a tali "caratteristiche" (a parte la classificazione delle zone ai sensi del DM 1444/1968).

Trattandosi nella fattispecie di edificio ricadente in zona R1 con d1 rc nel RU vigente ed in "ambito a bassa trasformabilità di antica formazione" (soggetto a restauro) nel PO adottato, per poter

procedere all'inserimento delle attività agrituristiche appare necessario chiedere, attraverso un'Osservazione al PO adottato, di rimuovere la non ammissibilità dell'uso Du_G Rurale di cui all'art. 26 delle NTA del PO.

Ai sensi dell'art. 17 c 1 lett a) della LR 30/2003 possono essere utilizzati per l'attività agriturbistica: “ i locali siti nell'abitazione principale dell'imprenditore agricolo ubicata nel fondo o nei centri abitati, compatibilmente con le caratteristiche di ruralità dell'edificio e del luogo in cui esso è ubicato come specificato nel regolamento di attuazione, qualora l'imprenditore agricolo svolga la propria attività in un fondo privo di fabbricati sito nel medesimo comune o in un comune limitrofo”. Inoltre ai sensi dell'art. 17 c 2 della LR 30/200 l'attività agriturbistica può essere svolta sia in edifici con destinazione d'uso a fini agricoli che in edifici classificati come civile abitazione. Ritengo quindi che il problema del cambio d'uso non sussista. Per le caratteristiche di ruralità mi atterrei rispettivamente a:

- art. 57 c 1 delle NTA PO

- art. 64 c 1 LR 65/2014

Entrambi esprimono un concetto. Per gli edifici classificati specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio, e gli edifici dei Centri antichi ed aggregati, riterrei sussistere i presupposti. Per altri edifici ritengo debba essere operata una valutazione caso per caso in relazione all'edificio e al contesto.

21. INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO IN ZONA AGRICOLA

Ottobre 2020

Scrivo in merito a degli interventi di efficientamento energetico che sto progettando su un immobile in zona agricola, non schedato e non soggetto a vincoli paesaggistici. Sarebbe intenzione del committente riportare a pietra faccia a vista i muri, che attualmente sono intonacati (intonaco risalente agli anni '70). Inoltre vorrebbe installare un impianto fotovoltaico. Ci sono limitazioni per tali interventi in zona rurale? Quale intervento necessita?

L'intervento di rimozione dell'intonaco è sottoposto a CILA di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.136 C.1 lettera a) della L.R.65/2014. Per quanto attiene ad eventuali altri interventi strutturali, gli stessi saranno sottoposti a SCIA sempre di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art.135 C. 2 lettera b) della medesima Legge. Gli impianti fotovoltaici in copertura sono liberamente eseguibili, ai sensi dell'art.17 C.7 della L.R.39/05.

22. INSTALLAZIONE DI MANUFATTI PER IL RICOVERO DI ANIMALI DOMESTICI

Ottobre 2020

Chiedo se in zona agricola TRA7 di Piano Operativo, in quanto ammessa l'installazione di manufatti di cui all'art. 78 della L.R. 65/2014, possa essere installato un manufatto per il ricovero di animali domestici.

L'art. 78 della LR 65/2014 disciplina indistintamente i manufatti per l'attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie. Quindi se l'ambito agricolo individuato da P.O. ammette i manufatti ex art. 78 non si verifica contrasto.

23. TETTOIA PERTINENZIALE PER IL RIMESSAGGIO DELLE AUTOVETTURE

Dicembre 2020

Vorremmo chiudere la tettoia realizzata negli anni 2000 come rimessa auto ed inserire un piccolo bagno. Nel Piano Operativo la zona in cui si trova il manufatto è situata fuori dal perimetro urbanizzato, in zona TR.A5 - Ambiti agricoli di pianura. Si fa presente che all'interno dell'atto d'obbligo a suo tempo stipulato è fatto espresso riferimento alla L. 122/89.

Trattandosi di zona agricola (sia attualmente che all'epoca di edificazione della tettoia), nonostante l'atto d'obbligo riporti erroneamente il riferimento alla L.122/89 lo stesso può essere svincolato previa richiesta formale al Comune di Arezzo. A quel punto, ritrovate le superfici a parcheggio anche sul resede esterno dell'immobile, possono essere effettuati gli interventi ipotizzati previo pagamento degli oneri conseguenti.

24. DISCIPLINA DEI CREDITI EDILIZI

Gennaio 2021

Vorrei informazioni in merito al credito edilizio. In zona TRA8 ho letto la possibilità di trasferire i crediti edilizi e mi sono domandato come è possibile acquisirli e se esiste un elenco in Comune di questi crediti.

Il registro dei crediti edilizi e dei diritti edificatori sarà istituito da Comune previa redazione di apposito regolamento da approvarsi prima o contestualmente alla definitiva approvazione del Piano Operativo. Fino ad allora i crediti non sono utilizzabili in quanto non previsti da Regolamento Urbanistico vigente.

1A7. SCHEMI DIRETTORI, AREE STRATEGICHE DI INTERVENTO E AREE DI TRASFORMAZIONE

Nessun quesito attualmente presente.

1A8. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI CONVENZIONATI

1. EFFICACIA DI UN P.D.R. APPROVATO IN VIGENZA DEL P.R.G. 1992

Febbraio 2018

Si chiedono chiarimenti in merito all'applicabilità dell'art. 88 (Norme transitorie) della NTA del RU ed alla validità di un PdR adottato prima dell'adozione del R.U. (e quindi in vigenza del P.R.G. 1992) ed approvato successivamente all'adozione medesima. Nell'atto di approvazione è richiamato ed allegato lo schema di Convenzione che è citato come già approvato in sede di adozione del PdR, pur tuttavia la stessa ad oggi non è stata sottoscritta. E' ritenuta ammissibile, ai sensi del comma 5 dell'art. 88 delle NTA del RU oggi vigente, un'eventuale Variante al PdR?

Tenuto conto che la convenzione non risulta sottoscritta, il piano di recupero approvato all'epoca, pur essendo valido, non risulta efficace per diretta disposizione di legge, tenuto conto che l'art. 55 commi 6, 5 e 4 della L.R. 01/2005 - in vigore della quale era stato approvato - individua in 5 anni il termine massimo di efficacia delle previsioni dei piani attuativi di iniziativa privata, qualora non sia stata stipulata la relativa convenzione.

In aggiunta occorre annotare che il piano di recupero attuava le previsioni di PRG che è quindi decaduto alla data del 13/07/2011 quale data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, qualora ovviamente non sia stata stipulata la relativa convenzione.

2. PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Marzo 2018

In merito al Permesso di Costruire convenzionato, dopo avere esaminato le normative di riferimento (art. 28 bis DPR 380/20101 e relativi riferimenti, artt. 1 e 36 D. Lgs. 50/2016, art. 121 LR 65/2014), chiedo quali procedure il Comune di Arezzo segue per il rilascio del PdC convenzionato, per la sottoscrizione della Convenzione e per l'esecuzione delle opere a scomputo secondo il del Codice degli Appalti.

Il rilascio del P.d.C. convenzionato è preceduto dalla sottoscrizione della relativa convenzione.

Lo schema di convenzione a sua volta è approvato con provvedimento dirigenziale (con il medesimo si propone l'inserimento dell'opera pubblica nel programma triennale dei LL.PP. e si effettua prenotazione di accertamento e prenotazione di impegno di spesa relativamente al valore delle opere e al valore delle aree). In linea generale, se la convenzione è connessa alla realizzazione di opere pubbliche, deve essere preliminarmente prodotta una proposta progettuale delle stesse, (secondo le indicazioni della scheda norma della A.T.) da sottoporre all'esame tecnico di una conferenza di servizi.

Il progetto delle opere, l'importo delle opere, l'eventuale scomputo, le relative garanzie nonché la cessione delle aree saranno oggetto della convenzione. In linea generale le opere oggetto di convenzione sono oggetto di specifico P.d.C. distinto dal P.d.C. per l'intervento edilizio.

Il successivo affidamento delle opere può avvenire in maniera diretta da parte del titolare il P.d.C. ai sensi dell'art. 16 comma 2bis del DPR 380/2001, nell'ipotesi che l'importo delle opere sia sotto la soglia comunitaria di cui all'art. 35 comma 1 lett. a) del D.Lgs 50/2016 (Euro 5.548.000,00).

Se la convenzione non è connessa alla realizzazione di opere ma alla cessione di aree o beni, deve esser affrontato il caso volta a volta, ancorché nell'ambito dello schema procedurale sopra riportato.

3. TRASFORMAZIONI EDILIZIE SU EDIFICIO LEGITTIMATO NELL'AMBITO DI UN P.D.R. ATTUATIVO DEL P.R.G.

Febbraio 2018

In un edificio realizzato nell'ambito di un piano di recupero l'acquirente non vorrebbe realizzare alcun servizio igienico al piano terra (abitativo), ma farne due al piano soffitta. Se realizziamo la scala "a norma" questo è possibile? Se fosse possibile, quale norma o norme dobbiamo rispettare per la scala?

Nel caso in cui il P.D.R. sia tutt'ora vigente la norma di riferimento è il P.R.G. conseguentemente il bagno presente nel sottotetto è legittimato nel momento in cui è riconducibile a bagno accessorio o di servizio ovvero secondario rispetto a quello principale collocato nell'ambito del "volume urbanistico". Qualora quest'ultimo bagno collocato a piano rialzato nel "volume urbanistico" dovesse essere rimosso, per il bagno accessorio di mansarda si determinerebbe un volume urbanistico da sommarsi al volume urbanistico del piano rialzato e quindi incidente sull'intervento di sostituzione edilizia, avvenuto - all'epoca - a parità di volume. Conseguentemente si determinerebbe un aumento di volume del "ricostruito" rispetto all'esistente che - nell'ipotesi di parità di volume demolito/ricostruito - non risulterebbe conforme alle NTA del Piano ovvero del PRG.

Nel caso in cui il P.D.R. non fosse più vigente e dunque nel caso di fabbricato disciplinato dal RU possono essere realizzati due bagni al piano soffitta, se si verificano i requisiti igienico sanitari previsti (altezze minime, etc.). Nel caso la scala di collegamento deve essere conforme alla L. 13/1989 ed al relativo regolamento DM 236/1989. Se ci sono ventagli devono essere conformi alla specifica norma UNI.

1A9. INFRASTRUTTURE E IMPIANTI

Nessun quesito attualmente presente.

Sezione 1B) CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO

1. SERVIZI IGIENICI IN AMPLIAMENTO ALLA VOLUMETRIA ESISTENTE

Settembre 2018

Salve, il quesito che segue riguarda il Centro Storico del capoluogo ed è riferito ad immobile classificato di "scarso valore architettonico ambientale" (SV). Le NTA del Centro Storico nel caso di edifici di Scarso Valore consentono interventi di "ristrutturazione edilizia 2/a" (art. 13) che prevede anche la "costruzione di servizi igienici in ampliamento alla volumetria esistente". Nel caso di un edificio articolato su tre piani fuori terra, dotato a piano terra di un piccolissimo servizio igienico non adattabile (superficie inferiore a 1 mq) e di altri servizi igienici ai piani superiori serviti da una piattaforma elevatrice realizzata nel 2005 che risponde ai requisiti di accessibilità per disabilità di tipo sensoriale e percettivo ma non per disabilità motorie, è possibile utilizzare l'ampliamento consentito per dotare il piano terra di un bagno accessibile? Quali limiti vanno eventualmente considerati nell'ampliamento?

E' possibile dotare il piano terra di un bagno accessibile, in aggiunta all'intervento relativo alla installazione della piattaforma elevatrice per disabilità non motoria ai sensi dell'articolo 135 comma 2 lettera a) della L.R. 65/2014. I limiti dell'ampliamento per il bagno sono quelli necessari all'accessibilità del medesimo, ai sensi della L. n. 13/1989.

Possono altresì essere realizzati servizi igienici in ampliamento alla volumetria esistente, anche indipendentemente dalle esigenze dei disabili, nel caso in cui ciò si renda necessario ai fini dell'adeguamento igienico – sanitario per unità immobiliari che ne siano sprovviste.

2. INTERVENTO DI RIUSO LOCALI INTERRATI INTERCLUSI

Novembre 2018

Chiedo una informazione relativa alla possibilità di riaprire degli ambienti interclusi di una abitazione. In particolare detti ambienti, attualmente non sono accessibili e si trovano al Piano 2° Interrato. Praticamente insistono sotto il box e cantina esistente. Facendo un'indagine è emersa l'esistenza di detti ambienti sicuramente allo stato grezzo che sono stati creati al momento della costruzione dell'abitazione in quanto le fondazioni dell'immobile si trovano a quel livello. Infatti a quel piano esistono le sale necessarie al funzionamento dell'ascensore e gli scannafossi raggiungibili dalle scale interne e da una scala esterna. Si chiede se in qualche maniera potremmo riutilizzare questi spazi, demolendo i tramezzi esistenti che li contengono, per destinarli a cantine o quant'altro tenendo conto che l'altezza di quel piano è di ml. 2,05. Allego planimetria catastale dell'immobile che non si trova in centro storico.

Si ritiene possibile il riutilizzo degli spazi. L'intervento si inquadra come intervento di ristrutturazione conservativa. È soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed al costo di costruzione come "non sul".

3. INTERVENTI AMMESSI SU IMMOBILE IN CENTRO STORICO SENZA PIANO DI RECUPERO

Febbraio 2019

Scrivo con riferimento a Palazzo [...] posto nel centro storico. Attualmente il fabbricato costituisce un'unica unità immobiliare accatastata come B/4 uffici pubblici. Allo scopo di valorizzare l'immobile e renderlo nuovamente fruibile e utilizzato, siamo stati incaricati dalla proprietà di valutare la fattibilità del frazionamento e della ridistribuzione degli spazi interni al fine di ricavare singole unità immobiliari a destinazione "di Servizio" da cedere in locazione. Abbiamo individuato l'immobile all'interno della normativa urbanistica, identificando le possibilità di intervento tramite il Libretto dell'Edificio e le NTA.

Due domande:

- l'intervento ipotizzato, mantenendo a livello urbanistico ed edilizio la medesima destinazione ad uso uffici ma convertendo l'attuale classe B/4 uffici pubblici in A/10 uffici privati, necessita di Piano di Recupero?

- nel caso invece venisse mantenuto allo stato attuale come unica unità immobiliare, può essere utilizzato dalla proprietà locando singoli spazi per un utilizzo di tipo "coworking"?

1) La destinazione d'uso "di servizio" (tra cui rientrano gli uffici pubblici) e la destinazione d'uso "direzionale" (tra cui rientrano gli uffici privati) sono da ricondurre alla medesima destinazione d'uso, in base a quanto previsto dall'art. 99 comma 1 della vigente Legge Regionale Toscana n. 65/2014, pertanto il passaggio dall'una all'altra funzione non determina cambio di destinazione d'uso.

2) Il "coworking" individua una organizzazione di lavoro e dei relativi spazi, e non una destinazione d'uso. Le attività svolte in "coworking" devono essere ricondotte alla destinazione d'uso ammissibile: direzionale/di servizio.

4. INSTALLAZIONE DI INSEGNA A BANDIERA RETRAIBILE O SMONTABILE

Aprile 2019

Posso installare in centro storico un'insegna commerciale a bandiera ma retraibile o smontabile nei periodi di chiusura dell'esercizio commerciale?

L'art. 83 comma 1 lettera h) del Regolamento Edilizio (approvato con Delibera C.C. 2019) vieta – in assoluto - l'installazione delle insegne a bandiera nelle zone omogenee A. La limitazione dell'applicabilità della norma ai soli periodi di chiusura dell'esercizio commerciale è priva di legittimità.

5. ONERI RIFERITI AD INTERVENTI EFFETTUATI ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO

Ottobre 2019

Buongiorno, si chiede un chiarimento in merito alle modalità di calcolo del costo di costruzione/oneri di urbanizzazione per interventi effettuati all'interno della perimetrazione del centro storico del capoluogo.

Il calcolo del volume al fine del costo costruzione/oneri per gli interventi all'interno della perimetrazione del centro storico del capoluogo è effettuato sulla base del volume geometrico dell'edificio/unità immobiliare e non mediante l'applicazione dell'art. 24 delle NTA di Regolamento Urbanistico.

6. MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU IMMOBILE SITO ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO

Gennaio 2021

Dovrei effettuare alcune opere di manutenzione su un fabbricato sito in via Madonna del Prato: nel complesso i lavori da eseguire riguardano l'interno e sono finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. I proprietari mi chiedono altresì di eseguire un intervento di manutenzione sul prospetto che si affaccia sulla via pubblica. L'intervento consisterebbe nella spicconatura dell'intonaco e nel suo rifacimento, nella tinteggiatura della facciata con colore identico a quello esistente o con altra tinta che l'Amministrazione Comunale possa indicare, nel restauro dei davanzali da eseguire con malte apposite fibrorinforzate. Inoltre dovrà essere oggetto di intervento la copertura per la quale è previsto lo smontaggio del manto, la formazione di una soletta di cls alleggerito, la posa in opera di un sistema coibente dello spessore pari a circa 15 cm accoppiato da guaina impermeabilizzante e l'apposizione del manto con gli stessi elementi smontati. Dalla lettura dell'allegato A al DPR 31/2017, punto A.2, mi sono convinto che l'intervento sulla facciata e sulla copertura sono esclusi dalla necessità di acquisire l'autorizzazione paesaggistica. Trattandosi infine di manutenzione straordinaria credo sia sufficiente la trasmissione di una CILA. Avrei piacere di una opinione in merito.

Gli interventi prospettati sono soggetti a CILA con l'unica eccezione relativa alla formazione della soletta in calcestruzzo alleggerito per cui dovrebbe essere chiarita la funzione non strutturale ma piuttosto finalizzata al livellamento di eventuali imperfezioni sul solaio di copertura. Da valutare inoltre lo spessore del pacchetto coibente in quanto (ipotizzando un getto di livellamento con spessore massimo pari a circa 5 cm) si verrebbe a realizzare un innalzamento del manto di copertura di circa 18/20 cm difficilmente risolvibile a livello di gronda a meno di una evidente alterazione della facciata.

7. INSTALLAZIONE DI MOBILE CHARGER ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO

Gennaio 2021

Sono a richiederle le modalità circa la installazione di Mobile Charger ovvero sistema di ricarica per veicoli elettrici in zona soggetta a ZTL B.

L' Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma di un Punto di ricarica per veicoli elettrici è attività edilizia libera per espressa indicazione del Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti se effettuato nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. La sosta per la ricarica, trattandosi di zona a traffico limitato di tipologia B, è disciplinata da apposito regolamento comunale.

Sezione 1C) REGOLAMENTO EDILIZIO

1. MANUFATTI PRIVI DI RILEVANZA EDILIZIA

Maggio 2018

Il quesito riguarda il progetto di nuova costruzione di un fabbricato di civile abitazione per il quale sono previste tre unità abitative, ciascuna con un'area di pertinenza adibita a giardino. Per quanto riguarda i "Manufatti privi di rilevanza edilizia" di cui all'art.12, comma 6, lettera c) del R.E., è possibile realizzare 10 mq di superficie coperta per ciascuna delle tre unità abitative?

Sì, purché ciascun manufatto sia realizzato nel relativo resede.

2. MANUFATTI PRIVI DI RILEVANZA EDILIZIA

Maggio 2018

Dovrei installare una Piscina da esterno in legno delle dimensioni di mq18/20, da appoggiare a terra senza scavo e facilmente amovibile di tipo stagionale, preciso che si trova in Zona con Vincolo Paesaggistico, quale pratica devo inviare? CILA o SCIA? e devo Presentare anche Autorizzazione Paesaggistica?

La piscina rivestita in legno, se di tipo amovibile e smontabile, priva di solarium, e che non necessita di trasformazioni permanenti del suolo, può essere ricondotta a quanto disciplinato dall'art. 136 comma 1 lett. g) della LR 65/2014.

Non è ritenuto che rientri tra i casi di esclusione dal procedimento paesaggistico in quanto il punto A.16 dell'Allegato A al DPR 31/2017 tratta solo la seguente fattispecie, non riconducibile a quella in esame:

(..) occupazione temporanea di suolo privato, pubblico o di uso pubblico mediante installazione di strutture o di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie o di fondazione, per manifestazioni, spettacoli, eventi o per esposizioni e vendita di merci, per il solo periodo di svolgimento della manifestazione, comunque non superiore a 120 giorni nell'anno solare;

3. SCARICO A PARETE DI FUMI E VAPORI

Luglio 2018

In riferimento ad un parere multidisciplinare per attività produttiva, rilasciato dalla USL, ove viene specificato che per quanto attiene lo scarico a parete di fumi/vapori dovrà essere rilasciato parere in deroga da parte del comune, si chiede di conoscere la procedura da attivare presso l'Ufficio Edilizia e Suap. Come riportato nella richiesta presso la USL di cui al parere favorevole condizionato la cappa filtrante posta sopra il forno elettrico abatterà completamente fumi e vapori immettendo solo in atmosfera aria calda al pari di un condizionatore.

La norma generale di riferimento per l'evacuazione dei vapori di cottura è la UNI 7129 (parti 2 e 3) la quale, già dalla sua versione del 2008, fornisce le definizioni e i principi prescrittivi tutt'oggi in vigore.

Con il termine vapori di cottura essa intende l'insieme dei prodotti della combustione e dei vapori/esalazioni risultanti dalla cottura dei cibi.

4. INCENTIVI URBANISTICI (ED ECONOMICI)

Luglio 2018

Chiedo informazioni circa l'applicazione del bonus edilizio derivante dall'incremento del fabbisogno minimo degli impianti fotovoltaici, in ottemperanza al D.Lgs. 28/2011 art.12

Il Comune di Arezzo ha disciplinato la materia degli incentivi edilizi, ed economici, con il Regolamento Edilizio. In particolare con gli allegati A3, A4 e A5: DISCIPLINA PER LA PROMOZIONE DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA, SISMICA ED ENERGETICO AMBIENTALE.

5. ARREDI ESTERNI CON ASTE FRANGISOLE ORIENTABILI (PDF esterno)

Luglio 2018

Sentenza Consiglio di Stato n. 4177/2018 pubblicata il 09/07/2018

<https://bit.ly/3f0K7V9>

6. PERGOLATO, TETTOIA E PERGOTENDA (PDF esterno)

Agosto 2018

Sentenza Consiglio di Stato n. 5008/2018 pubblicata il 22/08/2018

<https://bit.ly/3ePh1rv>

7. VERANDE E RAPPORTO AEROILLUMINANTE

Ottobre 2018

Sto predisponendo una variante ad un intervento in corso di realizzazione. Fra le altre cose del progetto era stata assentita una loggia con profondità pari a ml 3,70 che, pertanto, costituiva addizione volumetrica per la parte eccedente i 2,00 ml dalla casa. La proprietà intende trasformare la loggia in veranda (h interna ml 2,60) con ampie finestrate, gran parte delle quali apribili. Sotto il profilo urbanistico edilizio non riscontro problemi in quanto l'addizione volumetrica in variante a quella assentita è contenuta entro i 30 mq. di SUL. Sotto il profilo igienico-sanitario riterrei applicabile la verifica del rapporto aeroilluminante nei seguenti termini: Considerata l'ampia disponibilità di vetrate e di finestre apribili (che consentirebbero un adeguato rapporto illuminante per una superficie di mq 197,76 ed aeroilluminante per mq. 110,88) riterrei soddisfatta la condizione rapportando le finestrate alla somma delle superfici dei locali collegati fra loro, compresa la veranda e, quindi, che non si presenti la condizione di valutazioni tecnico-discrezionali.

Le superfici utili alle quali sono interposte verande, ai fini del rapporto aeroilluminante sono sottoposte a deroga USL.

8. COLORE DEGLI INFISSI DI UN IMMOBILE SOGGETTO A RESTAURO

Novembre 2018

Avrei bisogno di sapere se è possibile modificare il colore delle persiane di una villetta indipendente ad uso residenziale ubicata fuori dal centro storico del capoluogo. L'edificio è schedato dal Regolamento Urbanistico come "aree di pertinenza di ville, edifici specialistici, edilizia rurale di pregio" ed è soggetto a "Restauro e risanamento conservativo". Occorre comunicazione all'Ufficio edilizia o si tratta di manutenzione ordinaria?

L'attività è priva di rilevanza edilizia ai sensi del Glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222. (18A02406) Approvato con decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 02.03.2018:

<https://bit.ly/3dxydBr>

Pur tuttavia, trattandosi di edificio soggetto a restauro, è necessario che la colorazione scelta sia coerente con le prescrizioni di Regolamento Edilizio in merito all'intervento suddetto, ciò anche in ragione di quanto riportato dal citato decreto 02.03.2018 che subordina l'intervento al (cita) "rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia" ... omissis ...

9. TETTOIA IN ADERENZA A PORTICO

Dicembre 2018

In riferimento all'art. 12, comma 3 del R.E. ed in particolare ai capoversi riferiti alla tettoia, se la stessa viene prevista in legno, libera per oltre il 50% del perimetro e con un lato addossato ad un portico che fa parte dell'edificio in muratura, chiedo se la stessa risponda ai requisiti di autonomia di cui all'articolo citato.

Per quanto prospettato si rileva che la tettoia non presenta autonomia funzionale in relazione alla comunicazione/passaggio di fatto esistente tra il portico e tettoia che determina di fatto una estensione del portico. La soluzione non è dunque conforme al Regolamento Edilizio.

10. PARERE INSTALLAZIONE CANCELLI CARRABILI (PDF esterno)

Gennaio 2019

<https://bit.ly/371tDZK>

11. INCENTIVI ECONOMICI PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA SOSTENIBILE

Gennaio 2019

Quali detrazioni, a livello comunale, sono previste per una costruzione in bioedilizia classe A?

L'Allegato A3 del Regolamento Edilizio "DISCIPLINA PER LA PROMOZIONE DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA, SISMICA ED ENERGETICO AMBIENTALE" stabilisce gli incentivi economici

applicabili agli interventi edilizi in conformità ai disposti dell'art. 220 della L.R. 65/2014. Gli incentivi si attuano mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione fino ad un massimo del 70%, a seconda dei livelli di risparmio energetico e di qualità ecocompatibile delle tecnologie costruttive utilizzate.

L'allegato A3 del Regolamento prevede inoltre l'applicazione di incentivi urbanistici fino al 10% della SUL ammissibile.

12. REALIZZAZIONE DI VERANDA

Aprile 2019

In base al nuovo Regolamento Edilizio per la chiusura dei balconi non è più necessario il nulla osta della ASL?

NO, purché siano rispettati i requisiti dell'art. 44 punto 10 di Regolamento Edilizio approvato con delibera C.C. 25/2019.

13. TETTOIA

Gennaio 2019

Nel caso di una tettoia in legno libera per oltre il 50% del perimetro e con un lato addossato ad un portico che fa parte di un edificio in muratura, chiedo conferma del fatto che la stessa tettoia risponda ai requisiti di autonomia di cui all'articolo di Regolamento.

Il DPGR 39R/2018, attualmente in vigore, stabilisce (art. 61) che (cita): "si definisce tettoia un elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibito ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali". La tettoia deve essere totalmente o prevalentemente priva di tamponamenti esterni e può essere libera su tutti i lati o libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto. Inoltre "La tettoia, ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico o strutturale, costituisce fattispecie distinta dal portico (o porticato). La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza".

Tenuto conto che la definizione di "fabbricato" di cui all'art. 28 del DPGR 39/R/2018 comprende anche il portico, la tettoia – come definita dal medesimo DPGR – può anche essere addossata ad un portico.

14. PENSILINA A SBALZO

Marzo 2019

Buongiorno, sono a richiedere sue considerazioni in merito a quanto segue:

a) per il montaggio di una "PENSILINA A SBALZO" con aggetto < mt. 2.00 (e superficie maggiore a 2.00 mq.), al di sopra di un'apertura esterna, è necessaria la presentazione di una S.C.I.A. per Manutenzione Straordinaria?

b) è esclusa dal computo della S.U.L. (art. 19 comma 4 lettera e) N.T.A. R.U.) e dal computo del VOLUME ai fini degli OO.UU. e C.C. (art. 24 comma 1 N.T.A. R.U.)?

c) trattasi di intervento strutturale soggetto al deposito di pratica al Genio Civile?

a) SI, nel caso in cui sia ravvisato l'intervento come strutturale;

b) SI, è esclusa dal computo della S.U.L. e dal computo del VOLUME ai fini degli OO.UU. e C.C.

c) Per il caso di specie può essere applicato il dispositivo contenuto nella Circolare del Genio Civile n. 112415 del 13/03/2019 che rimette al progettista la valutazione della rilevanza ai fini della pubblica incolumità e la conseguente valutazione di deposito del progetto medesimo.

15. NECESSITA' DI ATTO D'OBBLIGO PER AUTORIMESSA PERTINENZIALE

Marzo 2019

In presenza di un'abitazione all'interno di una lottizzazione con permesso a costruire conseguente a piano di recupero edilizio del 2004, corredata di una tettoia/autorimessa in tipologia "E" è necessario presentare l'atto d'obbligo? Se sì, è necessario registrarlo dal Notaio o basta presentarlo controfirmato insieme alla pratica? Successivamente alla definizione finale della pratica, è possibile chiudere l'accesso all'autorimessa con un infisso? Con quale pratica posso chiedere l'autorizzazione? Cil? Cila? Scia?

Per l'autorimessa, se pure decorsi i 10 anni del Piano di recupero e intervenuto il nuovo strumento urbanistico (R.U.) è sempre necessario l'atto d'obbligo, al fine da dare compiuta legittimità all'immobile. L'inserimento di un infisso è manutenzione straordinaria da CILA.

Resta ferma la possibilità, coerentemente a quanto già espresso in altra faq, di fare richiesta di successivo svincolo dell'atto d'obbligo.

16. DEFINIZIONE DI TETTOIA

Marzo 2019

Chiedo di chiarire la definizione di tettoia data dal Regolamento Edilizio. Nello specifico si richiede che la tettoia sia libera per almeno il 50 % del perimetro. La domanda è: va bene se chiudo il 50% di ogni lato?

Dal 24/03/2019 è entrato in vigore il DPGR 39/R/2019 che prevale sui parametri e definizioni contenute nel R.E. All'art. n. 61 trova la nuova definizione: la tettoia deve essere sostenuta da una struttura discontinua e deve avere almeno il 50% del perimetro privo di tamponamenti. Quindi va bene anche se chiude il 50% di ogni lato purché almeno il 50% del perimetro resti libero.

17. SVINCOLO DI ATTO D'OBBLIGO PER AUTORIMESSA PERTINENZIALE

Aprile 2019

Su un fabbricato di civile abitazione posto in zona agricola, edificato con concessione edilizia del 2006 e successiva variante del 2007, ho un corpo di fabbrica in aderenza adibito ad autorimessa pertinenziale, di cui è stato fatto Atto d'obbligo regolarmente registrato nel 2008. Il mio Committente vorrebbe trasformare detto corpo di fabbrica da autorimessa a cantina – taverna con pratica edilizia CILA per manutenzione straordinaria senza alterare le aperture esterne esistenti.

Vorrei capire qual è l'iter burocratico da seguire per poter revocare l'atto d'obbligo del corpo autorimessa e quale documentazione allegare a tale richiesta.

Occorre depositare la CILA (dimostrando il requisito della L. 122/89 sul resede o in altra parte) e contestualmente la richiesta di svincolo dell'atto d'obbligo, che verrà disposto con successivo provvedimento amministrativo da parte del Direttore, da trasmettere quindi al notaio per l'ulteriore atto.

