

---

# **MANUALE OPERATIVO EDILIZIA PRIVATA**

**Raccolta di Delibere, Determinazioni  
Dirigenziali e Disposizioni Interne  
dell'U.O. 4.3 Edilizia Privata**

---



**INDICE**

PREFAZIONE .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
INDICE .....	3

**Delibere di Giunta Municipale**

DELIBERAZIONE GIUNTA MUNICIPALE N. 830 DEL 16/12/1998 .....	5
---	---

**Determine Dirigenziali**

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2 DEL 15/01/2004 .....	11
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 58 DEL 03/06/2004 .....	13
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 25 DEL 02/02/2007 .....	15
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 108 DEL 11/02/2009 .....	23
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 198 DEL 08/02/2010 .....	23
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 1762 DEL 24/09/2010.....	29
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 1769 DEL 27/09/2010.....	31
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 1875 DEL 08/10/2010.....	35
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2094 DEL 11/11/2010.....	39
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2207 DEL 29/11/2010.....	41
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2209 DEL 29/11/2010.....	43
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2386 DEL 13/12/2010.....	45
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2409 DEL 14/12/2010.....	49

**Disposizioni Interne**

COMUNICAZIONE ALLA GIUNTA MUNICIPALE DEL DEL 23/06/1995.....	51
COMUNICAZIONE ALLA GIUNTA MUNICIPALE DEL DEL 20/11/1995.....	53
DISPOSIZIONE INTERNA DEL 07/12/1995.....	55
DISPOSIZIONE INTERNA DEL 06/11/1997.....	59
DISPOSIZIONE INTERNA DEL 16/03/1998.....	61
ORDINE DI SERVIZIO N. 17 DEL 23/04/1999 .....	63
DISPOSIZIONE INTERNA DEL 22/06/1999.....	67
DISPOSIZIONE INTERNA DEL 13/06/2000.....	67
DISPOSIZIONE INTERNA DEL 24/07/2000.....	67
DETERMINAZIONE INTERNA DEL 17/01/2001 .....	71
DISPOSIZIONE INTERNA DEL 28/03/2001.....	75
DISPOSIZIONE INTERNA DEL 11/05/2001.....	75
DISPOSIZIONE INTERNA DEL 06/09/2001.....	77
DISPOSIZIONE INTERNA DEL 09/05/2002.....	79
DISPOSIZIONE INTERNA DEL 31/10/2003.....	81
DISPOSIZIONE INTERNA DEL 10/03/2004.....	83
DISPOSIZIONE INTERNA DEL 12/08/2004.....	85
DISPOSIZIONE INTERNA DEL 21/09/2004.....	85
DISPOSIZIONE INTERNA DEL 20/10/2004.....	85
DISPOSIZIONE INTERNA DEL 09/05/2005.....	95
DISPOSIZIONE INTERNA DEL 24/05/2005.....	95
DISPOSIZIONE INTERNA DEL 22/05/2006.....	95
DISPOSIZIONE INTERNA DEL 28/11/2006.....	95
DISPOSIZIONE INTERNA DEL 31/05/2007.....	95
DISPOSIZIONE INTERNA DEL 16/11/2010.....	105



**DELIBERAZIONE GIUNTA MUNICIPALE N. 830 DEL 16/12/1998**

---

OGGETTO: Criteri e modalità di quantificazione dell'indennità risarcitoria per abusi edilizi in zone soggette a vincolo di cui alle leggi 29 giugno 1939 n. 1497 e 8 agosto 1985 n. 431, per i quali è stata prodotta regolare istanza di condono ai sensi delle leggi 47/85 e-724/94 ovvero istanza di concessione edilizia in sanatoria.

Revoca di delibere G.M. n. 1297 del 2.8.1995 e n. 673 del 14.5.97.

Nuova determinazione dei parametri per il calcolo del profitto pari al 3% del valore d'estimo.

Premesso che l'art. 15 della legge 29.6.1939 n. 1497 impone, tra l'altro, l'applicazione di una indennità, risarcitoria per le opere realizzate abusivamente nelle aree sottoposte alle disposizioni della legge medesima, nonché, in quelle interessate dal Decreto Legge 27.6.1985 n. 312 convertito con modificazioni in legge 8.8.1985 n. 431;

Tenuto conto che sia la legge 28.2.1985 n. 47 che la legge 23.12.1994 n. 724 disciplinano in relazione ai condoni edilizi in sanatoria anche per le opere realizzate su aree sottoposte ai vincoli paesaggistici ed ambientali disposti dalla normativa succitata;

Preso atto che per quanto concerne i criteri e le modalità di calcolo dell'indennità, di che trattasi, in data 2.8.1995 è stata approvata dalla G.M. la delibera n. 1297 poi modificata con delibera n. 673 del 14.5.1997 a seguito dell'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio Comunale disposta con deliberazione C.C. n. 124 del 23.7.96 essendosi venuta a determinare difficoltà di applicazione della sanzione;

Considerato che l'art. 2 -comma 46- della legge 662/96 "Misure di razionalizzazione della Finanza Pubblica" - (Finanziaria '97) - dispone che riguardo alle opere di cui all'art. 32 della L. 47/85 e successive modificazioni eseguite in aree sottoposte al vincolo di cui alla L. 1497/39 e al D.L. 312/85 convertito con modificazioni in L. 431/85, il versamento dell'oblazione non esime dall'applicazione dell'indennità risarcitoria prevista dall'art. 15 della citata legge 1497/39;

Tenuto presente che, qualora per le opere di che trattasi venisse a determinarsi sanatoria urbanistica corredata dal parere ambientale, verrebbero meno le sanzioni pecuniarie e di remissione in pristino previste dagli articoli 9 -comma 3° - e 20° - lett C. Legge 47/85 e art. 1-comma 2 - Legge 431/85 mentre, come precedentemente riportato ed ulteriormente confermato dalla Legge 662/96 - art 2 - comma 46, rimane l'obbligo all'indennizzo per il danno ambientale causato;

Considerato altresì che l'art. 10, comma 5-ter, del decreto-legge 31 dicembre 1996 n° 669, convertito con modificazioni in legge 28 febbraio 1997 n° 30, demanda al Ministro per i Beni Culturali e Ambientali, di concerto con il Ministro dei Lavori Pubblici, la determinazione dei parametri e modalità per la quantificazione dell'indennità risarcitoria prevista dall'art. 15 della legge 29 giugno 1939 n° 1497;

Visto il Decreto del 26 settembre 1997 con il quale il ministero per i Beni Culturali e Ambientali determina i parametri e modalità per la quantificazione dell'indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo;

Tenuto conto inoltre che gli art. 1 - comma 9 - e 49 della legge 27.12.1997 n. 449 (Finanziaria '98) dispongono, tra l'altro, che il rilascio delle concessioni od autorizzazioni in sanatoria è subordinato all'avvenuto pagamento dell'intera oblazione, degli oneri concessori, ove dovuti, e dei relativi interessi oltre che per la sanatoria ex legge 724/94 anche per la sanatoria ex legge 47/85 ad integrazione di quanto previsto dalla legge 662/96 - art.2 - comma 37 - lett. d;

Riconosciuto che l'art. 52 del D.Lgs. 15.12.97 n. 446 pubblicato sul supplemento ordinario della Gazzetta Ufficiale n. 298 del 23.12.97 attribuisce, tra l'altro, facoltà ai Comuni di disciplinare con regolamento le proprie entrate, di qualsiasi natura, e quindi anche quelle attinenti l'indennità risarcitoria di cui al citato art. 15 della legge 1497/39, comprese le modalità, di liquidazione, accertamento e riscossione, pur se già previste da vigenti disposizioni di legge;

Ritenuto che l'indennità risarcitoria di che trattasi debba applicarsi, nel rispetto dei parametri e delle modalità di quantificazione stabilite dal succitato decreto del ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 26.9.97 - con i criteri e quant'altro previsto ai commi 1 e 2 dell'articolo 3 - per tutte le opere illecite realizzate in aree soggette a vincolo per le quali è stata chiesta la sanatoria, in ragione del fatto che il profitto conseguito con l'abuso è identico sia se è riconducibile ad una istanza di condono che ad una domanda di concessione edilizia in sanatoria, individuando convenzionalmente la rendita catastale su cui calcolare l'indennità medesima in proporzione alla superficie dell'opera oggetto di abuso secondo la seguente formula:

$$\frac{\text{RENDITA CAT.LE TOTALMENTE DEFINITA}}{\text{SUPERFICIE TOTALE DOPO L'ABUSO}} = \frac{\text{X}}{\text{SUPERFICIE OPERA ABUSIVA}}$$

ove X è la rendita su cui calcolare l'indennità e le superfici sono computate con gli stessi criteri determinati dalle vigenti disposizioni di legge per l'accatastamento;

Nel caso di incrementi di volume ai quali non corrisponda aumento di superficie di calpestio, al fine di determinare la superficie dell'opera abusiva, si ritiene di dover fare riferimento alle superfici virtuali calcolate dividendo l'incremento di volume abusivo per l'altezza effettiva dei vani interessati;

Ravvisata pertanto l'essenzialità, di procedere, ai sensi del predetto art. 2 - comma 46- della legge n. 662/96 nonché dell'art. 3 - comma 2 - dei D.M. 26.9.97, alla determinazione dell'indennità minima per le varie tipologie di abuso indicate nella tabella allegata alla legge 28.2.1985 n. 47, avvalendosi della facoltà concessa al succitato art. 3 - comma 2 - D.M. 26.9.97 di determinare per le seguenti Tipologie di abuso:

-Tipologia 1 -Opere realizzate in assenza o difformità della concessione edilizia e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;

-Tipologia 2 - opere realizzate senza concessione edilizia o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della legge 47/85;

-Tipologia 3 - Opere realizzate senza concessione edilizia o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori,

L'incremento del profitto nelle percentuali massime citate in detto articolo che, tra l'altro, prevede l'esclusione da tale rivalutazione degli abusi di cui alle sottoelencate tipologie:

-Tipologia 4 - Opere realizzate in difformità dalla concessione edilizia che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito; opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'art. 31, lettera d. della L. 457/78, realizzate senza licenza o concessione o in difformità da essa, opere che abbiano determinato mutamento della destinazione d'uso;

-Tipologia 5 - opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'art. 31 L457/78, realizzate senza licenza, concessione o autorizzazione o in difformità da esse, nelle zone omogenee A di cui all'art.2 del DM 2.4.68, qualora non trattisi di intervento finalizzato all'adeguamento igienico e funzionale;