18. DEFINIZIONE DI VOLUME GEOMETRICO

Aprile 2019

Premesso:

- **che di recente è stata soppressa la definizione di volume geometrico contenuto nel precedente regolamento edilizio (art. 12) e sostituita con quanto contenuto nel D.P.G.R. n 39/R/2018,**
- **che nel regolamento regionale si fa riferimento a ben 3 tipi di volume: volume totale, volume edificabile o edificato e volume virtuale, pongo il presente QUESITO: Quale volume va considerato ai fini della quantificazione del 20% delle tettoie pertinenziali o delle autorimesse pertinenziali calcolate nei limiti di cui alla legge 122/89?**

Premesso che:

- sulla base delle nuove disposizioni i Comuni devono provvedere ad adeguare i propri regolamenti edilizi al regolamento edilizio tipo entro 180 giorni, in caso di mancato adeguamento, in base all'Intesa Stato-Regioni, prevarrà la norma regionale su quella comunale.
- per contro le definizioni contenute negli strumenti comunali di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti, invece, continuano ad applicarsi fino all'adeguamento degli strumenti medesimi alla L.R. 65/2014;

Occorre precisare che:

- Le definizioni e i parametri contenuti nell'art. 12 del R.E. previgente restano efficaci ai soli fini dei parametri contenuti nel RU ai quali il medesimo fa espresso rimando, in applicazione al disposto regionale sopra richiamato, secondo cui: I parametri e le definizioni contenute negli strumenti comunali di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti alla data di approvazione del nuovo regolamento edilizio comunale, continuano ad applicarsi fino all'adeguamento degli strumenti medesimi alle disposizioni del regolamento regionale di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 65/2014;

Pertanto:

- 1) ai fini della quantificazione del 20% delle opere pertinenziali quali ad esempio le tettoie occorre fare riferimento al volume complessivo di cui all'art. 22 del DPGR 39/R/2018.
- 2) Il volume edificabile o edificato è un parametro che sarà eventualmente recepito nel nuovo Piano Operativo, quindi al momento ininfluenza;
- 3) Il volume virtuale è già contenuto nelle NTA-RU e pertanto continua ad applicarsi lo stesso fino al nuovo Piano Operativo;

4) Per le autorimesse pertinenziali, definite all'art. 19 delle NTA-RU con il rimando all'art. 12 del previgente R.E. occorre fare riferimento al volume geometrico del previgente R.E. per quanto sopra detto. (L'art. 12 del RE, per il caso di specie, è di fatto un'estensione dell'art. 19 del RU che continua ad applicarsi).

19. TAMPONAMENTO PERIMETRALE DI TETTOIA

Ottobre 2019

Con la presente chiedo se la realizzazione sul 50% del perimetro esterno di una tettoia di una struttura facilmente removibile costituita da regoli in legno solamente avvitati e montati lasciando uno spazio areato tra loro di circa 3/4 cm costituisce un tamponamento oppure una semplice struttura ombreggiante.

Chiedo inoltre se è confermata la possibilità del tamponamento del 50% del perimetro esterno.

La struttura facilmente removibile descritta può considerarsi elemento ombreggiante. Si ribadisce la possibilità del tamponamento di una porzione inferiore al 50% del perimetro della tettoia come specificato dal DPGR 39R/2018 (voce tettoia).

Sezione 1D) ONERI E SANZIONI

1. CHIARIMENTI MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEGLI ONERI (PDF esterno)

Febbraio 2015

<https://bit.ly/2zQKF0U>

2. CHIARIMENTI MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEGLI ONERI – INTEGRAZIONE (PDF esterno)

Aprile 2015

<https://bit.ly/30b2a6D>

3. ONERI DA CORRISPONDERE PER UN INTERVENTO DA ESEGUIRE SU IMMOBILE RICADENTE NELL'AMBITO DI SCHEDATURA DI VILLA IN TERRITORIO EXTRAURBANO OGGETTO DI PIANO DI RECUPERO

2016

Vorrei informazioni sugli oneri da corrispondere per la realizzazione di un intervento di sostituzione edilizia da attuarsi in conformità al PDR approvato nell'ambito di schedatura di una villa in territorio extraurbano.

Si premette che il territorio comunale è ripartito in territorio urbano e extraurbano e che:

- gli importi degli oneri riferiti agli interventi in territorio urbano si distinguono in zone A e Altre zone;
- nell'ambito del territorio extraurbano non ricorre tale distinzione.

Pertanto, indipendentemente dalla zona omogenea il territorio extraurbano è assoggettato ad un'unica tariffa.

4. ONERI PER RIALZAMENTO DEL SOTTOTETTO AL FINE DI RENDERLO ABITABILE

2016

Vorrei informazioni sul calcolo degli oneri da corrispondere per l'addizione volumetrica in caso di rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile ai sensi dell'articolo 29 comma 6 di Regolamento Urbanistico.

La delibera di Giunta Comunale n. 166 del 01/04/2015 stabilisce che, nei casi di addizione volumetrica senza incremento di superficie il calcolo degli oneri è riferito all'aumento del volume geometrico (art. 12 comma 16 di Regolamento Edilizio) in luogo del volume virtuale (art. 24 delle NTA di Regolamento Urbanistico).

Gli oneri da corrispondere dovranno essere calcolati nel seguente modo:

- l'incremento di volume geometrico (cosiddetto Delta) paga gli oneri dell'addizione volumetrica;
- la quota eventuale di SUL ($h > 180$ cm) che rimane tale paga solo il costo di costruzione per la ristrutturazione conservativa;
- la quota di NO SUL ($h < 180$ cm) che passa a SUL paga gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria più il costo di costruzione per la ristrutturazione conservativa;
- la quota di NO SUL ($h < 180$ cm) che rimane tale paga il costo di costruzione per la ristrutturazione conservativa;

5. SANZIONI PER IL RITARDATO DEPOSITO DELL'ATTESTAZIONE DI ABITABILITA'

Ottobre 2017

Vorrei informazioni sulle eventuali sanzioni che il Comune di Arezzo applica al deposito del certificato di Agibilità per una Concessione Edilizia risalente al 1990: la Legge Regionale oggi, con l'art. 149 comma 3 bis, individua una sanzione amministrativa pecuniaria da 100,00 a 500,00 Euro.

Le sanzioni si applicano ai procedimenti successivi all'entrata in vigore della norma ovvero, nel caso specifico, se il decorso del termine per la fine lavori oltrepassa la data di entrata in vigore della norma.

6. GRATUITA' DEGLI INTERVENTI DA REALIZZARE DA PARTE DEL I.A.P.

Marzo 2018

Chiedo di sapere se uno I.A.P. provvisorio può beneficiare della gratuità degli interventi edilizi secondo quanto disposto all'art. 188 della L.R. 65/2014.

Lo IAP provvisorio ha gli stessi diritti e doveri dello IAP non provvisorio salvo l'impegno a diventare definitivo entro i 24 mesi (LR 45/07) pena il dover restituire tutti i benefici ottenuti. Quindi lo IAP provvisorio usufruisce della gratuità degli interventi, salvo doverli pagare (con interessi e sanzioni previste) se non raggiunge il definitivo nei termini.

7. INTERVENTO DI DEMOLIZIONE CON FEDELE RICOSTRUZIONE

Luglio 2018

Viene richiesto quali siano gli oneri da corrispondere in un intervento di demolizione con fedele ricostruzione, ovvero se siano applicabili quelli della ristrutturazione edilizia conservativa o se quelli della sostituzione edilizia.

Con la L.R. 01/2005 non c'era la distinzione tra ristrutturazione ricostruttiva, sottoposta a PdC ai sensi dell'art. 134 e quella conservativa ai sensi dell'art. 135. Il tutto era normato dall'art. 79 della L.R. 01/2005). All'epoca venivano fatti pagare gli oneri della ristrutturazione edilizia.

Oggi nelle tabelle parametriche, la cui struttura è stata modificata dopo l'entrata in vigore della LR 65/2014 c'è – per contro – la specifica tariffa a cui deve essere ricondotta la ristrutturazione ricostruttiva (fedele e non).

8. ONERI DA CORRISPONDERE SU INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE DI UNA U.I.

Luglio 2018

Dovendo effettuare lavori di ristrutturazione che interessano solo il piano terra dell'immobile di mia proprietà (costituito da due piani fuori terra più interrato) vorrei sapere se gli oneri relativi alla ristrutturazione devono essere corrisposti solo per il piano terra o per tutti i piani. La superficie da considerare è al netto o al lordo di eventuali portici o logge?

Nel caso di un intervento di ristrutturazione edilizia parziale di una unità immobiliare gli oneri possono essere calcolati al piano su cui vengono effettuati i lavori, al netto degli altri piani e di logge o portici se non interessati in alcun modo dai medesimi.

9. CAMBIO D'USO SENZA OPERE

Dicembre 2018

Avrei bisogno di una risposta in merito ad un cambio d'uso senza opere. Si vorrebbe realizzare un cambio d'uso di un appartamento (residenziale) in ufficio (direzionale); l'immobile si trova in Viale [..], posto al 3° piano. Il problema è che ha pericolosità idraulica molto elevata. Questo non mi consente il cambio d'uso o è comunque possibile, vanno fatte delle verifiche? Per quanto riguarda gli oneri vanno pagati gli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria giusto?

- Non ci sono preclusioni all'intervento di cambio d'uso, in relazione alla norma idraulica.

L'art. 12 della L.R. 41/2018 non reca divieti o prescrizioni al riguardo, tenuto conto che l'intervento proposto non riguarda il piano terra, unico al di sotto del battente idraulico. Né al riguardo opera l'art. 3 della LR 41/2018 che disciplina la fascia dei 10 ml dai corsi d'acqua.

Link alla LR 41/2018:

<http://bit.ly/2XCBOKU>

- Il cambio d'uso determina aumento di carico urbanistico ai sensi dell'art. 2 comma 4 del R.E. e conseguentemente sono dovuti gli oneri, 1^ 2^ e, normalmente, il CC (nel caso in questione essendo il cambio d'uso senza opere il costo di costruzione non è dovuto).

Link al RE:

<http://maps.comune.arezzo.it/?q=re>

10. RIAPERTURA DI UNA PORTA IN UNA PARETE NON PORTANTE PER DARE ACCESSO AD UN SOTTOTETTO ATTUALMENTE INTERCLUSO

Dicembre 2018

La legge regionale 65/2014, all'art. 184 stabilisce che gli Oneri (da intendersi quindi come primari e secondari e non contributo di costruzione che è comprensivo anche del costo di costruzione) sono dovuti per gli interventi che comportano NUOVA EDIFICAZIONE O AUMENTO DEL CARICO URBANISTICO IN FUNZIONE DI AUMENTO DELLE SUPERFICI UTILI ABITABILI O AGIBILI, MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO, AUMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI.

Il sottotetto, secondo il bollettino ufficiale della regione n. 54 è escluso dalle superfici utili abitabili (sua), così definite nell'art. 12, mentre rientra nelle superfici non residenziali o accessorie (snr) definite dal seguente art. 13. Il regolamento edilizio non entra in merito a diverse definizioni di superficie agibile o accessoria, ma si limita a definire cosa è un sottotetto non abitabile (art. 13 R.E.); le NTA del R.U. a loro volta non entrano nel merito di ulteriori definizioni di cosa costituisce superficie agibile o superficie accessoria, solo stabilendo all'art. 19 comma 3 e comma 4 quali superfici accessorie (snr) sono da ricomprendere nel calcolo della S.U.L. ed i casi di esclusione. Ai sensi dell'art. 19 delle NTA il "nostro" sottotetto costituisce SUL per la porzione avente altezza superiore ed uguale a m 1,80.

Ciò premesso, nell'ipotesi di un intervento di riapertura di una porta in una parete non portante per dare accesso ad un sottotetto attualmente intercluso, ritengo che gli Oneri primari e secondari non siano dovuti ai sensi dell'art. 184 della L.R. 65/2014, mentre è dovuto il Costo di Costruzione per il volume sviluppato dalla superficie lorda del sottotetto calcolato con altezza virtuale pari ad 1 per le porzioni con altezza inferiore a m 1,80 e con altezza virtuale pari a 3 per la restante porzione avente altezza pari o superiore a m 1,80 e costituente SUL.

Il recepimento della disposizione regionale avverrà nel nuovo regolamento edilizio unificato che sarà approvato entro il termine fissato dalla Regione ovvero il 24/03/2019.

11. SANZIONE RELATIVA A MANCATA CILA

Febbraio 2019

Pongo un interrogativo in merito alla "Comunicazione di inizio lavori per attività di edilizia libera" (CIL o CILA). Il comma 5 dell'art. 6bis del TUE e art. 136 comma 6 della L.R. 65/2014, prevedono: "La mancata comunicazione ... asseverata ... dell'inizio dei lavori ... comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione".

Di fatto non risulta sanzionato l'abuso edilizio, ma la mancata comunicazione sia asseverata o no. Pertanto la sanzione pecuniaria pari a 1000,00 euro oggi, si riferisce non all'abuso, ma alla mancanza di un atto formale. La sanzione pecuniaria pertanto dovrebbe essere soggetta a prescrizione quinquennale, come capita ad esempio per la presentazione di successioni e/o aggiornamenti planimetrici catastali (Docfa) oltre cinque anni, la stessa non viene applicata.

Pertanto per quanto riguarda abusi minori, qualora siano trascorsi 5 anni dalla loro ultimazione le opere abusivamente eseguite che non abbiano comportato aumento di superficie utile, trasformazione di superficie accessoria in utile, alterazione della sagoma o nuova costruzione, si dovrebbero ritenere sanati a tutti gli effetti amministrativi e non procedere pertanto all'applicazione delle relative sanzioni.

Il termine quinquennale di prescrizione del pagamento della sanzione decorre dalla data in cui si è formato l'obbligo giuridico di pagamento della sanzione stessa, ovvero dal momento in cui viene autodenunciata, ovvero accertata d'ufficio. La data in cui sono state eseguite le opere oggetto della comunicazione non rileva ai fini della prescrizione.

12. APERTURA DI VANO INTERCLUSO SU SOFFITTA

Marzo 2019

La legge regionale 65/2014, all'art. 184 stabilisce che gli Oneri (da intendersi quindi come primari e secondari e non contributo di costruzione che è comprensivo anche del costo di costruzione) sono dovuti per gli interventi che comportano **NUOVA EDIFICAZIONE O AUMENTO DEL CARICO URBANISTICO IN FUNZIONE DI AUMENTO DELLE SUPERFICI UTILI ABITABILI O AGIBILI, MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO, AUMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI.**

Ciò premesso, nell'ipotesi di un intervento di riapertura di una porta in una parete non portante per dare accesso ad un sottotetto attualmente intercluso, ritengo che gli Oneri primari e secondari non siano dovuti ai sensi dell'art. 184 della L.R. 65/2014, mentre è dovuto il Costo di Costruzione per il volume sviluppato dalla superficie lorda del sottotetto calcolato con altezza virtuale pari ad 1 per le porzioni con altezza inferiore a m 1,80 e con altezza virtuale pari a 3 per la restante porzione avente altezza pari o superiore a m 1,80 e costituente SUL.

I riferimenti normativi per la verifica dell'onerosità dell'intervento sono i seguenti:

- Art. 184, comma 1 lett. a) della L.R. n. 65/2014 che recita: “Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione di: a) aumento delle superfici utili abitabili o agibili degli edifici, come definite dal regolamento di cui all’articolo 216 (...)”
- le definizioni di superfici utili abitabili e di superfici accessorie sono invece contenute rispettivamente negli articoli 12 e 13 del D.P.G.R. n. 39/R/2018.

Conseguentemente si verifica quanto segue:

- 1) Nel caso in cui la realizzazione di un sottotetto accessibile sia avvenuta in corso d'opera, sono dovuti gli oneri in quanto l'intervento è da ricondurre a Nuova Edificazione;
- 2) Per contro, l'intervento estrapolato dal contesto della nuova edificazione, riconducibile a ristrutturazione paga gli oneri solo se prevede aumento di superficie utile.

13. REALIZZAZIONE DI SERVIZIO IGIENICO NEL SOTTOTETTO

Aprile 2019

Nel caso intenda realizzare un bagno di servizio (ne possiedo già uno a piano abitabile) nel locale sottotetto, devo corrispondere oneri?

Premesso che la realizzazione di un servizio igienico nel sottotetto è assentibile solo se l'altezza minima del nuovo locale bagno è pari a metri 2,00, non si ritiene che debbano essere corrisposti oneri in merito dal momento che non si prefigura aumento di Superficie Utile sulla base delle definizioni date dal combinato disposto degli articoli 12 e 13 (nello specifico comma 3 lettera c) del DPGR 39R/2018.

14. ONERI RIFERITI AD INTERVENTI EFFETTUATI ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO

Ottobre 2019

Buongiorno, si chiede un chiarimento in merito alle modalità di calcolo del costo di costruzione/oneri di urbanizzazione per interventi effettuati all'interno della perimetrazione del centro storico del capoluogo.

Il calcolo del volume al fine del costo costruzione/oneri per gli interventi all'interno della perimetrazione del centro storico del capoluogo è effettuato sulla base del volume geometrico dell'edificio/unità immobiliare e non mediante l'applicazione dell'art. 24 delle NTA di Regolamento Urbanistico.

15. SANZIONE RELATIVA AD INTERVENTI ESEGUITI ANTECEDENTEMENTE AL 1/09/1967

Novembre 2019

Buongiorno, vorrei sapere se il pagamento della sanzione relativa al deposito di variante tardiva è sempre dovuto oppure per periodi precedenti alla data del 1 settembre 1967 non è dovuta.