-Tipologia 6 - Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall'art 31, lettera e, L. 457/78, realizzate senza licenza, concessione o autorizzazione o in difformità da esse;

-Tipologia 7 - Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'art. 31, lettera b, L. 457/78, realizzate senza licenza, concessione o autorizzazione o in difformità da esse. Opere e modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'art 15 L. 47/85,

per i quali, pertanto, l'indennità da richiedersi sarà corrispondente ai minimi previsti dal comma 2 dell'art.3 del più volte citato DM 26.9.97 senza alcun incremento di valore del profitto;

Ritenuto pertanto opportuno stabilire altresì che l'applicazione dell'indennità risarcitoria più volte richiamata nei riguardi delle fattispecie previste in base alla legge, e con esclusione pertanto delle opere interne e degli interventi indicati dal comma 12 del DPR 24.7.1977 n. 616, come integrato dalla legge 8.8.1985 n. 431, espressamente, richiamati dall'art 1 del più volte citato DM 26.9.97 del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali;

Visto il parere favorevole espresso ai sensi dell'ari. 53 della L. 8.6.1990 n.142 come modificato dall'art. 17 commi 85 e 86 della L. 15.5.1997 n.127, dal responsabile del servizio proponente in ordine alla regolarità tecnica, parere che risulta espresso sul frontespizio della cartepa contenente la proposta di deliberazione;

Visto l'art.35 della L. 8.6.1990 n. 142;

### **DELIBERA**

- 1) di dare atto che con l'adozione del presente provvedimento sono revocate le deliberazioni G.M. n. 1297 del 2.8.1995 e n. 673 del 14.5.1997 in premessa citate;
- 2) di applicare l'indennità risarcitoria di cui all'articolo 15 della legge 26 settembre 1939 n. 1497 per opere abusive realizzate in aree soggette ai vincoli disposti sia dalla stessa legge 1497/39 che dal D.L. 312/85 convertito con modificazioni nella legge 431/85, siano esse oggetto di condono edilizio ai sensi delle leggi 28.2.85 n. 47 e 23.12.94 n. 724, siano esse oggetto di domanda di autorizzazione o di concessione edilizia in sanatoria, per le quali l'atto autorizzativo o concessorio a sanatoria dell'intervento sia già stato rilasciato od ancora da rilasciare;
- 3) di prendere atto di quanto disposto dall'ari. 2 - comma 46 - della legge 23.12.1996 (finanziaria 97) e pertanto di dare atto che l'indennità risarcitoria di che trattasi sarà determinata, in via definitiva, sulla base dei criteri, termini e modalità di cui all'art. 3 - commi 1 e 2 - del D.M. 26.9.1997 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 232 del 4.10.1997, individuando convenzionalmente la rendita catastale su cui calcolare l'indennità medesima in proporzione alla superficie dell'opera oggetto di abuso tramite l'applicazione della seguente formula:

RENDITA CATASTALE TOTALE DEFINITIVA  
SUPERFICIE TOTALE DOPO L'ABUSO

----- X-----  
SUPERF.OPERA ABUSIVA

ove X è la rendita su cui calcolare l'indennità, ed il computo delle superfici è effettuato con gli stessi criteri determinati dalle vigenti disposizioni di legge per l'accatastamento;

nel caso di incrementi di volume ai quali non corrisponda aumento di superficie di calpestio, al fine di determinare la superficie dell'opera abusiva, di fare riferimento alle superfici virtuali calcolate dividendo l'incremento di volume abusivo per l'altezza effettiva dei vani interessati;

- 4) di escludere dall'applicazione della sanzione sopra specificata, così come per altro previsto dal Decreto 26.9.1997 del Ministero per i Beni ambientali e Culturali pubblicato sulla G.U. n. 232 del 4.10.1997, gli interventi realizzati abusivamente nelle aree di che trattasi per opere interne e gli interventi di cui al comma 12 dell'ari 82 del DPR 616/77 integrato dalla legge 431/85;
- 5) di adottare, nell'applicazione della sanzione di che trattasi per le tipologie di abuso di cui alla tabella allegata alla legge 28.2.1985 n, 47, i minimi previsti dal comma 2 – art. 3 - del più volte citato D.M. 29.6.97 quantificati come segue:

-per abusi in tipologia 4	L. 1.000.000.=
-per abusi in tipologia 5 e 6	L. 750.000.=
-per abusi in tipologia 7	L. 500.000.=

avvalendosi, nella determinazione dell'indennità di cui all'ari. 3 del più volte citato D.M. 26.9.1997, della facoltà concessa al comma 2 di detto articolo che fissa l'incremento dell'aliquota per la determinazione del profitto nelle percentuali massime riportate in detto comma pari a:

	Abusi in Tipologia 1	Abusi in Tipologia 2	Abusi in Tipologia 3
-non conformi alle norme di tutela	100%	75%	50%
-conformi alle norme di tutela	75%	50%	25%

col determinarsi pertanto del seguente prospetto cui fare riferimento, particolarmente per gli abusi in tipologia 1, 2 e 3, sia per il calcolo dell'indennità minima, sia per l'applicazione dell'incremento di aliquota nei casi di opere abusive realizzate in maniera conforme e non conforme alle norme di tutela:

IMMOBILE OGGETTO DI ABUSO

(Tipologia di edificio e categoria catastale di appartenenza)

RENDITA RIVALUTATA SECONDO DISPOSIZIONI DI LEGGE

L.

VALORE D'ESTIMO SECONDO IL TIPO DI IMMOBILE E LA CATEGORIA

L.

INDENNITÀ MINIMA PER ABUSI DI TIPOLOGIA 1-2 e 3 (PARI AL 3% DEL VALORE D'ESTIMO)

L.

PER LA TIPOLOGIA 1 = INCREMENTO AL MINIMO

PER OPERE NON CONFORMI (AUMENTO PARI AL 100%, DELL'INDENNITÀ MINIMA)

L.

e

L.

PER OPERE CONFORMI (PARI AL 75%)

PER LA TIPOLOGIA 2 = INCREMENTO AL MINIMO

PER OPERE NON CONFORMI (AUMENTO PARI AL 75% DELL'INDENNITÀ MINIMA)

L.

e

L.

PER OPERE CONFORMI (PARI AL 50%)

PER LA TIPOLOGIA 3 = INCREMENTO AL MINIMO

PER OPERE NON CONFORMI (AUMENTO PARI AL 50% DELL'INDENNITÀ MINIMA)

L.

e

L.

PER OPERE CONFORMI (PARI AL 25%)

PER LA TIPOLOGIA 4

L. 1.000.000 (un milione)

PER LA TIPOLOGIA 5 e 6

L. 750.000 (settecentocinquantamila)

PER LA TIPOLOGIA 7

L. 500.000 (cinquecentomila)=



- 6) di stabilire altresì, che, relativamente agli abusi edilizi in tipologia 1, 2 e 3, nel caso in cui il valore d'estimo del fabbricato oggetto di sanatoria sia da condono edilizio che da altro atto autorizzativo comunque rilasciato in sanatoria, non fosse reperibile attraverso l'Ufficio tecnico Erariale e, pertanto, non fosse possibile attribuire all'opera oggetto di abuso una rendita catastale definitiva sulla quale calcolare l'indennità risarcitoria ed applicare le aliquote di incremento come indicato al precedente punto 5), il valore d'estimo dell'immobile oggetto di abuso dovrà risultare a seguito di apposita dichiarazione del Tecnico di parte che, sulla base di criteri oggettivi, attribuisca all'opera in esame una rendita provvisoria. Su tale rendita provvisoria sarà calcolata l'indennità risarcitoria in via provvisoria e l'incremento al minimo secondo quanto indicato al precedente punto 5), salvo conguaglio a rendita definitiva attribuita;
- 7) di dare atto che per quanto attiene le opere eseguite in zone vincolate per le quali è stata presentata istanza di condono edilizio, ovvero altra istanza di atto autorizzativo in sanatoria, la sanzione di cui all'art. 15 della L. 1497/39 verrà applicata solo nei casi in cui la stessa fosse stata applicabile al momento della realizzazione dell'opera abusiva per effetto della precedente opposizione del vincolo;
- 8) di dare atto che, per effetto della Legge 23/12/96 n. 662 - art. 2 comma 46 e nel rispetto di quanto stabilito dal predetto Decreto 26.9.97 emanato dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, il rilascio definitivo della concessione od autorizzazione in sanatoria per abusi edilizi in zone sottoposte a vincolo ambientale è soggetto, in aggiunta a quanto versato all'atto della presentazione della domanda di condono ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94, al pagamento di una indennità risarcitoria per il danno ambientale causato dall'intervento abusivo in rapporto alla normativa di tutela vigente sull'area interessata ed al profitto conseguito dalla esecuzione delle opere abusive;
- 9) di stabilire che, qualora l'amministrazione Comunale ritenga, in caso di diniego della domanda di sanatoria per opere realizzate abusivamente in aree sottoposte ai vincoli di cui alle leggi 1497/39 e 431/85, che sia interesse pubblico non provvedere alla demolizione ma, come previsto espressamente dal primo comma, art. 15 Legge 1497/39, al "pagamento di una indennità, equivalente alla maggiore somma fra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione", l'indennità medesima venga applicata non con i criteri di cui al precedente punto 3) ma mediante specifica stima, redatta dai competenti Uffici Comunali, che tenga conto di quanto espressamente previsto dalla legge sopra richiamata e dall'art. 2 del DM 26.9.1997;
- 10) di stabilire altresì, che per l'indennità risarcitoria di cui al presente atto, per importi superiori a L. 500.000, è concessa, su espressa domanda del debitore, la rateizzazione in cinque rate trimestrali di pari importo con l'applicazione, per gli importi rateizzati successivi alla prima rata, dell'interesse legale rapportato a mese;
- 11) di stabilire, anche in relazione a quanto previsto all'art. i - commi 9 e 49 della legge 27.12.97 n. 449 e all'art. 52 del D.Lgs 15.12.97 n. 446, che la concessione od autorizzazione in sanatoria e, rilasciata a totale pagamento dell'oblazione, degli oneri concessori se dovuti e dell'indennità risarcitoria nella sua totalità anche in caso di rateizzazione.
- 12) di stabilire che l'importo dovuto per l'indennità di che trattasi deve essere corrisposto entro il terzo mese successivo alla data della notifica della richiesta di pagamento, salve le rateizzazioni concesse. Il mancato pagamento di quanto richiesto e/o dovuto, ovvero di rate non corrisposte alle scadenze previste, comporterà la riscossione coattiva a mezzo ruolo.