Il pagamento con riferimento alla data citata è dovuto per interventi eseguiti all'interno della perimetrazione del centro abitato di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale 135/86 purché successivi al 1942.

Sezione 1E) L.R. 65/2014 E RELATIVI REGOLAMENTI DI ATTUAZIONE

1. DISPOSIZIONI APPLICATIVE AI FINI DEL RILASCIO O FORMAZIONE DEI TITOLI EDILIZI (PDF esterno)

Maggio 2015

L.R. 65/2014 "Norme in materia di governo del territorio" - Art. 62: Qualità degli insediamenti.

<https://bit.ly/370oykL>

2. PARERE PISCINE PERTINENZIALI (PDF esterno)

Febbraio 2018

<https://bit.ly/2U9Z13d>

3. MODIFICA PROSPETTI (PDF esterno)

Marzo 2018

L.R. 65/2014 – richiesta interpretazione art. 135, comma 2^a lett. b)

<https://bit.ly/2BAhwYl>

4. QUALIFICAZIONE DI INTERVENTO EDILIZIO: MANUTENZIONE ORDINARIA

Marzo 2018

Buongiorno, vorrei realizzare su un immobile alcuni interventi riguardanti la sostituzione del rivestimento degli scalini e dei marciapiedi esterni in cotto con nuovo rivestimento di stesso materiale oltre alla sostituzione degli infissi esterni con nuovi di stesso colore e dimensioni ma con migliori caratteristiche termiche, il rifacimento bagni (rivestimento e sanitari) e l'adeguamento degli impianti elettrico e termico. Come è classificato l'intervento?

Si precisa che l'immobile in questione non ricade in area non soggetta a vincolo paesaggistico.

L'intervento è da qualificare di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera a) del DPR 380/2001: "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e come tale eseguibile senza titolo abilitativo ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettera a) della LR 65/2014.

Il regime amministrativo è ribadito al punto 1 dell'Allegato A al D. Lgs. n. 222/2016 (Decreto Madia) e nel Glossario di cui al Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti (MIT) del 02/03/2018 entrato in vigore il 08/04/2018.

5. QUALIFICAZIONE DI INTERVENTO EDILIZIO: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Aprile 2018

Tenuto conto che con le modifiche introdotte dalla L.R. 50/2017 alla L.R. 65/2014 che rappresentano un adeguamento alle modifiche apportate al d.P.R. 380/2001 dal d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222 (cd. Decreto Madia), le modifiche dei prospetti sono riconosciute quali elementi costitutivi degli interventi di ristrutturazione edilizia, e tra questi gli interventi realizzati sulla facciata o sulle pareti esterne del fabbricato che ne modificano l'originaria conformazione estetico-architettonica, come per esempio la realizzazione di nuove aperture, o lo spostamento di quelle esistenti, la trasformazione di vani finestra in porte-finestra o l'allargamento dei vani di accesso, ciò premesso si chiede come debba essere qualificato un intervento di posa in opera di un INFISSO su una foratura esistente quali quelle di un portico o di una loggia.

Si premette che le pareti o facciate che possono concorrere alla variazione prospettica sono quelle che configurano il volume geometrico di un edificio, ai sensi dell'art. 12 del R.E..

Come tali non sono considerate le pareti interne arretrate di portici e logge.

L'intervento di installazione di un infisso su una apertura o foratura esistente di una parete si configura quale intervento di manutenzione straordinaria, ex art. 136 L.R. 65/2014, tenuto conto che il posizionamento dell'infisso non comporta nuova apertura, né spostamento o trasformazione o allargamento di quelle esistenti.

6. MODELLO DA UTILIZZARE PER LA PRESENTAZIONE DELL'ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA

Aprile 2018

Non trovando più nel sito del Comune di Arezzo alla sezione SUE il modello di "accertamento di conformità in sanatoria", chiedo se è stato predisposto un nuovo modello.

La Regione Toscana ha previsto un unico modello per la sanatoria, il permesso di costruire, che contiene anche l'opzione "in sanatoria". Il richiedente può usare quello. Nel caso si tratti di attestazione di conformità e non di permesso di costruire in sanatoria, in sede istruttoria si provvederà d'ufficio a ricondurre la richiesta a tale fattispecie ai fini del rilascio del titolo.

7. MODELLO DA UTILIZZARE PER LA PRESENTAZIONE DI VARIANTE A CILA

Aprile 2018

Avendo già in corso una CILA per manutenzione straordinaria riferita ad un fabbricato ed essendo sorta la necessità di effettuare nuove opere non indicate nella precedente comunicazione (sempre riconducibili alla manutenzione straordinaria) volevo chiedere se è necessario presentare preventivamente una nuova CILA o se invece fosse possibile presentarla a lavori ultimati come previsto dal Comune di Arezzo fino a qualche mese fa.

Si conferma che ad oggi non è presente un modello per la specifica fattispecie. L'ufficio ha tuttavia ritenuto di continuare ad accettare la CILA finale, ancorché con l'unico modello di CILA ordinaria, a condizione che nella relazione di corredo sia specificato che le opere costituiscono variante finale. Nel caso specifico non sono applicate le sanzioni di legge.

8. MANUTENZIONE IMPIANTI TECNOLOGICI

Aprile 2018

Chiedo se un intervento edilizio che prevede il distacco dall'impianto termico centralizzato con installazione di nuova caldaia e nuovo impianto singolo di distribuzione con elementi radianti sia da inquadrare come manutenzione straordinaria o meno (verificato che nel glossario edilizia libera del 2/3/2018 sia la caldaia che l'impianto termico non vengono menzionati). E nel caso di semplice sostituzione della caldaia come si inquadra l'intervento?

Pur non essendo esplicitamente elencato dal Decreto del 2/3/2018, è ritenuto che l'intervento di sostituzione della caldaia centralizzata e la nuova distribuzione possa essere inquadrato come manutenzione ordinaria (ex art. 136 c 1 lett. a della LR 65/2014) in quanto riconducibile alla categoria 18 del medesimo decreto: "riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento dell'impianto per la distribuzione e l'utilizzazione del gas compreso il tratto fino all'allacciamento alla rete pubblica e/o messa a norma".

9. MANUTENZIONE STRAORDINARIA SUI PROSPETTI

Aprile 2018

Dovrei chiudere una loggia facente parte della superficie coperta del fabbricato con profili in alluminio e vetro. Vorrei sapere se, alla luce della modifica della L.R. 65/2014, l'intervento sia sempre considerato come manutenzione straordinaria oppure come modifica prospettica e quindi inquadrato come ristrutturazione.

La chiusura con semplice infisso di una loggia, e quindi di "forature" già esistenti nel prospetto è da inquadrare come manutenzione straordinaria (ex art. 136 c 2 lett. a della LR 65/2014).

10. REALIZZAZIONE DI NUOVA SCALA ESTERNA SU EDIFICIO

Aprile 2018

Chiedo come è possibile inquadrare l'intervento di realizzazione di una scala esterna su fabbricato per raggiungere il piano primo.

La modifica di una scala esterna esistente di un edificio è inquadrata come intervento di manutenzione straordinaria (ex art. 135 c 2 lett b LR 65/2014).

La realizzazione di una nuova scala esterna è inquadrata come intervento di ristrutturazione edilizia (ex art. 135 c 2 lett d LR 65/2014) sempre che per la sua conformazione non costituisca volume geometrico (cfr. art. 12 punto 16 del RE). Unica eccezione costituisce la realizzazione ex novo di scale che consentano l'esclusivo accesso al piano seminterrato e/o al piano rialzato che si inquadra come intervento di manutenzione straordinaria.

11. MODIFICHE PROSPETTICHE

Aprile 2018

Ho un fabbricato con un porticato realizzato con struttura in elementi portanti verticali in metallo di circa 5 cm di sezione e copertura in ondulina metallica. Chiedo se la sua sostituzione con una pensilina in legno e tegole, senza elementi portanti verticali rappresenti una modifica prospettica.

L'eliminazione (o anche l'arretramento rispetto al fronte) delle pareti, quali sono anche quelle esterne del portico, è sicuramente modifica prospettica.

12. INTERVENTI RICADENTI IN ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Maggio 2018

Avrei bisogno di fugare ogni dubbio sulla categoria di intervento per alcune opere su un immobile condominiale. I lavori consistono nel rifacimento totale del manto di copertura, con sostituzione totale delle attuali tegole "marsigliesi" con manto in nuove tegole in laterizio tipo "portoghese", inserimento di strato impermeabilizzante bituminoso e della coibentazione in poliuretano espanso, rifacimento completo degli intonaci, spicconatura di quello esistente e rifacimento completo con intonaco premiscelato, tinteggiatura delle facciate e sostituzione degli avvolgibili. Vorrei assicurarmi su quali categoria di intervento si ricade, soprattutto alla luce delle recenti disposizioni contenute nel glossario dell'edilizia libera, anche per progettare l'intervento con o senza dispositivi di aggancio in copertura.

Gli interventi rientrano tutti nel Glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, approvato con decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 02.03.2018 consultabile al link:

<https://bit.ly/3dxydBr>

In particolare i punti d'interesse sono 2, 4, 6 e 11 compresi nella categoria della manutenzione ordinaria che dunque sono esclusi dall'ambito di applicazione del regolamento DPGR 75R/2013. Pur intervenendo in copertura, non è obbligato a prevedere le misure di sicurezza per la copertura, tenuto conto che l'intervento prospettato non investe le strutture della copertura medesima.

13. POSA IN OPERA DI CABINA DI TRASFORMAZIONE

Maggio 2018

Con la presente sono a chiedere informazioni circa le pratiche che occorre presentare per la posa in opera di una cabina di trasformazione MT/bt 15/04 kV, ad uso privato. La cabina in questione è un prefabbricato in cls armato, certificato dal produttore, di dimensioni: Lunghezza 814 cm; Larghezza 248 cm; Altezza 230 cm. Per la posa della cabina sarà necessario scavare una vasca di fondazione di altezza circa 70 cm. Il manufatto sarà suddiviso in un Locale Utente e in un Locale di Consegna Enel, il quale rimane comunque di proprietà privata. Inoltre, sa indicarmi cortesemente le distanze minime da tenere dai confini di altre proprietà e dalla strada. Facendo riferimento al "Regolamento Urbanistico del Comune di Arezzo Art. 25, posso considerare la cabina di trasformazione come una pertinenza e quindi non rispettare la distanza dal confine dell'altra proprietà? Oppure la distanza minima da tenere è di 5 metri, salvo specifici accordi? La distanza minima da tenere dalla strada comunale invece è di 5 metri?

Quando le cabine sono ricomprese tra le opere di urbanizzazione e quindi di "uso pubblico", occorre P.d.C. e la posizione viene indicata da ENEL e devono avere accesso diretto da aree pubbliche.

Viceversa, quando sono ad uso esclusivo di un'azienda privata e quindi all'interno del lotto di pertinenza di un edificio, si considerano "opere pertinenziali"/"volumi tecnici", realizzabili con SCIA. Non sono tenute al rispetto della distanza dai confini (cfr. art. 25 comma 3 NTA-RU) ma devono comunque rispettare le distanze dalle strade (ex art. 26 NTA-RU) secondo le tabelle ivi riportate in funzione del limite del centro abitato e del tipo di strada.

14. ABITABILITA' PARZIALE

Maggio 2018

Sono proprietaria di un'abitazione singola disposta su tre piani: piano interrato adibito a cantina, primo piano abitabile, sottotetto/soffitta non abitabile. Vorrei sapere, gentilmente, se nel mio caso, è possibile richiedere l'abitabilità solo sul primo piano? E' un piano indipendente dagli altri per il quale i lavori sono completati e sono soddisfatti tutti gli aspetti necessari per la richiesta dell'abitabilità (collegamenti fognari, impianti, collaudo...).

L'abitabilità NON può essere attestata per una porzione di unità immobiliare, visto quanto previsto dagli articoli 149 e 150 della LR 65/2014.

Anche le superfici accessorie devono considerarsi parte dell'unità immobiliare. Solo se queste sono distinte, autonome e non comunicanti possono essere considerati vani indipendenti e quindi possono essere stralciati dall'abitabilità.

15. INSTALLAZIONI STAGIONALI

Maggio 2018

I miei clienti Azienda Agricola [...] vorrebbero installare una struttura amovibile (tenda in pvc a forma sferica) sul resede di pertinenza dell'agriturismo (sotto la pineta e vicino la piscina), a servizio dei clienti. Il resede fa parte di una schedatura. La struttura verrebbe montata solo nei mesi estivi. Posso considerarla edilizia libera?

L'intervento è normato dall'art. 136 comma 2 lettera c bis) della LR 65/2014 o dall'art. 137 comma 1 lettera b) della LR 65/2014 quale installazione stagionale a corredo di attività ricettive rispettivamente per 180 o 90 giorni.

16. MANUFATTI TEMPORANEI A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA

Giugno 2018

Buongiorno, i conduttori di un'azienda agricola vorrebbero installare una struttura amovibile (tenda in pvc a forma sferica) sul resede di pertinenza dell'agriturismo a servizio dei clienti. Il resede fa parte di una schedatura. La struttura verrebbe montata solo nei mesi estivi. Posso considerarla edilizia libera?

L'intervento è normato, quale installazione stagionale a corredo di attività ricettive, dall'art. 136 comma 2 lettera c bis) della LR 65/2014 come attività edilizia libera o dall'art. 137 comma 1 lettera b)

della LR 65/2014 come privo di rilevanza edilizia se la struttura viene integralmente rimossa entro un termine non superiore a 90 giorni.

17. ABITABILITA'/AGIBILITA' \1

Giugno 2018

Ho da poco ritirato un condono per un mio cliente, a cui adesso devo fare l'abitabilità. Le chiedo se gentilmente può dirmi quali documenti sono necessari per ottenere l'abitabilità dell'immobile.

Il riferimento normativo per l'abitabilità è da ricondurre all'art. 24 del DPR 380/2001. Secondo il citato articolo l'agibilità/abitabilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato.

Al contempo la Regione Toscana ha predisposto apposita modulistica ove è indicato lo spettro complessivo degli specifici requisiti da certificare ai fini dell'agibilità/abitabilità.

E' evidente quindi che i requisiti da certificare - che concorrono all'attestazione dell'agibilità/abitabilità - sono quelli direttamente riconducibili alle opere e interventi edilizi e impiantistici effettivamente realizzati per l'edificio o la unità immobiliare interessata (quali il collaudo statico se l'intervento ha interessato le strutture, la certificazione degli impianti se sono stati installati o modificati gli impianti, etc.).

18. ABITABILITA'/AGIBILITA' \2

Giugno 2018

Vorrei chiarimenti riguardo all'agibilità di un fabbricato nuovo perché non ho ben compreso se serve allegare l'APE considerando che l'ultima Legge Regionale non lo prescrive tra gli allegati, mentre nel modello regionale si richiedono gli estremi della notifica dell'ACE.

L'art. 23 bis comma 4 della LR Toscana n. 39/2005 disciplina quanto da lei richiesto, nei seguenti termini: "...Nel caso di interventi edilizi per i quali sussiste l'obbligo di trasmissione della certificazione di cui all'articolo 149 della L.R. 65/2014 (leggasi abitabilità), nell'ambito di tale certificazione è fatta menzione dell'attestato di cui al comma 2." Il che equivale a dire che deve esser dichiarato che l'APE è stato inoltrato al sistema informativo regionale.

Le definizioni in materia energetica (APE, ...) sono riportate all'art. 2 del D.Lgs. 192/2005.

19. FRAZIONAMENTO DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Giugno 2018

Il Comune di Arezzo ha rilasciato un Permesso di Costruire di ristrutturazione conservativa per la creazione di n° 4 unità indipendenti all'interno di un complesso immobiliare. La prevista unità n°4, completamente indipendente dalle altre, è stata acquistata allo stato grezzo da un soggetto terzo, che chiede autonomia operativa rispetto al titolo rilasciato. Cosa devo fare, visto che la voltura complessiva del PDC coinvolgerebbe anche le altre unità?

Devo chiedere un frazionamento del permesso con contestuale voltura relativa all'unità 4? Nel frattempo posso inviare un inizio dei lavori limitatamente a quella unità?