**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2 DEL 15/01/2004**

---

oggetto: Recepimento ed applicazione requisiti di igiene edilizia per locali da destinarsi a particolari tipologie di attività artigianali nel Centro Storico del comune di Lucca

**IL DIRIGENTE**

Visti gli "Indirizzi Tecnici di Igiene Edilizia" emanati dalla Regione Toscana con Decreto Dirigenziale GRT n. 7225 del 18/12/2002 ed in particolare la disposizione circa la facoltà di derogare all'altezza minima prevista in caso di normative specifiche o regolamenti locali per i locali destinati ad esercizio di attività produttive di beni e servizi;

Vista la normativa specifica prevista per gli insediamenti artigianali con impatto di bassa significatività da insediarsi nel Centro Storico di Lucca, redatta congiuntamente tra il Comune di Lucca ed il Dipartimento della Prevenzione della Azienda USL n° 2 di Lucca;

Visto l'art. 107 del Dls. 267/2000;

**DETERMINA**

1. Che tutti gli uffici del settore dipartimentale n°7 - Edilizia Privata - si attengano, nell'ambito delle proprie competenze, a quanto contenuto nella normativa di cui in premessa ed allegata alla presente disposizione quale parte integrante della stessa;
2. Che sia data notizia delle disposizioni allegate agli ordini e collegi professionali e alle associazioni di categoria e che le stesse siano inserite nella rete civica - suap.

## ATTIVITA' ARTIGIANALI CON IMPATTO DI BASSA SIGNIFICATIVITA'

Limitatamente alle attività artigianali, svolte in piccoli laboratori artigianali, occupanti meno di tre addetti, compreso il titolare, ed adibiti a prestazioni che:

- Non producano, con impianti o macchine, emissioni in atmosfera ai sensi del DPR 203/88; comprese le emissioni poco significative che possano risultare fastidiose;
- Non abbiano scarichi idrici di tipo produttivo; per eventuali scarichi idrici non assimilabili a quelli civili, dovrà essere richiesta autorizzazione al gestore della rete;
- Non producano rifiuti speciali o pericolosi, ai sensi del D. Lgs 22/97;
- Non abbiano un significativo impatto rumoroso con l'ambiente; comunque, *in* caso di utilizzo di macchinari o attrezzature, anche poco rumorose, deve essere garantito attraverso una verifica di impatto acustico da professionista abilitato che tali sorgenti non diano fastidio al vicinato;
- Non rientrino nell'elenco delle industrie insalubri ai sensi del D.M. 02/09/94;
- Non siano soggette ad autorizzazione sanitaria ai sensi della L. 283/62 e DPR 327/80 e/o autorizzazioni di competenza veterinaria

Qualora vengano localizzate all'interno del Centro Storico - zona ricompresa all'interno dei viali di circoscrizione - sono ammessi gli interventi di ristrutturazione, cambio di destinazione con opere e senza opere, ampliamento fino ai limiti sopraindicati, inizio di attività, in locali, posti al piano terreno, che abbiano altezza non inferiore a mt 2,60 e superficie apribile aeroilluminante non inferiore ad 1/14 della superficie utile del locale, a condizione che siano installati impianti di aerazione forzata in grado di colmare le carenze dovute alle altezze e superfici apribili inferiori alla norma generale. L'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339; devono essere installati e fatti funzionare costantemente adeguati sistemi di reimmissione dell'aria convenientemente riscaldata, raffreddata, umidificata, ovvero deumidificata. Sono fatte salve eventuali altre autorizzazioni sotto il profilo ambientale ed urbanistico.

La previsione sopra indicata è valida esclusivamente per locali fuori terra e cioè per quelli il cui - pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a quello del terreno circostante. Sono assimilati ai locali fuori terra anche quelli il cui pavimento si trovi ad una quota non inferiore a mt 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante, nella sistemazione avvenuta.

Nei locali che non verificano i requisiti generali di luminosità dovranno essere installati e fatti costantemente funzionare impianti di illuminazione artificiale tali da garantire ovunque l'intensità luminosa prevista dalla norma UNI 10380.. Tali esercizi dovranno comunque essere in possesso di porta da utilizzarsi anche come uscita di emergenza, apribile verso l'esterno, non inferiore alla larghezza minima libera di mt 1,20.

L'ubicazione di tali esercizi artigianali dovrà comunque avvenire in modo da garantire la corretta movimentazione delle merci in entrata ed in uscita, secondo le norme che verranno poste in essere e utilizzando gli spazi appositamente individuati.

Per la limitata altezza interna, al fine di garantire la sicurezza degli addetti e della clientela, si prescrive che eventuali scaffalature o mobili destinati al posizionamento di merci od attrezzature, non superino mt 2,20 di altezza del piano di appoggio dal pavimento.

In presenza anche di un solo dipendente ovvero di almeno due componenti della società titolare dell'azienda, che prestino la propria opera nella stessa, il fondo artigianale deve essere provvisto, al suo interno, di un servizio igienico opportunamente disimpegnato: si fa obbligo comunque di predisporre un angolo piastrellato con lavandino per evidenti motivi igienici.

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 58 DEL 03/06/2004**

---

Oggetto: Ufficio Condonò. Proroga delle autorizzazioni ambientali relative a progetti di consolidamento-restauro e scadute per il trascorrere dei termini di validità.

**IL DIRIGENTE**

Vista la disposizione del Sindaco del 5-12-1995 prot. Gen. 48775 relativamente ai fabbricati assoggettati a Domanda di Condonò Edilizio ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 ricadenti in zone vincolate ai sensi delle ex Leggi 1497/39 e 431/85;

Vista la disposizione Dirigenziale del 8-1-98 prot. 0349 del 22-1-98 relativamente ai fabbricati assoggettati a Domanda di Condonò Edilizio ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 ricadenti in zone vincolate ai sensi delle ex Leggi 1497/39 e 431/85;

Vista la disposizione Dirigenziale nr. 33 del 23-06-2000 relativamente ai fabbricati assoggettati a Domanda di Condonò Edilizio ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 ricadenti in zone vincolate ai sensi delle ex Leggi 1497/39 e 431/85;

Vista la disposizione Dirigenziale nr. 68 del 11-11-2003 relativamente ai fabbricati assoggettati a Domanda di Condonò Edilizio ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 ricadenti in zone vincolate ai sensi delle ex Leggi 1497/39 e 431/85;

Considerato che i cinque anni di validità assegnati ai progetti di consolidamento si sono rilevati in taluni casi insufficienti a portare a compimento il necessario progetto di adeguamento previsto nelle sopracitate disposizioni;

Ritenuto necessario quindi dover concedere quanto meno un ulteriore periodo di 5 anni a chi ne abbia necessità per l'esecuzione del necessario progetto di adeguamento.

Ritenuto altresì necessario dover procedere ad una modifica delle sopracitate disposizioni sindacali e dirigenziali, le quali prevedevano l'avvio delle procedure sanzionatorie previste dalla legge nel caso di inadempienza entro i termini di validità della autorizzazione sotto il profilo ambientale;

**DETERMINA**

E' facoltà del titolare della autorizzazione sotto il profilo ambientale, acquisita per l'esecuzione dei lavori di consolidamento relativi a manufatti oggetto di condono edilizio, così come disciplinati dalle disposizioni Sindacali e dirigenziali citate in premessa, richiedere un rinnovo, ed uno solo, per ulteriori 5 anni della autorizzazione stessa. Tale rinnovo deve comunque essere richiesto successivamente alla scadenza della autorizzazione ambientale e comunque entro e non oltre 60 giorni dalla scadenza dell'autorizzazione ambientale più volte citata.

A titolo di salvaguardia sono fatte salve le autorizzazioni ambientali ad oggi già scadute, per le quali dovrà comunque essere richiesto il rinnovo entro sei mesi dalla data della presente Determinazione Dirigenziale.

Si precisa che trattandosi di rinnovo non potrà essere presentata diversa soluzione da quella già proposta, a meno che la stessa sia in palese contrasto con le disposizioni del nuovo Regolamento Urbanistico, e quindi non realizzabile; in questo caso potrà essere accolta una nuova soluzione che rispetti tutte le disposizioni in materia.

Formalmente dovrà presentarsi una nuova istanza, in bollo e soggetta a pagamento dei diritti comunali, atta ad ottenere l'autorizzazione sotto il profilo ambientale ai sensi del D. Lgs 22-01-2004 n. 42, corredata dalla necessaria documentazione, ovvero:

1. Triplice copia dell'istanza stessa;
2. 4 estratti di mappa catastali in scala 1:2000 con evidenziato il manufatto in oggetto;
3. 4 copie del progetto di consolidamento;

4. 3 copie documentazione fotografica e relativo intorno ambientale;
5. copia delle precedenti autorizzazioni sotto il profilo ambientale sia per il progetto di consolidamento scaduto che per il condono, corredate anche dalla copia dei disegni già autorizzati;
6. copia dell'eventuale concessione edilizia in sanatoria relativa al condono, se già rilasciata.

Tale istanza verrà nuovamente esaminata dal competente Collegio Speciale per la protezione delle bellezze ambientali che fa capo all'Ufficio Condono, e la conseguente autorizzazione sotto il profilo ambientale (sulla quale dovrà essere apposta la dizione "RINNOVO", in colore rosso ed in maniera ben visibile) verrà inviata alla Soprintendenza di Pisa per eventuali successive determinazioni.

La prescrizione particolare riportata in calce alle Concessioni Edilizie in Sanatoria relativamente alla validità della concessione stessa, subordinata alla scadenza di validità dell'autorizzazione ambientale, deve intendersi automaticamente modificata a seguito del rilascio della nuova Autorizzazione sotto il profilo ambientale, acquisita seguendo i disposti della presente determinazione, intendendosi sostituito il termine entro il quale eseguire i lavori con la data di scadenza della nuova autorizzazione sotto il profilo ambientale; rimangono validi i provvedimenti previsti in caso di inottemperanza nei nuovi termini assegnati, come indicato nelle prescrizioni particolari della concessione edilizia in sanatoria.

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 25 DEL 02/02/2007**

---

Oggetto: Consolidamento-restauro di manufatti accessori oggetto di Domanda di Condono Edilizio. Adeguamento della disposizione del Sindaco del 5-12-1995 prot. Gen. 48775 e delle successive disposizioni dirigenziali prot. 0349 del 22-1-98 e nr. 33 del 23-06-2000 e nr. 68 del 11-11-2003. Adeguamento delle disposizioni in ordine alle nuove regolamentazioni locali e regionali sopraggiunte; assegnazione di nuova procedura temporale controllata, per l'esecuzione delle opere.

**IL DIRIGENTE**

Vista la disposizione del Sindaco del 5-12-1995 prot. Gen. 48775 relativamente ai fabbricati assoggettati a Domanda di Condono Edilizio ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 ricadenti in zone vincolate ai sensi dell'art. 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio;

Vista la successiva disposizione dirigenziale prot. 0349 del 22-01-98, dettata dalla necessità di consentire un più celere rilascio delle domande di sanatoria;

Vista la successiva disposizione dirigenziale nr. 33 del 23-06-2000 necessaria per adeguare gli interventi alle nuove disposizioni legislative previste dalla L.R. 52/99;

Vista la successiva disposizione dirigenziale nr. 68 del 11-11-2003 che disciplina, negli interventi di ristrutturazione, anche la demolizione e ricostruzione dei volumi secondari;

Visto il nuovo Regolamento Urbanistico del Comune di Lucca approvato con atto C.C. n. 25 del 16-03-2004 ai sensi della L.R. 16-01-1995 n. 5;

Vista la nuova Legge Regionale 03-01-2005 n. 01 in ordine alle norme per il governo del territorio;

Considerato che l'assegnazione del tempo necessario per il consolidamento legato alla validità dell'autorizzazione ambientale ha comportato, nel tempo, problematiche circa l'effettivo tempo a disposizione per l'esecuzione delle opere che ha portato anche alla formulazione della determina dirigenziale nr. 58 Del 03-06-2004 per il rinnovo delle autorizzazioni scadute;

Considerato altresì che tali disposizioni, se da una parte assegnano un nuovo termine per l'esecuzione delle opere, non garantiscono però una pronta e certa esecuzione dei lavori, rilevando problematiche sull'effettiva esecuzione delle opere di consolidamento e la necessità di monitorare le stesse per verificarne l'effettiva ed obbligatoria esecuzione;

Rilevato che si rende pertanto necessario precisare quale debba essere la nuova procedura, che dovrà essere seguita al fine del conseguimento del parere sotto il profilo estetico-ambientale nonché del certificato di agibilità relativamente ai fabbricati assoggettati a Domanda di Condono Edilizio ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 ricadenti in zone vincolate ai sensi dell'art. 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio;

**DETERMINA**

E' facoltà del titolare della domanda di sanatoria, al fine del conseguimento del certificato di abitabilità e/o agibilità, nonché del parere estetico ambientale, prevedere interventi di consolidamento-restauro per i manufatti oggetto di sanatoria edilizia, ricadenti in zone vincolate ai sensi dell'art. 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio e successive modifiche ed integrazioni.

Ove il richiedente si voglia avvalere di interventi edilizi, meglio precisati al punto seguente, dovrà presentare oltre alla documentazione (ove richiesta) di cui all'istanza di condono, e successivamente all'acquisizione del nulla-osta sotto il profilo ambientale, una Denuncia di Inizio Attività.

Gli interventi possono essere riassunti in due tipologie:

1. interventi di consolidamento tramite opere di restauro e risanamento conservativo, così come individuati al comma 2, lettera c) dell'art. 79 della legge regionale 03-01-2005 n. 1, che devono prevedere interventi sulle strutture che non modificano l'edificio nella sua consistenza volumetrica, di superficie e nella destinazione d'uso; detti interventi sono esenti dalla corresponsione del contributo concessorio in conformità al regolamento per l'applicazione dello stesso approvato da questa Amministrazione. Per questo tipo di intervento non è ammessa la demolizione e ricostruzione del manufatto neppure col metodo per campioni (cuci-scuci);
2. interventi di consolidamento tramite opere di ristrutturazione edilizia, così come individuati al comma 2, lettera d) punto 2) dell'art. 79 della legge regionale 03-01-2005 n. 1, che devono prevedere la demolizione di volumi secondari (intendendo come volumi secondari quegli edifici a corredo della residenza con volumetria inferiore o uguale a 180 mc ed altezza massima in gronda mt. 2,40) e loro ricostruzione anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza a parità di volume; sono naturalmente compresi tra questi interventi anche la demolizione e ricostruzione in loco dei manufatti secondari, sempre a parità di volume. Trattandosi di volumi secondari non sono ammessi in questa fase incrementi di volume rispetto all'originaria consistenza, volume che deve essere necessariamente calcolato quale volume geometrico trattandosi nella maggior parte di edifici che non presentano una consistenza volumetrica urbanistica quantificabile ai sensi del regolamento urbanistico approvato; in ordine all'altezza del manufatto ricostruito, questa non deve superare i mt. 2,40 in gronda, al fine di mantenere inalterate le caratteristiche di manufatto accessorio; detti interventi non sono soggetti alla corresponsione del contributo concessorio in conformità all'art. 13 comma 12 del regolamento per l'applicazione del contributo, approvato con delibera C.C. 173/91.

Formalmente si procederà nel seguente modo:

Il Collegio Speciale per il Paesaggio, tramite i dipendenti dell'U.O. 6.2 Edilizia Privata-Condono Edilizio, esaminerà le richieste di nulla-osta sotto il profilo ambientale riguardanti la Domanda di Condono Edilizio, assieme agli elaborati e relazione relativi al progetto di adeguamento, progetto che verrà in seguito presentato per l'esecuzione dai richiedenti all'ufficio Edilizia Privata a mezzo di Denuncia di Inizio Attività (che dovrà essere obbligatoriamente presentata nei termini di cui alla successiva prescrizione), risultando la parte ambientale già trattata assieme al Condono Edilizio; l'Ufficio Edilizia Privata-Condono Edilizio preparerà le autorizzazioni sotto il profilo ambientale sia per le opere oggetto di condono che per i relativi interventi di restauro-consolidamento e trasmetterà quindi la complessiva documentazione alla Soprintendenza per quanto di competenza.

L'Ufficio Edilizia Privata-Condono Edilizio, in calce alla concessione edilizia in sanatoria, dovrà apporre la seguente prescrizione particolare, così come prevista dalle disposizioni dirigenziali del 8-1-98 prot. 0349 del 22-1-98, e nr. 33 del 23-06-2000, opportunamente modificate in ossequio alle disposizioni della L.R. 01/05 e con la nuova prescrizione in ordine al tempo disponibile per l'intervento, nonché quelle prescrizioni che saranno eventualmente impartite dalla Soprintendenza:

*"La validità della presente Concessione in sanatoria è subordinata all'esecuzione dei lavori di consolidamento-restauro di cui all'autorizzazione sotto il profilo ambientale del .....*

*tali lavori dovranno essere eseguiti previa presentazione di idonea Denuncia di Inizio Attività, presentazione che dovrà avvenire entro 6 mesi dalla data di rilascio de presente atto, ovvero entro il .....*

*Le opere dovranno avere completa esecuzione entro il termine di validità della sopracitata Denuncia di Inizio Attività, ed al termine dei lavori gli interessati dovranno certificare l'avvenuta ultimazione dei medesimi tramite la dichiarazione di conformità e conseguente attestazione di agibilità ai sensi dell'art. 86 della L.R. 01/2005.*

*In caso di inadempienza sarà revocata la presente concessione Edilizia in Sanatoria e saranno applicate le sanzioni di cui al titolo VIII della L. R. 01/2005."*

E' fatto obbligo agli interessati di certificare l'avvenuta ultimazione dei lavori al termine degli stessi, tramite la dichiarazione di conformità e conseguente attestazione di agibilità ai sensi dell'art. 86 della L.R. 01/2005. In caso di inadempienza sarà revocata la Concessione Edilizia in Sanatoria conseguente alla domanda di condono e saranno applicate le sanzioni previste al Titolo VIII della L.R. 01/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

L'Ufficio Edilizia Privata dovrà tenere un archivio delle suddette autorizzazioni ambientali collegate alla necessaria D.I.A. e monitorare l'effettiva esecuzione dei lavori al fine di addivenire ad una certa e corretta esecuzione delle opere previste, eventualmente anche attraverso sopralluoghi ed ispezioni sui cantieri oggetto di intervento.



**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 108 DEL 11/02/2009**

---

Oggetto: Ufficio Abitabilità e Agibilità. Approvazione del modello per la presentazione della certificazione di abitabilità e agibilità e delle relative procedure

**IL DIRIGENTE**

Vista la propria determinazione dirigenziale n. 74 del 18-11-2008, con la quale veniva riorganizzato il Settore Dipartimentale 8 “Sviluppo e Controllo del Territorio”;

Considerato che con tale determinazione veniva ricostituito l’ufficio abitabilità e agibilità che si occupa, delle agibilità/abitabilità;

Rilevato che per l’esercizio di tale attività è necessario definire alcuni indirizzi e nella fattispecie: in ordine alle abitabilità e agibilità, considerato la molteplicità delle tipologie di comunicazioni presentate dai tecnici incaricati, e la carenza documentale di quanto allegato, è fondamentale approvare un modello obbligatorio di presentazione che serva da guida ai tecnici interessati al fine di presentare una dichiarazione completa e quindi valida dal punto di vista legale ed amministrativo; anche inoltre definire il numero e la tipologia degli interventi soggetti a sopralluogo, i criteri di scelta, e gli elementi da verificare durante il sopralluogo stesso; in considerazione che la Legge R.T. 1/05 prevede l’attivazione di tali procedure tramite la competente U.S.L., tali sopralluoghi potranno iniziare solo dopo che sarà stilato un protocollo d’intesa che dia visibilità della procedura alle professionalità interessate.