Nell'ipotesi astratta di stralciare parte dei lavori di un permesso di costruire rilasciato si rilevano i seguenti passaggi di natura amministrativa:

- I lavori da stralciare devono essere separabili, indipendenti e individuabili, tenuto conto che non potrebbero coesistere due titoli abilitativi contemporaneamente afferenti le medesime trasformazioni edilizie.
- Il PdC deve essere oggetto di variante che preveda solo gli interventi al netto di quelli da stralciare.
- Contestualmente o successivamente può essere depositata istanza (o SCIA) per l'esecuzione dei lavori stralciati.

I titoli diventano quindi indipendenti e autonomi, sul presupposto che lo siano anche gli interventi da realizzare. Se gli oneri sono già stati pagati può essere richiesto il parziale rimborso del PdC e versati i corrispondenti sul nuovo titolo. Se è stata prestata fidejussione a fronte della prevista rateizzazione, può analogamente essere richiesto il ricalcolo delle rate al netto dei lavori stralciati, e prodotto successiva e separata fidejussione per il nuovo titolo. Compensazioni di oneri (tra il vecchio ed il nuovo titolo) possono essere effettuate tramite scritture private autenticate tra "privati"; Non ritengo praticabile analogo passaggio in caso di presenza di fidejussione.

20. DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Luglio 2018

Buongiorno, scrivo in merito alla realizzazione di una piscina per cui è stato emesso il Permesso di Costruire, del quale in data [...] scadeva il termine per pagare gli oneri e fare l'Inizio Lavori. Di fatto i lavori di allestimento e cantieristica sono iniziati i primi di giugno, salvo che il cliente ha poi pagato gli oneri in data successiva alla scadenza, e al contempo non mi è più stato possibile presentare il modello di inizio lavori. Con la presente sono a chiederle come poter sbloccare la situazione, se con un rinnovo del permesso a costruire oppure con un pagamento integrativo degli oneri.

Il permesso decade per legge e regolamento, se i lavori non sono iniziati entro un anno dalla data di ricevimento della comunicazione di rilascio (l'allestimento del cantiere, per giurisprudenza, non costituisce "inizio lavori"). Si deve dotare di un nuovo titolo edilizio, e ovviamente potrà chiedere di conguagliare gli oneri già pagati.

21. SOSTITUZIONE DI INFISSI

Luglio 2018

Dovrei predisporre la pratica per l'effettuazione di un intervento di sostituzione infissi, per i quali sarà scelto un diverso materiale e colore rispetto a quanto attualmente installato. L'intervento è ancora da configurarsi nella categoria di "manutenzione straordinaria"?

L'intervento si configura come manutenzione ordinaria sulla base dell'elenco non esaustivo delle opere ricomprese nel glossario dell'edilizia libera (Decreto 02/03/2018). Chiaramente va effettuato

nel rispetto delle prescrizioni dello strumento urbanistico comunale e delle normative di settore.

22. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Luglio 2018

La richiesta è la seguente: immobile acquistato all'asta e in merito al quale il CTU della procedura esecutiva ha indicato una difformità urbanistica sanabile e con quantificazione dei relativi costi e una non sanabile per la quale è invece necessaria la rimessa in pristino.

Il decreto di trasferimento del Tribunale di Arezzo indica la seguente clausola "...L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dell'art. 40, 6° comma, della legge n. 47 del 1985".

La domanda è quindi SE è obbligatorio provvedere a presentare domanda di sanatoria entro il termine di 120 giorni.

La dove il Giudice ha autorizzato l'applicazione dell'art. 40 della legge 47/1985 (Condonò edilizio) riaprendo di fatto per il caso di specie i termini del CONDONO, il termine di 120 giorni è assolutamente perentorio.

Per contro, le istanze di sanatoria ordinaria (ai sensi del DPR 380/2001 e della LR 65/2014) possono essere presentate in ogni momento (ovvero fino all'esecuzione dell'ordinanza di ingiunzione).

23. MISURE PREVENTIVE DI PROTEZIONE DALLE CADUTE DALL'ALTO

Settembre 2018

Vorrei sapere se il posizionamento dei ganci su copertura esistente realizzato ai sensi del D.P.G.R. 75R/2015 richiede la presentazione di SCIA o di CILA.

Si ritiene che l'installazione dei dispositivi di ancoraggio sulla copertura destinati all'attacco delle protezioni anticaduta non interferisca sulle parti strutturali dell'immobile (si considera infatti che il fissaggio e l'eventuale attivazione del sistema di arresto caduta non alteri il comportamento statico delle medesime). L'intervento è dunque normalmente inquadrabile come manutenzione straordinaria da CILA.

24. AGIBILITA'

Settembre 2018

La presente per chiedere il motivo per cui non venga rilasciata alcuna ricevuta per la consegna dell'agibilità, a parte il timbro senza protocollo sulla prima pagina dello stampato, totalmente privo quindi di ogni validità. L'agibilità è divenuta una SCIA, che costituisce, o può costituire, contestuale dichiarazione di fine lavori, ed è quindi un documento rilevante per molte operazioni che il committente deve compiere. L'agibilità viene ormai richiesta, a torto o a ragione, dai notai, dai periti della banca per il mutuo, per lo svincolo delle fidejussioni da assicurazioni e banche, ecc e sempre il professionista che l'ha rilasciata si trova in difficoltà a spiegare a chi ne chiede ricevuta o dati di protocollo che questi dati non esistono. Poiché è un atto professionale rilevante, anche

sotto il profilo della responsabilità civile e penale, chiedo che, dopo la consegna, sia trasmessa una PEC con numero di protocollo, al pari di qualsiasi altra SCIA o pratica edilizia. Tra l'altro l'agibilità non risulta nemmeno trascritta nelle pratiche online del Comune di Arezzo.

E' istituito il modello di comunicazione da inoltrare a mezzo pec relativa all'ATTESTAZIONE ASSEVERATA DI AGIBILITA', ex art. 149 e art. 150 della L.R. Toscana n. 65/2014 e art. 8 del Regolamento Edilizio, con la quale viene informato l'interessato del numero di protocollo e data del deposito, nonché del numero di pratica edilizia che ha assunto in atti.

25. TETTOIA PERTINENZIALE CON CILA (PDF esterno)

Settembre 2018

Legge regionale 65/2014. Applicazione in ordine agli interventi eseguibili dietro la presentazione di CILA ai sensi dell'art. 136 c. 2 lett. a-ter)

<https://bit.ly/2XwptGv>

26. TOLLERANZA DI COSTRUZIONE

Novembre 2018

Buongiorno avrei bisogno di chiarire il tema della tolleranza di costruzione. Nello specifico, l'art. 198 della L.R. 64/15 (cita): Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui agli articoli 200 e 206, non si ha parziale difformità dal permesso di costruire oppure difformità dalla SCIA, in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2 per cento delle misure progettuali.

Cosa si intende per misure progettuali? Ipotizzando di avere autorizzato un fabbricato di 10x10 e di averlo realizzato 10,20x10,20, quindi con le misure progettuali entro il 2%, sono in tolleranza anche se l'aumento della superficie è > al 2%?

La tolleranza deve essere verificata per ognuno dei parametri di legge.

27. VOLUMI TECNICI E PERTINENZE

Novembre 2018

Buongiorno, in riferimento agli interventi pertinenziali vorrei capire se i volumi tecnici per la realizzazione di centrale termo-idrica costituiscono o meno volumetria nel limite del 20% del volume geometrico dell'edificio oppure se tale volume tecnico (adiacente a pertinenza esistente e posto all'interno del resede pertinenziale) non è assoggettabile a tale verifica.

Il volume geometrico delle pertinenze (indipendentemente dalla tipologia: autorimesse, annessi, volumi tecnici...) deve essere contenuto entro il 20% del volume geometrico dell'unità immobiliare a cui sono asservite. Diversamente l'intervento si qualifica quale "nuova edificazione" ai sensi dell'art. 134 della LR 65/2014, e quindi ammesso nell'ambito dei tessuti del territorio urbanizzato.

28. MANUFATTI PRIVI DI RILEVANZA EDILIZIA

Novembre 2018

Si chiede se sia possibile installare un manufatto privo di rilevanza edilizia (nello specifico una rimessa attrezzi in legno contenuta nel limite dei 10 mq) su terrazza di proprietà.

Si, è possibile installare un manufatto privo di rilevanza edilizia costituito da rimessa attrezzi in legno contenuta nel limite dei 10 mq, su terrazza di proprietà, al pari dell'installazione sul resede.

29. PARETI FINESTRATE

Novembre 2018

Si intende realizzare veranda in vetro e alluminio di 10 mq su parte del loggiato di edificio esistente alla data di entrata in vigore del R.U. (edificio per abitazione, zona residenziale). Essendo il loggiato compreso nella sagoma del fabbricato si ritiene che non si tratti di addizione volumetrica, pertanto:

1) si ipotizza di impostare la pratica come CILA per manutenzione straordinaria

2) si ritiene che l'intervento in oggetto non si configuri come nuova costruzione o ampliamento così come definite dal DPR 380/01, pertanto non sia necessaria la verifica dell'art. 9 del DM 1444/68 (che nel caso in oggetto non sarebbe soddisfatta essendo la fila di pilastri esterni del loggiato su cui fissare la veranda posta ad 8 metri da parete finestrata di altro fabbricato)

Si chiede conferma delle due ipotesi.

L'intervento è qualificabile come manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 136 comma 2 lett. a) della L.R. n. 65/2014 e quindi sottoposto a C.I.L.A.

Per contro l'intervento non risulta fattibile: la realizzazione della veranda, ancorché con infissi, costituisce ampliamento della parete preesistente. Poiché la stessa non è a distanza di ml. 10,00, si prefigura un intervento edilizio in contrasto con il disposto normativo di cui all'art. 9 del DM 1444/68. Al riguardo nulla rileva la preesistenza.

30. APPLICAZIONE DELL'ART. 12 DEL DPGR 36/R

Novembre 2018

Buongiorno, con riferimento alla lettera a3) del 2° comma dell'art 136 L.R. 65/14, alla luce della sentenza della Cassazione Penale n° 39428 dello scorso 3 settembre, come ritiene codesto Ufficio di doversi comportare in merito ai manufatti pertinenziali privi di rilevanza strutturale?

Nel caso che mi riguarda si tratta di una modesta costruzione pertinenziale composta da una rimessa attrezzi ed una serra (vetrata su tre lati) contigui fra loro, che costituiscono una costruzione accessoria ubicata nel giardino di una abitazione e separata dall'edificio principale) delle dimensioni complessive lorde di circa ml. 2,10 x 4,65 ed avente altezze di ml 1,60 e 1,95 sulle 2 testate e di ml. 2,15 al colmo.

La costruzione è stata realizzata con muratura di mattoni pieni ad una testa.

Con ottime probabilità il manufatto è stato costruito antecedentemente all'anno 1982, ragion per cui non dovrebbe sottostare a verifica sismica. Poiché, però, al momento non riusciamo a reperire elementi probatori della data di costruzione sarebbe stato risolutivo avvalersi del disposto dell'art. 136 sopra richiamato, in quanto l'opera è precisamente elencata nell'art. 12 del DPGR 36/R, la cui applicabilità pare essere stata inficiata dalla recente sentenza sopra richiamata.

E' stato - di fatto - dichiarato inapplicabile l'art. 12 del DPGR 36R/2009: "Opere di trascurabile importanza ai fini della pubblica incolumità" in quanto ritenuto in contrasto con l'art. 83 del DPR 380/2001.

Questo il testo integrale della sentenza citata:

<https://bit.ly/2z7daqI>

Per i manufatti pertinenziali privi di rilevanza strutturale si fa inoltre riferimento alla risposta alla FAQ Punto: 1A6: Disciplina del territorio rurale - Domanda/risposta n. 11 che si riporta in sintesi:

(..) Peraltro la categoria d'intervento sottoposta a CILA di cui all'art. 136 comma 2 lettera a ter): "manufatti pertinenziali privi di rilevanza strutturale la cui realizzazione non comporti interessamento delle parti strutturali dell'edificio principale" non viene applicata, in quanto nel R.U. del comune di Arezzo non sono stati individuati manufatti riconducibili a tale fattispecie.

Si ritiene dunque necessaria - allo stato attuale - l'autorizzazione del Genio Civile.

31. NECESSITA' DI TITOLO EDILIZIO

Dicembre 2018

Ho ricevuto incarico dal Provveditorato delle Opere Pubbliche, sede operativa di Arezzo, di procedere ad un progetto di consolidamento di uno dei tetti dell'edificio sede del [...] di Arezzo.

Dopo sopralluogo, pur non avendo definito nei particolari il progetto, si prospetta di sostituire alcune parti ammalorate dell'orditura in legno (l'intervento è abbastanza limitato), procedendo contestualmente alla impermeabilizzazione di tutto il corpo di fabbrica, mediante smontaggio e rimontaggio delle attuali tegole.

Fermo restando che saranno espletati tutti i passaggi presso la Soprintendenza, volevo sapere se deve esser presentata una pratica edilizia presso il comune (e di che tipo, una SCIA?) o basta la comunicazione fatta dal Provveditorato;

L'intervento è sottoposto a S.C.I.A. ai sensi dell'art. 135 comma 2 lett. b) della L.R. n. 65/2014, in quanto prefigura intervento di natura strutturale, da depositare presso il S.U.E. del Comune di Arezzo.

Nell'ipotesi che non siano interessate le strutture, l'intervento è qualificabile come attività edilizia libera, ai sensi dell'art. 136 c 1 lett. a) della L.R. n. 65/2014 e non necessita di alcun titolo o comunicazione al S.U.E.

L'esclusione dalla procedura del DPR 380/2001 e LR n. 65/2014 opera solo per i beni demaniali come disciplinato dall'art. 7 del DPR 380/2001.

32. RIPRISTINO DELLO STATO LEGITTIMO DI UN IMMOBILE

Dicembre 2018

Ho da sottoporre uno scenario sanzionatorio secondo lo schema di seguito sintetizzato:

Situazione A) Edificio originario;

Situazione B) Edificio trasformato legittimamente con atto d'obbligo ventennale;

Situazione C) Edificio ulteriormente trasformato, senza titolo legittimante e in contrasto con l'atto d'obbligo ancora vigente.

Al fine di ricondurre a conformità l'immobile, quale situazione occorre ripristinare?

La situazione C) non è sanabile e quindi sottoposta alla rimessa in pristino dello stato legittimato. Lo stato legittimato è rappresentato dalla situazione B). Non sussistono presupposti per ulteriori scenari sanzionatori, né tanto meno il ripristino della situazione a).

33. VARIAZIONI PROSPETTICHE

Dicembre 2018

Dovrei realizzare una pensilina su parete esterna. La sua realizzazione costituisce variazione prospettica e dunque necessita di presentazione di SCIA per ristrutturazione?

La pensilina posta a protezione di una apertura esistente non costituisce variazione prospettica se di dimensioni ragionevolmente riconducibili alla larghezza dell'apertura medesima (ad esempio per apertura larga 100 cm si può ritenere ragionevole una pensilina di 120/130 cm di larghezza e profondità variabile). In tal caso si può procedere con la presentazione di CILA/SCIA per manutenzione straordinaria.

In caso di pensiline che non presentino le caratteristiche precedentemente descritte è necessario che il richiedente presenti una SCIA per ristrutturazione edilizia. Per le pensiline non costituenti SUL il costo di costruzione da corrispondere è equiparato a quello dei volumi tecnici e dei balconi non costituenti SUL vale a dire: tariffa intervento corrispondente per mq di superficie x 0,60.

34. ARTICOLO 206 e 206 BIS DELLA L.R. 65/2014

Febbraio 2019

Scrivo con riferimento alle opere oggetto di sanzione ai sensi dell'art. 206 e 206 bis. In particolare chiedo se possa essere applicata una sorta di alternatività all'applicazione della differente disciplina, nel primo caso la sanzione è pari al doppio del valore venale, nel secondo caso la sanzione è pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani). Inoltre chiedo se il predetto costo di costruzione debba essere aggiornato ad oggi.

La LR 65/2014 non consente la "alternatività" della sanzione tra i casi trattati dall'art. 206 bis e quelli trattati dall'art. 206.

Nell'applicazione dell'art. 206 bis il cosiddetto costo di costruzione deve essere assolutamente rivalutato alla data dell'applicazione della sanzione. Tale circostanza è sempre stata applicata in ragione della giurisprudenza riscontrata al riguardo.

35. GERARCHIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Marzo 2019

La categoria del restauro è applicabile a tutti gli edifici?

La categoria del restauro è applicabile ai soli edifici per i quali il vigente Regolamento Urbanistico prevede espressamente e specificatamente tale categoria. L'impostazione delle N.T.A. del R.U. non ha previsto il criterio della gerarchizzazione degli interventi ammissibili, ma la specifica e puntale indicazione degli stessi.