**DETERMINA**

1. Di approvare l’allegato modello per la presentazione del certificato di abitabilità/agibilità da rendersi obbligatorio a far data dal 1 Marzo 2009, che forma parte integrante della presente determina.
2. Di stabilire che i sopralluoghi previsti dalla Legge Regionale 1/2005 avranno inizio con le modalità che saranno stabilite di concerto con la Unità Sanitaria Locale dandone opportuna comunicazione sulla procedura.
3. di dare atto che, avverso il presente provvedimento è possibile ricorrere al T.A.R. della Regione Toscana o per via straordinaria al Capo dello Stato nei termini rispettivamente di 60 e 120 gg. ai sensi di legge, decorrenti dalla sua esecutività



**L** Città di  
**LUCCA**

Amministrazione Comunale

Settore Dipartimentale 8 Sviluppo e Controllo del Territorio

U.O. 8.1 Edilizia Privata Ufficio Abitabilità e Agibilità

Spazio riservato al protocollo

**CERTIFICATO DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ**  
**Art. 86 Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 Gennaio 2005**

Il sottoscritto Tecnico, abilitato all'esercizio della professione:

<i>Titolo</i>		
<i>Iscritto all'albo professionale de</i>	<i>Al numero</i>	<i>Codice fiscale</i>
<i>Residente ( Provincia )</i>	<i>Via e numero civico</i>	
<i>e-mail</i>	<i>Telefono/fax</i>	

nella sua qualità di incaricato dalla sottoindicata committenza:

<i>Cognome o Ragione Sociale</i>		<i>Nome</i>
<i>Nato a</i>	<i>il</i>	<i>Codice fiscale/Partita IVA</i>
<i>Residente ( Provincia )</i>	<i>Via e numero civico</i>	

- Visto il 1° comma dell'art. 86 della Legge Regionale 3.1.2005 n° 1;
- Sulla scorta del progetto relativo all'immobile ubicato in frazione di ..... via ..... , approvato con:
  - Denuncia Inizio Attività n°..... del.....;
  - Permesso a Costruire n°.....del.....;
  - Variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 84 c. 3 della L.R. Toscana 1/05 n°.... del.....
  - Variante di fine lavori ai sensi dell'art. 83 c. 12 della L.R. Toscana 1/05 n° .... del .....
  - .....

**VISTO**

- Il **DURC** (Documento Unico di Regolarità Contributiva) presentato contestualmente all'inizio dei lavori in data ..... Prot..... (art. 82 comma 9 e 10 L.R. 1/05)
- Il **DURC** (Documento Unico di Regolarità Contributiva) presentato contestualmente alla fine dei lavori in data ..... Prot..... (art. 82 comma 9 e 10 L.R. 1/05)
- La Certificazione di Conformità delle opere sopra descritte contenuta nella Dichiarazione di fine lavori presentata in data ..... Prot...(art. 86 comma 1 L.R. 1/05)
- L'elaborato tecnico della copertura che presenta i contenuti di cui all'art. 5 comma 4, lettere da a) a f) del Regolamento regionale (art. 6 comma 1, lettera C del Dpgr 62/R/2005)  
[ ] dovuto [ ] non dovuto

- Il fascicolo di cui all'art. 91, comma 1, lettera b) del D.Lgs 9 aprile 2008 n. 81, qualora ai sensi del medesimo decreto legislativo ne sia prevista la formazione, di cui si allega copia, compreso l'elaborato tecnico della copertura che presenta i contenuti di cui all'art. 5 co. 4, lettere da a) a h) del Regolamento regionale (art. 6 comma 1, lettera C del Dpgr 62/R/2005)

dovuto  non dovuto
- La denuncia di iscrizione al catasto dell'immobile oggetto di intervento, così classificato:  
foglio ..... mappale ..... subalterno .....
- Quanto riportato nelle eventuali prescrizioni degli atti abilitativi, di cui .....

dovuto  non dovuto
- Che sono stati adempiuti tutti gli obblighi nascenti dall'atto d'obbligo/convenzione sottoscritta in data ..... da ..... e registrata il.....

dovuto  non dovuto
- Il certificato di collaudo delle opere in c.a. e profilati metallici depositato ai sensi della L. 1086/71 (di cui alla parte II del DPR 380/01) e L.R.T. 88/82 depositato presso ..... in data.....

dovuto  non dovuto
- La relazione finale con dichiarazione di rispondenza alle norme di cui alla L. 64/74 (di cui alla parte II del DPR 380/01) e L.R.T. 88/82 depositata presso ..... in data.....

dovuto  non dovuto
- Dichiarazioni di Conformità e/o Certificati di Collaudo degli impianti installati (artt. 7 e 9 del DM 22/1/2008 nr. 37), oppure Dichiarazioni di Rispondenza rese ai sensi dell'art. 7 comma 6 del DM 22/1/2008 nr. 37, per gli impianti eseguiti prima del 27/3/2008, sostitutive delle dichiarazioni di conformità:

dovuto  non dovuto    impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere - lettera a) art. 1 DM 37/2008;

dovuto  non dovuto    impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere - lettera b) art. 1 DM 37/2008

dovuto  non dovuto    impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aereazione dei locali - lettera c) art. 1 DM 37/2008

dovuto  non dovuto    impianti idrici e santitari di qualsiasi natura o specie - lettera d) art. 1 DM 37/2008

dovuto  non dovuto    impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aereazione dei locali - lettera e) art. 1 DM 37/2008

dovuto  non dovuto    impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili - lettera f) art. 1 DM 37/2008

dovuto  non dovuto    impianti di protezione antincendio - lettera g) art. 1 DM 37/2008
- Collaudo dell'impianto di sollevamento (ascensore, montacarichi, ecc.) da parte di soggetto abilitato, ai sensi del D.P.R. 459/96 e D.P.R. 162/99

dovuto  non dovuto
- Il rispetto dei requisiti e l'avvenuta esecuzione degli adempimenti amministrativi previsti dalle norme di carattere acustico – protezione del rumore di cui al D.P.C.M. del 5/12/1997 – Legge 447/95

dovuto  non dovuto
- Attestazione di avvenuto deposito della pratica prot. .... del ..... ai sensi dell'art. 28 comma 1 della Legge 10 del 09/01/1991 “Norme in materia di risparmio energetico”, e D.M. 412/93 aggiornato con D.P.R. 551/99

dovuto  non dovuto
- Avvenuto deposito della asseverazione di conformità e dell'attestato di qualificazione energetica dell'edificio da parte del Direttore dei Lavori, presentati contestualmente alla Dichiarazione di Fine Lavori (art. 8 comma 2 D.Lgs 192/05 e succ. mod. e int.)

dovuto  non dovuto
- Il certificato di prevenzione incendi ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 37/98, n..... del .....

Rilasciato da .....

dovuto  non dovuto
- .....

**Consapevole sotto la propria responsabilità che le dichiarazioni contenute nella certificazione e nei relativi allegati sono rese nella qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli art. 359 e 481 del codice penale, e che in caso di false attestazioni l'Autorità Comunale darà contestuale notizia all'Autorità Giudiziaria ed al Consiglio dell'Ordine di appartenenza per l'irrogazione delle conseguenti sanzioni;**

**a seguito dell'ultimazione lavori di cui agli atti autorizzativi citati in premessa e consistenti in:**

- ❑ NUOVA COSTRUZIONE;
- ❑ ESECUZIONE DI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA O DI AMPLIAMENTO, CHE RIGUARDINO PARTI STRUTTURALI DEGLI EDIFICI;
- ❑ ESECUZIONE DI LAVORI DI RESTAURO O DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA O DI AMPLIAMENTO CONTESTUALI AL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

**ATTESTA che l'immobile descritto in premessa:**

1. è ABITABILE/AGIBILE;
2. È conforme alla norme sulle barriere architettoniche di cui alla Legge 13/89 e succ. mod. e int., al Regolamento di attuazione contenuto nel DM 236/89 e succ. mod. e int. , e all'art. 24 della Legge 104/92, L.R.T. 47/92 e D.P.R. 503/96, che sono state pienamente rispettate;
3. È conforme alle istruzioni tecniche di cui all'art. 82 comma 16 della Legge Regionale 1/05 ovvero alle misure preventive e protettive di cui al Capo II del regolamento regionale (Dpgr 62/R/2005);
4. È conforme alle norme igienico-sanitarie ed in particolare:
  - I muri sono prosciugati e gli ambienti sono salubri;
  - Sono state rispettate le destinazioni d'uso di ogni singolo locale così come previsto nel progetto;

**ATTESTA, inoltre**

5. Il rispetto dei requisiti e l'avvenuta esecuzione degli adempimenti amministrativi previsti dalle norme in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni;
6. Il rispetto dei requisiti e l'avvenuta esecuzione degli adempimenti amministrativi previsti dalle norme per le costruzioni in zone sismiche (L. 64/74, L.R. 88/82);
7. Il rispetto dei requisiti e l'avvenuta esecuzione degli adempimenti amministrativi previsti dal DM 22 gennaio 2008 nr. 37 *“Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, c. 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici”*
8. Il rispetto dei requisiti e l'avvenuta esecuzione degli adempimenti amministrativi previsti dalle norme in materia di risparmio energetico (legge 10/1991);
9. Il rispetto dei requisiti e l'avvenuta esecuzione degli adempimenti amministrativi previsti dalle norme di carattere acustico – protezione del rumore di cui al D.P.C.M. del 5/12/1997 – Legge 447/95;
10. [ ] il regolare allacciamento alla rete idrica in conformità alle norme di Legge;  
[ ] il regolare allacciamento ad un sistema privato di emungimento idrico, come da certificazione di salubrità rilasciata da..... In data.....
11. [ ] il regolare allacciamento alla fognatura comunale in conformità alle norme di Legge;  
[ ] il regolare allacciamento ad un sistema autonomo di smaltimento liquami e acque reflue come da AUTORIZZAZIONE N. .... Del .....

La presente attestazione di abitabilità/agibilità è resa per n..... fabbricat... con la seguente consistenza:

Piano	Destinazione	Nr. di unità	Vani utili	Vani accessori	Superficie utile

**Ai fini di una immediata visualizzazione della consistenza si allega documentazione relativa all'iscrizione dell'immobile al catasto, ovvero certificato di visura e planimetria catastale con esatta individuazione dell'edificio o della parte di esso per cui viene attestata la presente abitabilità/agibilità.**

Allegati da presentare in unica copia:

- Copia della comunicazione di fine lavori, relativa certificazione di conformità, ed allegati;
- Elaborato tecnico della copertura, qualora dovuto ai sensi di legge;
- Fascicolo di cui all'art. 91, comma 1, lettera b) del D.Lgs 9 aprile 2008 n. 81, qualora dovuto ai sensi di legge;
- Certificato catastale completo di planimetria;
- Certificato di collaudo delle opere in c.a. e profilati metallici di cui alla Legge 1086/71 e L.R.T. 88/82, qualora dovuto ai sensi di legge;
- Relazione finale con dichiarazione di rispondenza alle norme di cui alla L. 64/74 e art. 5 LR.T. 88/82, qualora dovuta ai sensi di legge;
- Comunicazione dell'impianto di sollevamento da parte di soggetto abilitato, ai sensi del D.P.R. 459/96 e D.P.R. 162/99, qualora dovuto ai sensi di legge;
- Certificato di prevenzione incendi, se dovuto;
- Fotocopia autorizzazione smaltimento acque reflue, se dovuta;
- Certificazione di salubrità approvvigionamento idrico, se dovuta;
- Verifica di rispondenza delle murature ai sensi dei DD.MM. 9.1.87 e 20.11.87

Allegati da presentare in duplice copia:

- Dichiarazioni di conformità e Certificato di collaudo oppure dichiarazioni di rispondenza, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37, così come indicate in premessa, con iscrizione dell'impresa installatrice alla Camera di Commercio, qualora dovuto ai sensi di legge;

data,.....

Timbro e firma del professionista incaricato:

.....

Per presa visione di quanto dichiarato dal tecnico; il proprietario:

.....



**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 198 DEL 08/02/2010**

---

Oggetto: Criteri applicativi delle sanzioni amministrative edilizie previste dal titolo VIII della L. R. N. 1/05. Sostituzione D.D. N. 2543 del 29/12/2009

**IL DIRIGENTE****Premesso**

La Legge Regionale Toscana 3 Gennaio 2005 n. 1, al Titolo VIII "Sanzioni -Definizioni comuni", prevede l'applicazione di sanzioni pecuniarie a determinate fattispecie di abusi edilizi, assegnando agli uffici tecnici comunali il compito di determinare l'entità delle sanzioni che possono essere di tipo forfetario o riferite all'aumento del valore venale degli immobili conseguente alla realizzazione delle opere.

Con la previgente disciplina regionale le modalità di determinazione delle sanzioni riferite all'aumento del valore venale facevano riferimento alla L.392/78 (disciplina delle locazioni di immobili urbani) per quanto riguardava gli interventi residenziali, rimandando invece alle determinazioni dell'Ufficio Tecnico Erariale per altri casi.

In considerazione della necessità di stabilire parametri che permettano di determinare il valore venale degli immobili, di qualunque destinazione d'uso, secondo criteri di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione si è ritenuto di adottare, come scelta più logica, una procedura di calcolo che faccia riferimento ai valori di mercato minimi stabiliti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), gestiti dall'Agenzia del Territorio in forza del Decreto Legislativo del 30 Luglio 1999 n.300 (art.64 co. 3) e reperibili, anche con specifico riferimento al nostro comune, sul relativo sito Internet "www.agenziaterritorio.it".

In particolare si è ritenuto di assumere come *valore venale attuale* (ovvero il valore che l'immobile ha acquisito in conseguenza dei lavori da sanzionare, il valore di mercato minimo fonte-OMI, rettificato di un coefficiente di vetustà (in analogia a quanto già prevedeva la L.392/78), e come *valore venale precedente* (ovvero il valore dell'immobile precedente ai lavori) un valore corrispondente al prodotto tra il *valore venale attuale* come sopra determinato e un coefficiente di rettifica opportunamente determinato in funzione della tipologia dell'intervento eseguito. Il valore di questo coefficiente decresce in funzione della maggiore rilevanza dell'intervento realizzato sul fabbricato, riducendone progressivamente il valore iniziale.

I valori di mercato fonte-OMI, che sono espressi in euro al mq. di superficie, dovranno essere applicati ad una superficie convenzionale determinata sulla base di parametri, di seguito stabiliti, che tengono conto delle caratteristiche dell'immobile.

L'aumento di valore venale così determinato costituirà criterio anche ai fini della determinazione delle sanzioni forfetarie.

Per la determinazione dell'incremento di valore di opere per le quali non è possibile adottare i parametri OMI quali ad esempio recinzioni, tettoie a sbalzo, lastricati, ecc. si ritiene di applicare la tabella degli importi sotto riportati al punto 9.

*Si precisa che l'utilizzazione dei valori dell'O.M.I. e delle procedure descritte nella presente determina dirigenziale per il calcolo dell'incremento del valore venale di un immobile, deve intendersi come criterio ordinario di stima applicabile nei confronti di immobili anch'essi definibili come "ordinari" e non esclude, pertanto, che in casi specifici che esulino dalla suddetta ordinarietà, possano essere applicati, su iniziativa del Settore Sviluppo e Controllo del Territorio o su istanza dell'interessato, criteri diversi, derivanti dalla redazione di una puntuale e dettagliata perizia di stima, finalizzata a stabilire l'effettivo incremento del valore di mercato dell'immobile oggetto di sanzione.*

Le fattispecie di abusi in cui la **sanzione è commisurata al valore venale** sono riferite ai seguenti articoli :

**Art. 134 c. 2** "*Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti senza Denuncia di Inizio Attività in totale difformità o con variazioni essenziali come definite dalla lettera d) del comma 2 dell'articolo 79.*"

**Art. 135 c. 1** "*Opere eseguite senza denuncia di inizio dell'attività o in difformità da essa di cui all'articolo 79 comma 1, lettere b), d), e) ed f) e comma 2 lettere a), b), c). "*

**Art. 138 c.1** "*Annullamento del permesso di costruire.*"

**Art. 139, c. 2 e c. 3** "*Opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire nonché per le opere di cui all'art. 79, comma 1, lettera a) e comma 2, lettera d), eseguite in parziale difformità dall'attestazione di conformità.*"

Le fattispecie in cui la **sanzione è forfetaria** sono riferite ai seguenti articoli:

**Art. 134 c. 3** "*Interventi di Ristrutturazione Edilizia eseguiti senza Denuncia di Inizio Attività, o in totale difformità o con variazioni essenziali, su immobili vincolati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio;*

**Art. 135 c. 2** "*Opere eseguite senza denuncia di inizio dell'attività o in difformità da essa di cui all'articolo 79 comma 2, lettera c);"*

**Art.140 c. 6** "*Attestazione di conformità in sanatoria per gli interventi diversi da quelli di cui all'art. 140 comma 4°.*"

Ritenuto necessario provvedere in merito per consentire l'omogenea applicazione delle sanzioni pecuniarie alle opere edilizie abusive e in attesa che le modalità di determinazione del valore venale delle opere abusive e/o difformi dai titoli abilitativi edilizi siano disciplinate dal *regolamento edilizio comunale*,

## DETERMINA

1. L'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il *valore venale attuale* (ovvero il valore che l'immobile ha acquisito in conseguenza dei lavori da sanzionare) ed il *valore venale precedente* (ovvero il valore dell'immobile precedente ai lavori), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.
2. L'importo delle *sanzioni forfetarie* – art.134 c.3, art.135 c.2 e art.140 c.6 della LR 01/05 - è determinato in base a griglie che graduano l'importo della sanzione in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere abusive come da seguenti tabelle d), e), f) del punto 11.
3. La sanzione pecuniaria, punti 1 e 2, sarà in ogni caso in misura non inferiore a quella prevista dalla L.R.01/05.( 516,00 €)
4. Di adottare, al fine di determinare il valore venale degli immobili (*valore venale attuale e valore venale precedente*) i riferimenti di valore di mercato *minimo* fonte Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), gestito dall'Agenzia del territorio, i cui dati sono riferibili all'ultimo semestre disponibile al momento della determinazione della sanzione, con specifico riferimento al nostro comune/fascia-zona-microzona-tipologia-destinazione; tali dati sono reperibili sul sito internet "www.agenziaterritorio.it", ed in particolare per il Comune di Lucca sono distinti, quanto all'ubicazione, tra Centro Storico in due diverse tipologie, *Semicentrale, Periferica* (in quattro tipologie) e *Suburbana* (in due tipologie).
5. Di assumere come *valore venale attuale* del fabbricato il valore di mercato minimo fonte-OMI rettificato, in riferimento all'anno di realizzazione dell'opera abusiva, del coefficiente di vetustà di cui al successivo punto 11 tabella a), e moltiplicato per la superficie convenzionale del fabbricato dopo l'esecuzione delle opere abusive.



6. di assumere come *valore venale precedente* un valore corrispondente al prodotto tra il valore di mercato minimo fonte OMI rettificato con riferimento all'anno di realizzazione dell'opera abusiva, del coefficiente di vetustà di cui al successivo punto 11 tabella a) e moltiplicato per la superficie convenzionale del fabbricato prima dell'esecuzione delle opere abusive;
7. Di stabilire *coefficienti di rettifica* – come da successivo punto 11 tabella b) - da applicare al valore di mercato minimo fonte-OMI per la determinazione del *valore venale precedente* dell'immobile. Il coefficiente è stabilito in funzione della tipologia di intervento eseguito; decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate. *Questo coefficiente non si applica ai casi di cui all'art.139 c. 2 in considerazione della natura delle opere stesse.*
8. Di stabilire che la *superficie convenzionale* dell'unità immobiliare (o della porzione direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione) alla quale dovranno essere applicati i valori di mercato fonte-OMI ( € al mq), è pari alla sua superficie netta rettificata in base ai parametri di cui al successivo punto 11 tabella c); parametri che tengono conto del tipo di superficie (utile e/o accessoria), nonché dell'altezza dei locali. Qualora l'intervento non sia riconducibile ad un aumento della superficie utile esistente, ma è limitato all'aumento della volumetria esistente (es. sopraelevazione, ecc.), la superficie convenzionale sarà determinata, dividendo il volume utile per un'altezza virtuale di mt. 3,00.
9. Di stabilire che nel caso di abusi che non determinino aumento di superficie e dunque non riconducibili alle tabelle verranno applicate sanzioni come sotto specificato:
- |  |           |
|--|-----------|
| a) Pensiline a sbalzo  | 516,00€   |
| b) Modifiche prospettiche e/o variazioni di scale esterne, modifiche di balconi non comportanti aumento della superficie utile   | 516,00 €  |
| c) modifiche distributive interne delle unità immobiliari, senza variazione della destinazione d'uso né aumento del numero delle stesse ( <i>non costituisce aumento della superficie utile l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse</i> ) | 516,00€   |
| d) nuove scale esterne   | 516,00€   |
| e) nuove recinzioni e/o sistemazioni esterne e/o intubamento di fosse  | 1.032,00€ |
| f) variazioni di recinzioni e/o sistemazioni esterne autorizzate   | 516,00€   |
| g) diverso posizionamento sul lotto dei fabbricati senza aumento di valore venale  | 1.032,00€ |
| h) variazione della sagoma dei fabbricati (planimetrica e/o altimetrica) senza aumento di valore venale, modifica della copertura (tipologia, variazioni delle falde, ecc.)  | 1.032,00€ |
| i) forni e/o barbecue  | 516,00€   |
| l) Impianti tecnologici, impianti smaltimento liquami  | 1.032,00€ |
| m) piscine   | 1.032,00€ |

*Le opere indicate ai punti g) ed h) eseguite contestualmente a quelle di cui ai punti b), c) e d) comportano l'applicazione del complessivo importo di 1.032,00€.*

10. Di precisare che l'utilizzazione dei valori dell'O.M.I. e delle procedure descritte nella presente determina dirigenziale per il calcolo dell'aumento del valore venale di un immobile, deve intendersi come criterio ordinario di stima applicabile nei confronti di immobili anch'essi definibili come "ordinari" e non esclude, pertanto, che in casi specifici che esulino dalla suddetta ordinarietà, possano essere applicati, su iniziativa del Settore Sviluppo e Controllo del territorio o su istanza dell'interessato, criteri diversi, derivanti dalla redazione di una puntuale e dettagliata perizia di stima, finalizzata a stabilire l'effettivo incremento del valore di mercato dell'immobile oggetto di sanzione.