36. SALVAGUARDIE

Marzo 2019

Si chiedono chiarimenti e informazioni sulle norme di salvaguardia e sulle norme transitorie correlate alla formazione dei nuovi strumenti di pianificazione urbanistica, ed in particolare sulla disciplina dettata rispettivamente dagli articoli n. 103, n. 222 e n. 229 della L.R. n. 65/2014.

- Le norme di salvaguardia di cui all'art. 103 della L.R. 65/2014 entrano in vigore con l'adozione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica (P.S. e P.O.).
- Rispetto invece all'art. 222 della L.R. 65/2014 che dispone che "Entro cinque anni dall'entrata in vigore della presente legge, il comune avvia il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale" il Comune di Arezzo è perfettamente allineato, tenuto conto che l'avvio del procedimento è avvenuto con Del. G.C. n. 408/2018 e pertanto non vengono scontate le relative salvaguardie di cui al comma 2 ter del medesimo articolo.
- Rispetto invece all'art. 229 che disciplina: "Disposizioni transitorie per i comuni dotati di regolamento urbanistico approvato e di un nuovo piano strutturale adottato" si fa presente che alla data del 10/11/2014, entrata in vigore della LR 65/2014, il comune di Arezzo NON si trovava in tale fattispecie e, pertanto, la relativa disciplina non si applica. Per contro il 24/03/2019 sono entrati in vigore i nuovi parametri e definizioni del DPGR 39/R/2018 esclusivamente per quelli contenuti nel vigente Regolamento Edilizio.

37. FINE DEI LAVORI

Marzo 2019

Devo procedere a comunicare la fine dei lavori per la realizzazione di un nuovo edificio. Nel permesso di costruire siamo in due direttori dei lavori in quanto è presente anche il D.L. strutturale. Chi deve asseverare l'agibilità? In sede progettuale era stato dichiarato che le acque piovane sarebbero state convogliate in fogna, per contro sono state immesse dentro a un deposito - volano con un troppo pieno e vengono utilizzate per usi irrigui. Va bene?

- L'agibilità può essere asseverata solo dal Direttore dei Lavori della pratica edilizia. Per la parte del Genio Civile è necessario il collaudo, o il certificato di regolare esecuzione.
- Va bene il riuso delle acque piovane, in luogo dell'innesto in condotta.

38. CLASSIFICAZIONE DELL' INTERVENTO DI REALIZZAZIONE DI UNA PESA

Marzo 2019

Buonasera, all'interno di un impianto privato in località [...] deve essere montata una nuova pesa di dimensioni 14 x 3,8 m. Il piano di estradosso coinciderà con il livello attuale per cui si tratta di una pesa completamente interrata. Lo spessore occupato sarà di 50 cm più la struttura di fondazione (si stima una platea dello spessore di 50 cm). La pesa sarà installata all'interno dell'impianto, opportunamente delimitato da muro e cancello automatico di ingresso. Inoltre ce ne è già una presente che probabilmente sarà smantellata poiché la nuova andrà a sostituirla. Essendo però di dimensioni maggiori rispetto a quella già presente, la nuova pesa verrà installata a qualche metro di distanza da quella vecchia (ma sempre ovviamente all'interno dell'area dell'impianto).

Chiedo se e quale titolo edilizio occorre.

L'intervento si configura come manutenzione straordinaria (SCIA se strutturale) in quanto effettuato all'interno di un resede ed in sostituzione di una preesistente pesa. Fuori dal resede dell'impianto è da escludere.

39. TITOLO EDILIZIO NECESSARIO PER ADDIZIONE VOLUMETRICA IN ZONA A

Marzo 2019

Vorrei eseguire una addizione nei limiti di 30 mq. con contestuale creazione nuova unità abitativa in zona A diversa dal capoluogo. Devo per forza usare istanza del Permesso di Costruire? Come oneri considero zona A?

La L.R. n. 65/2014 art. 134 comma 2 cita: "in alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante SCIA , oltre alle fattispecie di cui all'articolo 23, comma 01 del D.P.R. 380/2001, i manufatti di cui all'articolo 70, comma 3, lettera a) ed e) gli interventi di cui al comma 1, lettere g) ed h), ove non ricadenti all'interno delle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, ai fini procedurali si applica la disciplina di cui all'articolo 145, restando comunque ferme le sanzioni penali previste dal D.P.R. 380/2001".

Riguardo agli oneri da corrispondere sulla base della tabella degli oneri il primo discrimine è: territorio urbano / territorio extraurbano. Solo se si è nel territorio urbano c'è poi il discrimine: Zona A / Altre Zone.

40. PROROGA DEL TERMINE DEI LAVORI

Aprile 2019

In un P.d.C. Per la realizzazione di 2 edifici il titolare si è avvalso prima del "decreto del fare" che prolungava di anni 2 il termine di validità del permesso, quindi ha ottenuto una proroga di 3 anni. Adesso il permesso di costruire è nuovamente in scadenza. I lavori sono conclusi per un edificio, mentre per l'altro sono fermi, per motivate ragioni economico/finanziarie. Un acquirente si è presentato e vorrebbe acquistare il terreno e quindi provvedere a realizzare il secondo edificio. Occorre ottenere una nuova proroga per il permesso di costruire, che quindi sarebbe la seconda proroga concessa. E' possibile ottenerla e, se sì, di quanti anni? E' possibile ottenere la proroga già da adesso, anche se la scadenza del termine è tra alcuni mesi?

E' possibile ottenere una seconda proroga ordinaria. La legge non lo vieta.

E' possibile chiedere fin da oggi la proroga, adeguatamente motivata, per un periodo di tempo ragionevole e plausibile per il completamento delle opere.

41. VOLUME AGGIUNTIVO PERTINENZIALE

Aprile 2019

Tenuto conto che l'art. 135 comma 2 lett. e) della LR 65/2014 definisce che sono soggetti a SCIA gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di un volume aggiuntivo non superiore al 20 per cento, è richiesto se tale valore percentuale debba esser calcolato cumulativamente rispetto alle pertinenze presenti nel resede di un edificio o se debba esser verificato per ogni singolo intervento.

La verifica richiesta dall'art. 135 comma 2 lett. e) in ordine al limite del volume del 20% deve essere riferita ai singoli interventi e non calcolata in modo cumulativo rispetto a quelli già presenti in un resede.

42. REALIZZAZIONE DI FACCIATA VENTILATA SU EDIFICIO ESISTENTE

Novembre 2020

Mi occorre un chiarimento riguardo alla realizzazione di una facciata ventilata. Ho due condomini rivestiti con mattoncini faccia vista che hanno dei seri problemi al rivestimento che comporta la necessità di un ripristino importante di tutte le facciate: invece di rifare il medesimo rivestimento in cotto, stavo valutando di sostituirlo con una facciata ventilata che consente un'ottima coibentazione e lascia una notevole libertà di implementazione degli impianti necessari alla gestione dell'edificio. Le misure esterne dell'edificio si modificano di pochi cm (circa 5) perché nello spessore del rivestimento attuale in cotto si inserisce la facciata ventilata con l'isolamento. La sostituzione del rivestimento faccia vista è eseguibile come intervento di manutenzione ordinaria e quindi senza alcun titolo edilizio, oppure, quale titolo occorre presentare?

Ai sensi del Decreto 02/03/2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti punto 5 l'intervento è classificato quale Manutenzione ordinaria ovvero "interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti" ed è fattibile in attività edilizia libera purché non siano interessate parti strutturali dell'edificio. Faccio però presente che se il rivestimento proposto - facciata ventilata - dovesse in qualsiasi modo modificare i prospetti esistenti l'intervento che verrebbe a configurarsi si inquadrirebbe quale ristrutturazione edilizia conservativa.

43. INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU IMMOBILE SOGGETTO A RESTAURO

Novembre 2020

In relazione ad un intervento di restauro da effettuare su immobile residenziale non vincolato né schedato, ricadente in "ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del capoluogo" con perimetro viola ("edifici soggetti a restauro") nella tavola E2.1 del PO, considerati TU, LR e NTA, chiedo conferma della fattibilità normativa del frazionamento dall'attuale unica unità immobiliare, articolata su tre piani fuori terra, in tre distinte unità immobiliari residenziali; e se interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi in questo caso (art. 30 NTA PO).

Il frazionamento dell'immobile è consentito con intervento di manutenzione straordinaria e/o restauro fatto salvo quanto disposto dall'art. 138 della L.R. 65/2014 che (cita):

"I progetti degli interventi relativi ad immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunali o dal regolamento edilizio, devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi" e ancora: "Gli interventi di manutenzione ordinaria, di cui all'articolo 136 comma 1, lettera a), e quelli di manutenzione straordinaria, di cui agli articoli 135, comma 2, lettera b), e 136, comma 2, lettera a), relativi a immobili o a parti di essi sottoposti alla disciplina di cui alla parte II del Codice, o della l. 394/1991, oppure siti nelle zone territoriali omogenee classificate "A" ai sensi del D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunali, o per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti medesimi, sono realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio."

L'intervento è quindi ammesso purché sia dimostrata la compatibilità dello stesso con la conservazione degli elementi di valore dell'immobile (tipologici, formali e strutturali).

Sezione 1F) NORME DI SETTORE

1. ART. 9 D.M. 1444/68: DISTANZA MINIMA DA PARETI FINESTRATE\1 2014

Chiedo di chiarire se la trasformazione della copertura di un fabbricato (necessaria per la verifica dei requisiti igienico sanitari minimi in termini di altezza) mediante l'innalzamento della parete ubicata rispetto alla parete finestrata dell'edificio antistante a distanza minore di 10 metri, contrasti o meno con quanto disposto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68 in materia di distanza minima da rispettare tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

La trasformazione non si prefigura come sopraelevazione ovvero nuova costruzione e dunque non risulta suscettibile la verifica di cui all'articolo 9 del D.M. 1444/68.

2. ART. 9 D.M. 1444/68: DISTANZA MINIMA DA PARETI FINESTRATE\2 2015

Chiedo di chiarire se la presenza di portone di ingresso all'abitazione sulla facciata dell'edificio, costituisca o meno parete finestrata

L'articolo 9 del D.M. 1444/68 prescrive, per le zone diverse dalla zona A, la distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Necessitano quindi due condizioni: edifici tra loro antistanti e presenza di pareti finestrate (una o entrambe). L'articolo 12 comma 8 di Regolamento Edilizio definisce parete finestrata "Parete su cui insiste una o più finestre (luci o vedute)". Pertanto se l'apertura sulla parete in questione non è riferibile a finestra, nelle articolazioni di luci o vedute, si ritiene che non operi la distanza minima del DM 1444/68.

3. REGOLAMENTO D.P.G.R. 41/R - 2009 Marzo 2018

Scrivo relativamente ad interventi di manutenzione straordinaria, consistenti nel rifacimento di pavimentazioni di cortile/marciapiedi condominiali, di fognature/fosse biologiche e nell'ampliamento delle fondazioni di un fabbricato. Volevo chieder se, trattandosi di lavori di manutenzione, siamo tenuti a rispettare i requisiti tecnici previsti da L 13/89, DM 236/89 e DPGR 41/09. Se non sbaglio la normativa nazionale prevede l'obbligo di eliminare eventuali barriere architettoniche sulle parti a comune di un edificio residenziale solo nel caso di nuove costruzioni o interventi di ristrutturazione (quindi non nel caso in oggetto), mentre sono incerto circa le prescrizioni di cui al DPGR 41/09.

E' tenuto ad applicare i disposti del DPGR 41/R-2009 solo se ricorrono i presupposti per l'applicazione della L. 13/1989.

4. DEROGA AL DM 05/07/1975 PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE RILEVANTI

Marzo 2018

Il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2015 all'allegato 1, capitolo 2, paragrafo 2.3, comma 4 prevede la possibilità di derogare, negli interventi di ristrutturazione finalizzati al risparmio energetico, ai requisiti minimi previsti dal DM 05/07/1975. Nello specifico ci si riferisce alla deroga alle altezze minime interne, fino ad un massimo di 10 cm, per la realizzazione di impianti a pavimento.

Chiedo chiarimenti sulla possibilità di applicare la suddetta deroga nell'ambito della ristrutturazione con ampliamento di cui all'art. 29 comma 2 lettere a) e c) delle NTA di Regolamento Urbanistico.

Nella fattispecie la deroga si ritiene applicabile esclusivamente per l'edificio esistente e non per la parte in ampliamento in quanto la norma statale deve esser letta con riferimento ad analoghe norme statali (DPR 380/2001) e non ad una norma regionale (LR 65/2014). Per il DPR statale la ristrutturazione non prevede la possibilità di incremento di volume geometrico. L'addizione volumetrica prevista dall'articolo 29 delle N.T.A deve essere dunque inquadrata come nuova edificazione. Non rileva quindi che la LR Toscana (01/2005) ed il R.U. approvato in vigore della stessa, abbiano classificato come ristrutturazione anche la (vecchia) addizione funzionale.

5. RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO IN PERICOLOSITA' IDRAULICA 4

Febbraio 2018

Chiedo se l'intervento di ristrutturazione edilizia di un fabbricato esistente al fine di realizzare un ampliamento dell'unità immobiliare a scapito dei vani accessori, sia conforme ai disposti dell'art. 2 della L.R. 21/2012 tenuto conto che il fabbricato si trova in classe di pericolosità molto elevata (I4) e al contempo sono previsti locali da adibire a camera a piano terra del medesimo.

Si ritiene che l'intervento di ristrutturazione edilizia possa essere assentito esclusivamente nel rispetto di quanto prescritto dai commi 3, 4 e 5 dell'art. 2 della L.R. 21/2014, ovvero:

- se è dimostrato che il fabbricato attuale costituisce già unità immobiliare, diversamente l'intervento incrementerebbe il numero di u.i. e quindi risulterebbe in contrasto con i disposti del comma 5 lett. a) dell'art. 2;

- se è assicurata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di riduzione della vulnerabilità, ai sensi dell'art. 2 comma 4 punto a), tenuto conto che sono previsti locali abitabili e destinati al pernottamento a piano terra del medesimo, attraverso uno studio preliminare del battente idraulico di esondazione del canale della Chiana (con Tr 200 anni).

6. VERIFICA DELLA L. 13/1989 IN ATTIVITA' DI AFFITTACAMERE

Aprile 2018

Vorrei dei chiarimenti in merito ad un intervento di ristrutturazione di un'unità immobiliare esistente destinata a civile abitazione da utilizzare successivamente come attività di affittacamere (struttura ricettiva extralberghiera ex art. 55 della L.R. 86/2016 e art. 19 del DPGR 46R/2007). Nello specifico chiedo se, visto che questo tipo di strutture ricettive devono avere i requisiti della civile

abitazione, le prescrizioni tecniche da adottare al fine del superamento delle barriere architettoniche (ai sensi del D.M.LL.PP. 236/98) debbano essere quelle richieste per gli edifici residenziali o quelle per le attività ricettive.

Le strutture extralberghiere hanno i requisiti della civile abitazione e come tali le prescrizioni tecniche da adottare al fine del superamento delle barriere architettoniche dovranno essere quelle richieste per gli edifici residenziali.

7. ESCLUSIONE DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA D. LGS 42/2004

Aprile 2018

Viene richiesto se una pensilina di modeste dimensioni posta sopra l'apertura esterna di un edificio realizzata con struttura in metallo e materiale trasparente possa essere esclusa dal procedimento di autorizzazione paesaggistica, tenuto conto che l'immobile ricade in area a vincolo ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004.

L'elemento costruttivo riconducibile a una pensilina di modeste dimensioni posta sopra l'apertura esterna di un edificio, realizzata con struttura in metallo e materiale trasparente (vetro o altro) è riconducibile per rilevanza e impatto alla declaratoria degli interventi di cui al punto A.2 dell'Allegato "A" al DPR n. 31/2017 e quindi esclusa dal procedimento di autorizzazione paesaggistica (ex D. Lgs. n. 42/2004).

8. LEGGE 13/89 INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE

Maggio 2018

Ho un caso di ristrutturazione edilizia conservativa al piano rialzato (di circa 45 cm dal piano esterno in edificio monofamiliare ad un piano). Non tocco il bagno... però trasformo una finestra in portafinestra e sposto il portoncino di ingresso. Viste le modifiche elencate è obbligatorio verificare i requisiti di adattabilità per le barriere architettoniche? La porta del bagno tra l'altro è più stretta di 80 cm ed il bagno stesso (per dimensioni in larghezza) non può essere fruito da una sedia a ruote; d'altro canto se allargo il bagno probabilmente perdo i requisiti di abitabilità delle stanze limitrofe e comunque restringo camera e soggiorno ai limiti di 12 mq.