## 11. tabelle

Tabella a) – coefficiente di vetustà per la determinazione del *valore venale attuale e precedente*

Coefficienti di riduzione per vetustà con riferimento agli anni intercorsi tra l'esecuzione delle opere abusive e il loro accertamento.		
A	Fino al quinto anno compreso	0,98
B	Dal sesto anno al decimo compreso	0,96
C	Dal undicesimo anno al quindicesimo compreso	0,94
D	Dal sedicesimo anno al ventesimo compreso	0,92
E	Dal ventunesimo anno al trentesimo compreso	0,85
F	Dal trentunesimo anno al quarantesimo compreso	0,75
G	Dal il quarantesimo anno al cinquantesimo compreso	0,70
H	Oltre il cinquantesimo anno	0,65

Tabella b) – Coefficienti di rettifica per la determinazione del *valore venale precedente*

Tipologia di intervento		Coefficiente di rettifica
A	Manutenzione straordinaria e restauro risanamento conservativo senza aumento di carico urbanistico	0,90
B	Restauro risanamento conservativo con aumento di carico urbanistico	0,75
C	Ristrutturazione con interventi incidenti sulle strutture orizzontali dell'edificio e senza aumento di carico urbanistico	0,80
D	Ristrutturazione con interventi incidenti sulle strutture orizzontali dell'edificio e con aumento di carico urbanistico	0,60
E	Ristrutturazione con interventi incidenti sulle strutture orizzontali e verticali e senza aumento di carico urbanistico (esclusa la demolizione e fedele ricostruzione)	0,70
F	Ristrutturazione con interventi incidenti sulle strutture orizzontali e verticali e con aumento di carico urbanistico (esclusa la demolizione e fedele ricostruzione)	0,50
G	Demolizione e fedele ricostruzione art.79 c.2 lett.d) punto 1 della LR 01/05	0,30
H	Addizioni volumetriche art.78 c.1 lett.g) e art.79 c.2 lett.d) punto 3 della LR 01/05	0,10
I	Sostituzione edilizia art.78 c.1 lett.h) e art.79 c.2 lett.d) punto 2 della LR 01/05	0,20
L	Nuova edificazione/ristrutturazione urbanistica	0,10

Tabella c) – Superficie convenzionale

La superficie convenzionale dell'unità immobiliare oggetto di abuso, o della porzione di questa, è data dalla somma dei seguenti elementi:	
A	L'intera superficie dell'unità immobiliare
B	Il 50% della superficie delle autorimesse singole
C	Il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili
D	Detrazione del 30% della superficie dei vani con altezza minima utile inferiore a mt.1,80

Tabella d) – Sanzioni pecuniarie forfetarie ai sensi art.134 c.3 LR 01/0

Art. 134 c.3 della LR 01/05		
Incremento valore		sanzione
Da	A	
≤ di €. 5.000,00		€. 1.033,00
€. 5.000,01	€. 10.000,00	€. 1.549,00
€. 10.000,01	€. 15.000,00	€. 2.065,00
€. 15.000,01	€. 20.000,00	€. 2.582,00
€. 20.000,01	€. 25.000,00	€. 3.098,00
€. 25.000,01	€. 30.000,00	€. 3.615,00
€. 30.000,01	€. 35.000,00	€. 4.131,00
€. 35.000,01	€. 40.000,00	€. 4.648,00
€. 40.000,01	€. 45.000,00	€. 5.164,00
€. 45.000,01	€. 50.000,00	€. 5.681,00
€. 50.000,01	€. 55.000,00	€. 6.197,00
€. 55.000,01	€. 60.000,00	€. 6.713,00
€. 60.000,01	€. 65.000,00	€. 7.230,00
€. 65.000,01	€. 70.000,00	€. 7.746,00
€. 70.000,01	€. 75.000,00	€. 8.263,00
€. 75.000,01	€. 80.000,00	€. 8.779,00
€. 80.000,01	€. 85.000,00	€. 9.296,00
€. 85.000,01	€. 90.000,00	€. 9.812,00
≥ di €. 90.000,01		€. 10.329,00

Tabella e) – Sanzioni pecuniarie forfetarie ai sensi art.135 c.2 LR 01/05

Art. 135 c.2 della LR 01/05		
Incremento valore		sanzione
Da	a	
≤ di €. 5.000,00		€. 1.033,00
€. 5.000,01	€. 10.000,00	€. 3.098,00
€. 10.000,01	€. 15.000,00	€. 4.131,00
€. 15.000,01	€. 20.000,00	€. 5.164,00
€. 20.000,01	€. 25.000,00	€. 6.197,00
€. 25.000,01	€. 30.000,00	€. 7.230,00
€. 30.000,01	€. 35.000,00	€. 8.263,00
€. 35.000,01	€. 40.000,00	€. 9.296,00
€. 40.000,01	€. 45.000,00	€. 10.329,00
€. 45.000,01	€. 50.000,00	€. 11.362,00
€. 50.000,01	€. 55.000,00	€. 12.394,00
€. 55.000,01	€. 60.000,00	€. 13.427,00
€. 60.000,01	€. 65.000,00	€. 14.460,00
€. 65.000,01	€. 70.000,00	€. 15.493,00
€. 70.000,01	€. 75.000,00	€. 16.526,00
€. 75.000,01	€. 80.000,00	€. 17.559,00
€. 80.000,01	€. 85.000,00	€. 18.592,00
€. 85.000,01	€. 90.000,00	€. 19.625,00
≥ di €. 90.000,01		€. 20.670,00

Tabella f) – Sanzioni pecuniarie forfettarie ai sensi art.140 c.6 LR 01/05

Art. 140 c.6 della LR 01/05		
Incremento valore		sanzione
Da	a	
≤ a €.	10.000,00	€. 516,00
€. 10.000,01	€. 15.000,00	€. 1.033,00
€. 15.000,01	€. 20.000,00	€. 1.549,00
€. 20.000,01	€. 25.000,00	€. 2.065,00
€. 25.000,01	€. 30.000,00	€. 2.582,00
€. 30.000,01	€. 35.000,00	€. 3.098,00
€. 35.000,01	€. 40.000,00	€. 3.615,00
€. 40.000,01	€. 45.000,00	€. 4.131,00
€. 45.000,01	€. 50.000,00	€. 4.648,00
≥ a €.	50.000,01	€. 5.164,00

12) quando per oggetto dell'abuso l'osservatorio non fornisce il valore di mercato pur trattandosi di interventi che indubbiamente aumentano il valore dell'immobile, es. opere di urbanizzazione, piscine ecc., si procede con una stima analitica da parte dell'ufficio per determinare il valore dell'opera realizzata;

13) di stabilire che i sopradetti criteri trovano applicazione ai procedimenti, anche pendenti, riconducibili agli artt. 134, 135, 138 e 139 della L.R. 1/05, mentre per i procedimenti rientranti nell'art. 140 della stessa legge, i presenti criteri verranno applicati solo alle domande di permesso di costruire, ovvero alle attestazioni di conformità in sanatoria presentate in data successiva alla presente determinazione dirigenziale.

14) di dare atto che, avverso il presente provvedimento è possibile ricorrere al T.A.R. della Regione Toscana o per via straordinaria al Capo dello Stato nei termini rispettivamente di 60 e 120 gg. ai sensi di legge, decorrenti dalla sua esecutività;

15) di dare atto che la presente determinazione dirigenziale sostituisce la precedente determinazione n° 2543 del 29/12/2009.

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 1762 DEL 24/09/2010**

Oggetto: Modalità operative per il controllo “a campione” degli interventi edilizi da eseguirsi in assenza di titolo abilitativo ai sensi dell’art. 6 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

**IL DIRIGENTE**

Premesso che a seguito delle modifiche e integrazioni apportate all’art. 6 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 “*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*” sono state individuate ulteriori tipologie di opere edilizie per le quali non risulta ad oggi necessaria la presentazione di uno specifico titolo abilitativo edilizio;

Tenuto conto tuttavia della complessità legislativa inerente alla materia di che trattasi, nella quale la verifica della conformità dell’intervento edilizio deve avvenire avuto riguardo non solo alle norme edili-urbanistiche ma anche a quelle in materia paesaggistica, antisismica, igienico-sanitaria, di sicurezza relative all’efficienza energetica, nonché gli strumenti urbanistici comunali;

Ravvisata pertanto la necessità di procedere alla verifica con il metodo “a campione” almeno nella percentuale del 10% delle comunicazioni relative ad interventi riconducibili all’art. 6 comma 2 lett. a) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;

Tenuto conto che in detto controllo si procederà ad accertare:

- a) *che la tipologia dell’intervento descritto e asseverato rientri tra le opere e gli interventi di cui all’art. 6 comma 2^ lett. a) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;*
- b) *la completezza formale della documentazione prodotta in ordine a quanto richiesto nella modulistica in uso;*
- c) *la rispondenza dell’intervento alle norme urbanistiche, edilizie, antisismiche, di sicurezza, igienico-sanitarie, di quelle relative all’efficienza energetica e in materia di superamento delle barriere architettoniche, nonché della preventiva acquisizione di tutti i pareri e / o nulla-osta necessari;*

Che al fine di conferire alla suddetta procedura la massima imparzialità e trasparenza, l’estrazione del campione avverrà con cadenza mensile con l’ausilio di uno specifico programma informatico in riferimento alle pratiche presentate nel mese precedente;

Che l’abbinamento della pratica estratta al dipendente dell’U.O. 4.3 – Edilizia Privata incaricato della verifica avverrà anch’esso in maniera casuale;

Che al termine delle operazioni di sorteggio verrà redatto apposito verbale;

Che all’estrazione da effettuare di norma il primo mercoledì di ogni mese, alle ore 10.00 presso gli Uffici di questa U.O., potranno assistere anche privati cittadini e professionisti;

Di stabilire che avverso il presente provvedimento è possibile ricorrere al TAR della Regione Toscana o in via straordinaria al Capo dello Stato nei termini rispettivamente di 60 e 120 giorni ai sensi di legge, decorrenti dalla Sua esecutività.