Per l'art. 1 della L 13/89: I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, presentati dopo sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal comma 2 (leggasi DM 236/1989).

Per quanto descritto non pare che l'intervento prefiguri una "ristrutturazione dell'intero edificio". Quindi lo stesso non è sottoposto alla L. 13/89 e al relativo DM 236/1989.

Altra verifica da fare è la data di costruzione del fabbricato in cui è previsto l'intervento:

- se il fabbricato è post L. 13/1989 il progetto ha osservato i requisiti e quindi oggi - nonostante lo specifico intervento non lo preveda - non possono essere compromessi i requisiti di adattabilità;
- se il fabbricato è ante 1989 il problema non si pone, si torna alla fattispecie iniziale.

9. DISTANZA MINIMA TRA PARETI FINESTRATE: DEROGHE

Maggio 2018

Stiamo eseguendo dei lavori di ampliamento di un edificio industriale con intelaiatura metallica e tamponatura in blocchi non portanti.

Per errore dell'impresa è stato aumentato lo spessore della tamponatura da 20 a 25 cm verso l'esterno. Così facendo, però, la parete finestrata si trova ad una distanza inferiore ai 10 metri previsti di circa 2/3 centimetri dall'edificio di fronte (anch'essa finestrata) ... alla luce degli articoli 140 e 198 della LR 65/2014 esistono tolleranze per le quali 2 o 3 cm risultino trascurabili? Oppure faccio demolire e arretrare la porzione già realizzata?

L'art. 140 della LR 65/2014 non può essere invocato. La disposizione regionale doveva essere recepita dal regolamento urbanistico comunale, ma ciò non è avvenuto in conseguenza del parere negativo espresso dalla Corte Costituzionale nel 2016 per un caso analogo nei confronti di un comune della regione Veneto.

L'art. 198 della LR 65/2014 non può essere invocato in quanto norma di rango inferiore rispetto al DM 1444/68 statale che detta "limiti inderogabili".

L'unico riferimento normativo, in materia di deroghe dalle distanze minime tra edifici, è da ricondurre a quanto disciplinato dall'art. 14 comma 7 del Decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102: Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE.

10. CONTRIBUTI PER ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Giugno 2018

Buongiorno, desidero installare un montascale per una persona con inabilità, esistono dei finanziamenti comunali in merito oltre l'iva agevolata e la deduzione IRPEF per ristrutturazioni? Molte grazie.

La materia dei contributi è trattata dalla Legge regionale 9 settembre 1991, n. 47: Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche. I contributi sono stanziati dalla regione ed erogati secondo un'apposita graduatoria annuale per il tramite del Comune.

- Requisiti del richiedente

Invalidità attestata da visita collegiale.

- Modalità di richiesta ed erogazione

La richiesta di contributo deve essere preventiva all'esecuzione dei lavori e deve essere inoltrata al Comune – Ufficio Gestione del Patrimonio.

Successivamente all'ultimazione delle opere di abbattimento delle barriere, dovranno essere inoltrate le fatture, in originale e quietanzate, degli oneri sostenuti e gli estremi d'inizio e fine lavori.

11. VARIAZIONE DELL'INTESTATARIO DI UNA PRATICA EDILIZIA

Giugno 2018

Ho necessità di cambiare la denominazione dell'intestatario di una pratica edilizia che purtroppo è deceduto. Visto inoltre che la concessione è scaduta il 25 aprile, ma i lavori erano terminati, cosa devo fare per chiudere la pratica?

In caso di cambio di intestazione del titolo deve esser depositato l'atto (compravendita, successione, etc..) da cui la richiesta si origina: ovviamente possono essere cancellati i dati sensibili o riservati. Se i lavori sono terminati può esser inoltrata la comunicazione di fine lavori, ed effettuati gli adempimenti successivi (ex art. 149 della L.R. n. 65/2014).

12. L. 13/1989: BARRIERE ARCHITETTONICHE

Giugno 2018

Vorrei chiedere se, ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche in un immobile residenziale, le dimensioni minime delle porte interne previste dal DM 236/89 (75 cm) o dal DPGR 41/09 (80 cm), vanno rispettate anche per le porte di accesso a locali accessori/tecnici non abitabili (esempio ripostiglio, lavanderia, sottoscala).

Dipende se per lo specifico alloggio è richiesto il requisito dell'accessibilità o della visitabilità. Nel primo caso sicuramente sì.

13. SOSTITUZIONE DI UN LUCERNARIO

Luglio 2018

Buongiorno, chiedo gentilmente informazioni circa la sostituzione di un lucernario della mia abitazione poiché si è erosa la struttura dello stesso e mi causa durante le piogge perdita di acqua danneggiandomi gravemente il piano sottotetto. Sostituisco l'oggetto con le stesse dimensioni senza nessuna modifica. Come devo procedere?

L'intervento rientra tra quelli del Glossario (punto 6) contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 approvato con decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 02.03.2018. Quindi non necessita alcuna comunicazione o titolo edilizio.

14. DEMOLIZIONE CON FEDELE RICOSTRUZIONE: RISPETTO DEL DM 1444/1968

Luglio 2018

Si chiede di conoscere la fattibilità di un intervento edilizio su un immobile esistente sito nel territorio rurale in ambito urbanistico contraddistinto come sottosistema V2, zone E destinate ad usi agricoli, rilievi della struttura appenninica - e: oliveto terrazzato; S tutela paesistica degli edifici specialistici e delle ville: edifici da sottoporre a conservazione.

In particolare trattasi di un fabbricato di civile abitazione dotato di volume accessorio e piccolo resede confinato tra il fabbricato ed un muro a retta non fruibile a livello di parcheggio per autovetture. Al riguardo viene specificatamente richiesto se sia possibile effettuare un intervento di demolizione con fedele ricostruzione del volume secondario (a distanza inferiore di ml. 10

dall'edificio principale) nonché se sia possibile realizzare uno sbancamento di terreno a ridosso del volume secondario al fine di rendere accessibile il resede.

L'intervento di demolizione con fedele ricostruzione del volume secondario, collocato a distanza inferiore di ml. 10 dall'edificio principale, non risulta contrastare con il disposto dell'art. 9 del DM 1444/68 tenuto conto che l'intervento è da qualificare come ristrutturazione edilizia e non come nuova edificazione.

Non è ritenuto rilevante – ai soli fini del rispetto dell'art. 9 del DM 1444/68 - il differente ingombro planivolumetrico del manufatto dovuto esclusivamente ad un eventuale sbancamento di terreno a ridosso dello stesso manufatto insistente su parete non fronteggiante.

L'intervento di sbancamento di terreno a ridosso del volume secondario al fine di rendere accessibile il resede non risulta contrastare con i disposti dell'art. 61 delle NTA-RU. Pur tuttavia al fine di non incidere sull'Oliveto terrazzato, quale Tipo e variante di paesaggio nell'ambito della struttura appenninica, di cui all'art. 60 delle NTA.RU, è ritenuto che il medesimo non possa attestarsi oltre la profondità minima di un passo carrabile, al fine di evitare un effettivo e concreto consumo di suolo inedito oltre il limite dell'attuale resede.

15. DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE

Settembre 2018

Volendo trasformare la copertura di un fabbricato, attualmente a semi padiglione, in copertura a doppia falda si chiede se la nuova porzione di parete che si viene a determinare (in pratica il timpano) debba rispettare i disposti del D.M. 1444/1968 relativamente alla distanza tra pareti finestrate. In particolare si chiede se il rispetto del D.M. sia subordinato al fatto che il sottotetto costituisca o meno una nuova unità immobiliare e se, nel secondo caso, influisca il fatto che il locale sia principale o accessorio.

L'art. 9 del DM 1444/68 si applica alle nuove edificazioni. Per il DPR 380/2001 è nuova edificazione anche l'addizione volumetrica e la sopraelevazione. Nel caso descritto non ricorre alcuna delle fattispecie. Si reputa quindi che per l'intervento in oggetto non operi l'art. 9 del DM 1444/68.

16. RECUPERO ABITATIVO DEL SOTTOTETTO AI SENSI DELLA L.R. 5/2010

Ottobre 2018

Si chiede se, nel caso di recupero del sottotetto al fine di renderlo abitabile ai sensi della L.R. 5/2010 "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti" sia necessario che i locali sottotetto abbiano collegamento diretto con il piano sottostante o se, in alternativa, sia possibile che i due livelli siano collegati da scala esterna.

Si ritiene necessario che i locali sottotetto, recuperati i fini abitativi, debbano essere collegati direttamente al piano sottostante mediante scala o altro dispositivo di collegamento verticale, comunque interni all'unità immobiliare medesima.

17. PERICOLOSITA' IDRAULICA P.I.4

Ottobre 2018

Alla luce delle modifiche introdotte dalla L.R. 41/2018 in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua, vorrei sapere se in zona di pericolosità idraulica P.I.4 sia possibile installare dehors come definiti all'interno dell'allegato A, articolo 17, del Regolamento per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione del relativo canone. Vorrei inoltre sapere se, sempre in zona a pericolosità idraulica P.I.4, sia possibile realizzare le addizioni volumetriche che l'articolo 29 comma 3 delle N.T.A. di Regolamento Urbanistico, riservata agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

Per dehors si intendono gli spazi esterni al servizio degli "esercizi di somministrazione" temporaneamente attrezzati per l'accoglimento dei clienti con ombrelloni, tende, tavoli, sedie, fioriere, balaustre, fonti di riscaldamento, cestini e posacenere e eventualmente pedane.

Le addizioni di cui all'articolo 29 comma 3 delle N.T.A di Regolamento Urbanistico possono invece essere realizzate sia su suolo pubblico che privato e sono riservate agli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e alle attività turistico ricettive nei limiti del 20% della Sul esistente. Si tratta di strutture ancorate al suolo che si caratterizzano per l'utilizzo di materiali di tipo leggero e per la presenza di eventuali tamponature perimetrali prevalentemente trasparenti e facilmente asportabili.

Entrambe le strutture hanno carattere di temporaneità ancorché le seconde siano finalizzate a soddisfare esigenze non transitorie o stagionali.

Viste le caratteristiche delle strutture medesime si ritiene che la loro installazione sia ammessa anche in caso di pericolosità idraulica 4 in quanto si reputa che i manufatti non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggano volume di laminazione e non aggravino le condizioni di rischio in altre aree sulla base di quanto normato all'articolo 12 comma 3 della L.R. 41/2008.

18. STAZIONE RADIO BASE IN AREA DA ALLUVIONI POCO FREQUENTI

Ottobre 2018

Pongo un quesito inerente l'applicazione della L.R. n. 41/2018 che ha abrogato la L.R. n. 21/2012 circa la realizzazione di una stazione radio base in località [...]

E' noto che una stazione radio base costituita da antenna metallica ancorata ad un plinto in c.a. costituisce un aggravio verso terzi della pericolosità idraulica manifestamente modesta ancorché analiticamente poco quantificabile.

Vorrei informazioni alla luce della gestione del rischio idraulico sancito dalla LR 41-2018:

Ad esempio distinguere se l'area, certamente in ambito territoriale extraurbano, sia:

- a pericolosità idraulica per alluvioni FREQUENTI (= ELEVATA pericolosità alluvionale)**
- a pericolosità idraulica per alluvioni POCO frequenti (= MEDIA pericolosità alluvionale)**

Quindi stabilire la magnitudine idraulica che si valuta in base alla combinazione battente + velocità considerando lo scenario alluvionale frequente.

Le inoltro il link della pericolosità idraulica:

<http://bit.ly/2XBahcJ>

E le inoltro il link della LR 41/2018:

<http://bit.ly/2XCBOKU>

Come vede all'art. 18 è disposto che:

- le aree a pericolosità idraulica molto elevata P4 corrispondono alle alluvioni frequenti;
- le aree a pericolosità idraulica elevata P3 (che è il suo caso) corrispondono alle alluvioni poco frequenti;

L'intervento da lei prospettato è normato dall'art. 16 della LR 41/2018.

Nel caso in cui ricada nel comma 2 di fatto NON REALIZZA L'INTERVENTO, tenuto conto che le opere di cui all'art. 8 comma 1 lettera a) e b) possono essere realizzate solo con VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO;

Nel caso di cui al comma 4 realizza l'intervento con le opere di cui all'art. 8 comma 1 lett. c) ovvero art. 2 comma 1 lett. n): sopraelevazione.

Il comune di Arezzo, attualmente, non dispone dei dati relativi alla magnitudo idraulica su tutto il territorio, ed in particolare sul territorio extraurbano. Deve effettuare uno specifico studio idraulico, sulla scorta dei dati di quadro conoscitivo di Piano Strutturale.

<http://maps.comune.arezzo.it/?q=ps>

19. PARERE LEGALE DISTANZE ZONE A (PDF esterno)

Novembre 2018

Interpretazione dell'art. 9, comma 1, punto 1) D.M. 2.04.1968 n. 1444

<https://bit.ly/2U74urs>

20. D.M. 1444/1968

Novembre 2018

Si pone il seguente quesito: due edifici esistenti si fronteggiano ad una distanza inferiore a 10 metri, l'uno presenta la parete finestrata, l'altro ha la facciata costituita al piano terra da una fila di pilastri (portico) e sopra a detti pilastri si sviluppa la parete continua e finestrata delle stanze al piano primo. A piano terra parallelamente ai pilastri e più interna di 2 metri vi è la parete con porta d'accesso all'abitazione.

In caso di addizione finalizzata alla trasformazione della superficie occupata dal portico in abitazione, da attuare mediante tamponamento completo del portico (eventualmente anche spostando la porta d'accesso all'alloggio su altro lato e rendendo tale parete ceca), è necessario il rispetto dell'ART. 9 D.M. 1444/68, che ovviamente non sarebbe possibile?

Il tamponamento del portico, ancorché con infissi, costituisce ampliamento della parete preesistente. Poiché la stessa non è a distanza di ml. 10,00, si prefigura un intervento edilizio in contrasto con il disposto normativo di cui all'art. 9 del DM 1444/68. Al riguardo nulla rileva la preesistenza. L'intervento non è fattibile.

21. STRUTTURE SEMIPERMANENTI E DEHORS SU SUOLO DI USO PUBBLICO

Novembre 2018

Buongiorno, un'attività di pasticceria, ubicata in Via [...] ha, prospiciente l'ingresso, una porzione di marciapiede di proprietà che però è individuata nella tavola dell'uso del suolo all'interno della viabilità pubblica. Si chiede se su detta porzione di resede sia possibile installare un pergolato con tenda parasole e, per l'inverno, sia possibile chiudere perimetralmente la struttura con vetri (max 180 giorni annuali).

Si risponde premettendo che il marciapiede, pur se di proprietà privata, ha inequivocabilmente e definitivamente acquisito l'uso pubblico in via di fatto e di diritto. Conseguentemente ritengo debba applicarsi la disciplina di cui al Regolamento Comunale COSAP che disciplina l'occupazione di suolo pubblico.

<http://www.comune.arezzo.it/il-comune/segreteria-generale/statuto-e-regolamenti/regolamenti/regolamento-per-loccupazione-di-spazi-ed-aree-pubbliche-e-per-lapplicazione-del-relativo-canone-cosap>

A livello edilizio si precisa che i cosiddetti "dehors" previsti nel predetto regolamento sono privi di rilevanza edilizia, al pari delle strutture temporanee per 90 giorni, quelle per 180 giorni sono riconducibili ad attività edilizia libera, mentre le struttura oltre 180 gg sono sottoposte a permesso di costruire.

22. PISCINA IN ZONA A PERICOLOSITA' IDRAULICA G4

Novembre 2018

Buongiorno, è possibile realizzare una piscina ad uso privato nel resede dell'abitazione in zona agricola V2 con pericolosità geomorfologica G4?

Nelle NTA-RU non si rilevano divieti per la realizzazione di una piscina nel resede di pertinenza collocato nel sottosistema V2. Per contro, in area con Pericolosità Geomorfologica G4 in base a quanto previsto dall'art. 34 comma 4 delle NTA-RU, è prescritto:

(..) l'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico, è subordinata alla realizzazione degli interventi di consolidamento e bonifica, miglioramento dei terreni e tecniche fondazionali particolari che sono individuati sulla base di specifiche campagne geognostiche e definiti in sede di redazione del medesimo Regolamento Urbanistico.

23. VERIFICHE L. 122/1989

Dicembre 2018

Al fine della verifica della Legge n. 122/1989 relativa alla superficie da adibire a parcheggi a quale volume deve esser fatto riferimento per il calcolo del 10%? Al volume geometrico del R.E. o a quello virtuale dell'art. 24 delle NTA-RU?

- Il 10% del volume riferito agli standard della L. 122/1989 si calcola sul volume convenzionale di cui all'art. 24 comma 1 delle NTA-RU;

- Il 20% che qualifica l'opera pertinenziale, ai sensi dell'art. 135 della L.R. n. 65/2014, si calcola sul volume geometrico di cui all'art. 12 del R.E. come disposto dall'art. 24 comma 2 delle NTA-RU;
- Il 10% delle autorimesse pertinenti di cui all'art. 12 del R.E. si calcola sul volume geometrico, come definito dallo stesso art. 12.

24. DM 1444/1968

Gennaio 2019

Con la presente sono a richiedere chiarimenti sulla fattibilità di intervento di chiusura di un portico a piano seminterrato di edificio di civile abitazione (compreso in territorio urbanizzato R1 – B2 – i), posto a distanza inferiore a 10,00 da parete finestrata di edificio antistante di altra proprietà.

Con riferimento ai quesiti pubblicati nel sito del Comune di Arezzo, in particolare al QUESITO 2 (Aprile 2018) – SEZIONE 1E), al QUESITO 1 (2014) – SEZIONE 1F), al QUESITO 14 (Luglio 2018) – SEZIONE 1F), sono a richiedere considerazioni in merito alle mie valutazioni:

- a) _ il PORTICO esistente è dentro il volume geometrico del fabbricato (art. 12 R.E. vigente);
- b) _ l'installazione di infissi a chiusura del portico si configura intervento di Manutenzione Straordinaria, tenuto conto che il posizionamento degli infissi non comporta nuove aperture, né trasformazione o allargamento di quelle esistenti;
- c) _ essendo intervento di Manutenzione Straordinaria, e non “nuova costruzione” come analizzato per altre tipologie di interventi ai QUESITO 1 – SEZIONE 1F) e QUESITO 14 – SEZIONE 1F), la chiusura del portico con installazione di infisso a distanza inferiore a 10,00 mt. dalla parete antistante non risulta contrastare con i disposti dell'art. 9 del DM 1444/68 tenuto conto che l'intervento non è da qualificare come nuova edificazione, e pertanto fattibile.

L'intervento non è assentibile, in quanto in contrasto con l'art. 9 DM 1444/68:

L'intervento prefigura l'ampliamento della superficie della parete, fronteggiante un altro fabbricato posto a distanza inferiore di ml. 10.00 e quindi si determina un incremento del contrasto normativo.

25. NECESSITA' DI AUTORIZZAZIONE SISMICA

Marzo 2019

Con l'abrogazione dell'intero articolo 12 del DPGR 36/R/2009 relativo alle opere di trascurabile importanza ai fini della pubblica utilità e quindi anche del comma 1 lett. b) (gli interventi di manutenzione straordinaria, purché essi in alcun modo non compromettano la sicurezza statica della costruzione, ovvero non riguardino le strutture portanti e sempre che non alterino l'entità e la distribuzione dei carichi), per gli interventi che non alterano l'entità o la distribuzione dei carichi è necessaria l'Autorizzazione del Genio Civile? Mi riferisco ad esempio agli spostamenti/inserimenti di tramezzi, alle trasformazioni di finestre in porte-finestre o agli interventi sui tetti.

L'Ufficio ha di fatto inapplicato l'art. 12 del DPGR 36/R/2009 già da dopo che è stata resa nota la Sentenza della Corte di Cassazione n. 39428 del 12/06/2018. L'ufficio del Genio Civile ha emanato la Circolare del Genio Civile n. 112415 del 13/03/2019 che rimette al progettista la valutazione della

rilevanza ai fini della pubblica incolumità e la conseguente valutazione di deposito del progetto medesimo.

Si ritiene comunque possano fare eccezione:

- la diversa distribuzione dei sovraccarichi permanenti nelle strutture orizzontali;
- i manufatti autoportanti prodotti in serie dotati di certificazione di stabilimento;
- i pergolati.

26. AUTORIMESSA PERTINENZIALE AI SENSI DELLA L. 122/1989

Aprile 2019

Vorrei chiarimenti riguardo la cessione di una autorimessa acquistata in Arezzo con vincolo pertinenziale, ai sensi della Legge 122/89. Nell'atto di acquisto, avvenuto nell'anno 2003, è stato scritto che non può essere ceduta separatamente dall'abitazione pena la nullità dell'atto di cessione, ai sensi dell'art. 9, 5° comma della Legge suddetta. Successivamente tale comma è stato sostituito e adesso prevede che queste autorimesse possono anche essere cedute separatamente. Ho interpellato lo studio del Notaio che ha stipulato l'atto di acquisto ma non ha saputo darmi una risposta e mi ha detto di interpellare il Comune di Arezzo.

- La disciplina è dettata dall'art. 9 comma 5 della L. n. 122/1989:

“Fermo restando quanto previsto dall'articolo 41-sexies, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, 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. I parcheggi realizzati ai sensi del comma 4 non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli, ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione.

(comma così sostituito dall'art. 10, comma 1, legge n. 35 del 2012)”

- Non è possibile svincolare l'autorimessa dall'unità immobiliare. E' solo possibile procedere a trasferire l'autorimessa - con analogo atto di vincolo - ad altra unità immobiliare.

27. IMPIANTO FOTOVOLTAICO SU COPERTURA – VINCOLO PAESAGGISTICO

Ottobre 2019

Buongiorno, vorrei installare su una falda del tetto di un'abitazione posta in zona Santa Maria delle Grazie (casa non visibile da spazi pubblici ma rientrante nel vincolo paesaggistico del colle di Santa Maria) un impianto fotovoltaico di piccole dimensioni (4/6 Kw). L'intervento può rientrare tra quelli esentati dall'obbligo di presentazione della pratica di autorizzazione di cui al dpr 31/2017 o deve essere comunque presentata la domanda autorizzativa?

Se l'impianto fotovoltaico in questione ha le caratteristiche descritte nel punto A6 dell'All. A del DPR 31/2017 non necessita di autorizzazione paesaggistica in quanto il vincolo di Santa Maria non ricade tra quelli di cui alle lettere b) e c) del Codice.

28. INTERVENTI SU COPERTURA

Ottobre 2019

Devo realizzare un lucernario di circa 1mq (non di più) nella copertura a doppia falda di una villetta a schiera nell'area periferica di Arezzo. Per realizzare il lucernario devo intervenire localmente sulla struttura della copertura con la superficie totale all'incirca 150 mq. Si tratta di manutenzione straordinaria e dovrò presentare la SCIA. Posso essere esonerato dall'obbligo di mettere in sicurezza la copertura visto che l'intervento riguarda solo la parte modesta di essa?

Le uniche esenzioni sono quelle previste dall'art. 7 comma 4 del DPGR 75R/2013 che (cita): "Nei casi di interventi su coperture esistenti, nei quali non sia possibile adottare misure di tipo fisso o permanente a causa di caratteristiche strutturali insufficienti a garantire l'ancoraggio dei sistemi anticaduta, o per contrasto con prescrizioni regolamentari o con norme di tutela riguardanti l'immobile interessato dall'intervento, nella relazione tecnica di cui all'articolo 5, comma 4, lettera b), devono essere specificate le motivazioni per le quali tali misure risultano non realizzabili. Devono altresì essere indicate le idonee misure di tipo provvisorio previste in sostituzione, tali comunque da garantire l'esecuzione degli interventi impiantistici o di manutenzione della copertura in condizioni di sicurezza.

29. INTERVENTI SOGGETTI A DEPOSITO SENZA ESTRAZIONE DA PARTE DEL GENIO CIVILE

Ottobre 2019

Devo realizzare un piccolo manufatto da giardino avente le caratteristiche descritte all'art. 137 comma 6 della L.R. 65/2014. Vorrei sapere se è necessario il deposito al Genio Civile anche se non soggetto ad estrazione (allegato B - DGRT 663/2019).

La tipologia di annesso in legno citata all'art. 137 della L.R. 65/2014 è in ogni caso opera di cui si può omettere il deposito come da art. 156 L.R. 65/2014.

Si riportano, per completezza, le fonti normative citate:

ART. 156 L.R. 65/2014 - Controlli sulle opere e sulle costruzioni in zone soggette a rischio sismico.

Esclusioni dai controlli

1. ... omissis ...

2. Ai sensi dell'articolo 83, comma 1, del d.p.r. 380/2001, sono escluse dall'ambito di applicazione delle disposizioni di cui al presente capo, le opere e gli interventi di trascurabile importanza ai fini della pubblica incolumità, di seguito indicati:

a) interventi di manutenzione ordinaria;

b) opere e manufatti di cui all'articolo 137, comma 1, lettera a), numeri da 1 a 6;

c) ogni altra opera, intervento o manufatto, equiparabili per entità e caratteristiche obiettive alle fattispecie elencate nelle lettere a) e b).

Art. 137 L.R. 65/2014 - Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia

1. Sono privi di rilevanza urbanistico- edilizia le opere, gli interventi e i manufatti non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro oggettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità o in ragione della temporaneità di installazione, ed in particolare:

a) gli elementi di arredo o di delimitazione di giardini e spazi pertinenziali, quali:

1) i pergolati, limitatamente alle strutture leggere variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche;

2) i gazebo da giardino, limitatamente alle strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, prive di chiusure laterali, di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli, nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie destinate a uso stagionale e atte a ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto;

3) gli arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere e simili;

4) le pavimentazioni esterne costituite da elementi accostati e semplicemente appoggiati sul terreno, prive di giunti stuccati o cementati;

5) abrogato; (13 8)

6) i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone collocati nelle aree di pertinenza degli edifici, quali ricoveri per animali domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi, coperture di pozzi e simili, purché realizzati in materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo.

... omissis ..."

30. INSTALLAZIONE DI ARREDO DA GIARDINO

Novembre 2019

Buongiorno, sto preparando una pratica edilizia CILA per un mio cliente riferita alla modifica di tramezzatura interna e rifacimento dei bagni.

Il proprietario mi ha chiesto se fosse possibile installare sul giardino di casa un camino (prefabbricato o creato in muratura leggera) con relativi piani di appoggio laterali e pergolato permeabile dotato di canniccio ombreggiante per riparo dal sole e dalle intemperie.

Per la parte riguardante il pergolato sono consapevole del fatto che rientri nella categoria dell'edilizia libera senza nemmeno necessità di asseverazione mentre per il camino, vista la bozza da lui presentatami, non sono certo rientri tra gli arredi da giardino ed opere precarie in quanto trattasi di corpo centrale in muratura di base 140 cm x 80 cm ed altezza 200 cm e due piani di appoggio laterali, sempre in muratura leggera, di 220 cm per parte di altezza 70/80 cm. Preciso che la zona non è sottoposta a nessun vincolo e che si rispettano tutte le distanze dalla viabilità.

Chiedo quindi cortesemente di precisare se un camino esterno (prefabbricato o realizzato in muratura leggera), chiaramente privo di fondazioni ma semplicemente appoggiato a terra, possa essere realizzabile liberamente o in alternativa con quale strumento urbanistico e per quali (se presenti) limiti dimensionali. Ringraziando anticipatamente porgo Cordiali Saluti.

Si ritiene che l'istallazione del camino con le caratteristiche descritte rientri tra i piccoli arredi da giardino di cui al DPR 380/2001 art. 6 comma 1 lett. e-quinques come riportato all'interno dell'allegato 1 - Glossario dell'edilizia libera (DM 02/03/2018) - elenco esaustivo delle principali opere - sezione "Aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici" voce 43.

Si ricorda che l'istallazione dovrà comunque avvenire nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

31. NECESSITA' DI ISTALLAZIONE DI GANCI DI SISTEMI ANTICADUTA SU COPERTURA

Dicembre 2019

Salve, si richiede se in previsione dell'installazione su tetto a falda (villetta monofamiliare a due piani) di un impianto fotovoltaico sia strettamente necessaria l'installazione contestuale di linea vita.

In caso affermativo si richiede quale pratica edilizia sia necessaria per entrambi gli interventi.

L'articolo 2 comma 3 del DPGR 75R/2013 prevede che siano soggetti all'ambito di applicazione del medesimo regolamento gli interventi di cui all'art. 3 comma d) vale a dire (cita): "interventi impiantistici, l'installazione, la trasformazione, l'ampliamento e la straordinaria manutenzione di:

- 1) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, compresi impianti da fonti di energia rinnovabili (FER);
- 2) impianti di protezione contro le scariche atmosferiche;
- 3) impianti di riscaldamento, climatizzazione, condizionamento, refrigerazione di qualsiasi natura o specie, compresi impianti da fonti di energia rinnovabili (FER), comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense.

Valgono le eccezioni previste dal medesimo regolamento in ragione delle caratteristiche costruttive della copertura e della presenza di eventuali vincoli di cui al Dlgs 42/2004 sull'immobile.

Si precisa che l'istallazione del fotovoltaico in copertura, ai sensi della vigente normativa, è privo di rilevanza e l'istallazione di linea vita è effettuabile con CILA.

32. PERGOTENDA A SERVIZIO DI EDIFICIO INDUSTRIALE

Dicembre 2019

In merito alla FAQ del Settore 1 - Edilizia e Urbanistica - Sezione 1 C - Regolamento Edilizio n°5 - Arredi esterni con aste frangisole orientabili - si chiedono i seguenti chiarimenti in merito ad una pergotenda con struttura metallica e aste frangisole orientabili motorizzate che si possono aprire e chiudere a farfalla:

- deve essere autoportante, cioè deve avere quattro colonne che la sostengono? Quella che vorrei montare è sostenuta su un lato dalla parete del fabbricato al quale si appoggia e dall'altro lato da due colonne in metallo;

- ci sono limiti alla dimensione della stessa? Quella che vorrei montare ha una dimensione di ml 6,00 x 9,00 ed un'altezza di ml. 4,50 (deve essere posizionata all'ingresso merci di un fabbricato produttivo);

- La medesima fa distanza di confine da una strada M3.1? Nel caso in oggetto ho il fabbricato che dista ml. 6 dal confine strada e la pergotenda andrebbe montata sul resede fra l'edificio e la strada

Si precisa che la pergotenda in questione (classificabile come pergolato) non è inquadrabile quale elemento di arredo delle aree pertinenziali degli edifici di cui al DPR 380/2001 art. 6 comma 1 lett. e- quinqes come riportato all'interno dell'allegato 1 - Glossario dell'edilizia libera (DM 02/03/2018) - elenco esaustivo delle principali opere quanto piuttosto come struttura funzionale all'attività produttiva esistente e come tale non inquadrabile come attività edilizia libera.

33. SPACCIO AZIENDALE

Gennaio 2020

Buongiorno, scrivo dalla Confindustria di Arezzo.

Una nostra azienda associata ci chiede di verificare se ci sono dei VINCOLI/ LIMITI all'apertura di uno spaccio aziendale (quindi uso commerciale) in una parte del loro stabilimento situato in Via Puccini. La zona di Via Puccini ha limitazioni o altro per cui questo non è possibile? Rimango in attesa di riscontro e ringraziando porgo distinti saluti.

Buongiorno,

premesso che il fabbricato è attualmente ad uso produttivo/artigianale e che la zona urbanistica risulta essere P1_r_D (zona via Puccini), lo spaccio aziendale, se aperto al pubblico, è normato all'art. 9 comma 2 lettera f) del codice del Commercio che (cita): "Le disposizioni contenute nel presente titolo (disciplina dell'attività commerciale) non si applicano: alle imprese artigiane annodate nella sezione speciale del registro delle imprese ai sensi dell'articolo 13 della legge regionale 22 ottobre 2008, n. 53 (Norme in materia di artigianato e semplificazione degli adempimenti amministrativi a carico delle imprese artigiane), per la vendita dei beni di produzione propria nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti, purché i locali di vendita non superino le dimensioni di un esercizio di vicinato, oppure per la fornitura al committente dei beni necessari all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio."

Se dunque trattasi di spaccio aziendale aperto al pubblico con superficie di vendita inferiore a 300 mq non si configura cambio d'uso e non necessita di pratiche edilizie a meno della necessità di effettuare eventuali interventi edilizi sull'immobile.

--