**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 1769 DEL 27/09/2010**

Oggetto: Modalità operative per il controllo “a campione” degli interventi edilizi da eseguirsi in assenza di titolo abilitativo ai sensi dell’art. 6 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

**IL DIRIGENTE**

-Vista la Legge 22 maggio 2010 n. 73 di conversione del Decreto Legge n. 40/2010 con la quale si è provveduto alla sostituzione dell’art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 recante disposizioni in merito all’attività edilizia libera;

-Preso atto che la sopradetta legge statale è da considerare di *principio* e pertanto non derogabile in senso restrittivo dalla relativa legislazione regionale;

-Tenuto conto che la disciplina introdotta con il novellato art. 6 del D.P.R. n. 380/01 è di immediata attuazione, con conseguente disapplicazione delle norme in contrasto di cui alla Legge Regione Toscana 3.1.2005 n. 1 e s.m.i.;

-Vista la precedente disposizione in data 28.10.2004 dell’allora Dirigente di questo Settore Dipartimentale recante le tipologie di opere rientranti nell’ordinaria manutenzione o liberamente eseguibili;

*-Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia e in particolare: delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all’efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;*

**DETERMINA**

di stabilire che gli interventi rientranti nell’art. 6 comma 1 lett. a), b), c), d) ed e) del DPR n. 380/01, risultando eseguibili senza alcun titolo abilitativo, non necessitano dell’obbligo di una preventiva comunicazione all’Amm.ne Comunale e pertanto non è stata predisposta una specifica modulistica.

Resta tuttavia facoltà dell’interessato presentare un’eventuale comunicazione da redarre in carta libera.

1) **a) interventi di manutenzione ordinaria:**

- 1a)- Rifacimento parziale degli intonaci delle facciate di edifici o altri manufatti, con impiego di materiali e colori uguali a quelli preesistenti;
- 2a)- Rifacimento anche completo degli intonaci e della tinteggiatura interna dei vani anche con modifica dei materiali e delle coloriture;
- 3a)- Sabbature delle facciate esterne di fabbricati o altri manufatti nonché di elementi interni;
- 4a)- Piccoli fori sulle facciate, anche con apposizione di griglie per sfati di gas o simili, nelle dimensioni necessarie previste dalle specifiche norme tecniche;
- 5a)- Riparazione parziale delle coperture di fabbricati e altri manufatti, utilizzando materiali analoghi a quelli preesistenti ;
- 6a)- Sostituzione parziale del manto di copertura, con impiego di elementi uguali per tipologia a quelli preesistenti;
- 7a)- Rifacimento delle gronde mantenendo invariata la forma e l’aggetto e con impiego di materiali analoghi;
- 8a)- Sostituzione di lucernai con altri aventi caratteristiche analoghi (sagoma e colore) di quelli preesistenti;
- 9a)- Sostituzione o nuova installazione di docce, pluviali, converse, scossaline;
- 10a)- Riparazioni di scale esterne conservando pendenza, posizione, sagoma, colori e con impiego di materiali aventi uguale tipologia di quelli preesistenti;
- 11a)- Riparazione di scale interne conservando pendenza, sagoma e posizione di quelle preesistenti;

- 12a)- Rifacimento di coperture piane e lastrici solari impiegando materiali aventi uguale tipologia di quelle preesistenti;
- 13a)-Rifacimento sulla medesima area di pavimentazioni e rivestimenti esterni, impiegando materiali aventi dimensioni, modo di posa in opera e tipologia uguale a quelli preesistenti;
- 14a)-Formazione o completa sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni di edifici o altri manufatti;
- 15a)- Sostituzione di apparecchiature sanitarie e rubinetterie nei bagni, cucine, locali lavanderia;
- 16a)-Riparazione o sostituzione di tubazioni e condotte di scarico interne ai fabbricati;
- 17a)-Riparazione o sostituzione degli infissi esterni a condizione che sia mantenuta la sagoma, i materiali ed i colori di quelli preesistenti, installazione di “doppi-vetri”;
- 18a)-Riparazione o sostituzione degli infissi interni dei fabbricati, anche con modifiche della sagoma del materiale e dei colori;
- 19a)-Sostituzione di saracinesca anche con altra di tipo “pieno” o a “maglia”, purchè siano conservate le dimensioni ed i colori di quella preesistente;
- 20a)-Nuova installazione o sostituzione di zanzariere alle porte e finestre di edifici o altri manufatti;
- 21a)-Formazione di impianto elettrico, impianto di riscaldamento o condizionamento autonomi, con modeste esecuzioni di opere edili;
- 22a)-Sostituzione, riparazione o installazione di nuovi elementi ai radiatori dell'impianto termico;
- 23a)-Riparazione o rifacimento di canna fumaria all'interno di edifici o altri manufatti;
- 24a)-Riparazione o rifacimento di canna fumaria esistente esterna ai fabbricati altri manufatti o altri manufatti conservando tuttavia la forma e la posizione di quella preesistente;
- 25a)-Rifacimento o nuova installazione di comignoli con relative opere murarie;
- 26a)-Riparazione o sostituzione di ringhiere ai terrazzi conservando le caratteristiche essenziali preesistenti;
- 27a)-Sostituzione o nuova installazione di telecamere, pulsantiere per campanelli, citofoni, video-citofoni, con relative opere murarie;
- 28a)-Nuova installazione o sostituzione anche con modelli diversi di antenna TV centralizzata o singola e parabola;
- 29a)-Formazione di vani per alloggiamento contatori; nel caso in cui siano posti sulla facciata dell'edificio devono risultare “a filo” della stessa, senza interessare elementi architettonici di pregio (murature in pietra o mattoni a faccia vista, ecc.) e nelle zone sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs 42/04, modifichiane la coloritura;
- 30a)-Sostituzione di inferriate fisse alle aperture senza modificare la sagoma e i colori di quelle preesistenti;
- 31a)-Riparazione o sostituzione di recinzioni in ferro, muratura, rete metallica o altri materiali conservando tuttavia le caratteristiche essenziali preesistenti;
- 32a)-Formazione di recinzioni costituite da soli pali in legno, infissi direttamente nel terreno o con fondazione isolata completamente interrata, collegati da non più di tre fili orizzontali isolati, prive pertanto di reti metalliche a maglia sciolta, elettrosaldate, plastificate e simili;
- 33a)-Riparazione, sostituzione o nuova costruzione di tubazioni interrate con relativi pozzi d'ispezione, per consentire l'allacciamento alla rete idrica, elettrica, telefonica ed alla pubblica fognatura;
- 34a)-Nuova installazione di depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc;
- 35a)-Riparazioni o rifacimento di serbatoi di GPL mantenendo le caratteristiche essenziali preesistenti;
- 36a)-Nuova installazione o sostituzione di statue ornamentali interne agli edifici o all'esterno (giardini, cortili) con altre aventi anche dimensioni diverse da quelle preesistenti;
- 37a)-Posa in opera di fioriere di carattere ornamentale poste su terrazzi, cortili, giardini;
- 38a)-Posa in opera di barbecue o altri focolai all'aperto, di dimensioni non superiori a metri 1,30x1,00x1,50;
- 39a)-Formazione di serre non stabilmente infisse al suolo, con struttura portante in legno o metallica, con pareti e copertura in elementi di vetro o similari, con superficie non superiore a mq. 3,00 e altezza non superiore a metri 1,80;
- 40a)-Pergolati in legno o struttura metallica;
- 41a)-Rifacimento sulla medesima area di pavimentazioni stradali impiegando materiali uguali per tipologia a quelle preesistenti, con eventuale ripristino degli attraversamenti e tombini esistenti, ripulitura e risagomatura delle scarpate e fossette laterali;



42a)-Ricarico con inerti della viabilità a fondo naturale, previo eventuale livellamento del piano viario, ripristino degli attraversamenti e dei tombini esistenti, ripulitura e risagomatura delle scarpate e fossette laterali;

43a)-Tenda con struttura in legno o metallica, facilmente smontabile, non ancorata stabilmente al suolo e con telo di tessuto impermeabile. Per quanto riguarda le attività commerciali, la struttura della tenda può essere ancorata ad una pedana di legno e lo spazio di proiezione al suolo della tenda stessa, può essere delimitato lateralmente da una struttura in ferro e vetro di altezza fino a ml 1,20. Il restante spazio tra la tenda e la struttura in ferro e vetro deve essere aperto per permettere il passaggio dell'aria. Le tende che interessano edifici condominiali devono avere le medesime caratteristiche e colori.

b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;

2) **Interventi edilizi di cui all'art. 6 comma 2 lett. b), c), d) ed e) del DPR n. 380/01 che possono essere eseguiti previa comunicazione dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'Amm.ne Comunale, anche per via telematica, utilizzando l'allegato mod. A:**

b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;

c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al Decreto del Ministro per i Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

3) **Interventi edilizi di cui all'art. 6 al comma 2 lett. a) del DPR n. 380/01 da realizzare previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'Amm.ne Comunale, utilizzando l'allegato mod. B.** Dovranno essere allegati le autorizzazioni obbligatorie ai sensi delle normative di settore, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. Inoltre deve essere trasmessa una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 comma 1, lett. b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici.
- 4) L'interessato dovrà provvedere, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'art. 34 quinquies, comma 2, lett. b), del D.L. 10.1.2006 n. 4, convertito, con modificazioni, dalla L. 9.3.2006 n. 80;
- 5) la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione, dove necessita, della relazione tecnica, comporta la sanzione pecuniaria di **€ 258,00**. Tale somma è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione;
- 6) di stabilire che per quanto riguarda le pratiche edilizie in corso di definizione al momento dell'entrata in vigore del D.L. in oggetto, si segue l'iter procedurale della presentazione della pratica stessa;
- 7) di approvare l'allegata modulistica di riferimento per le comunicazioni inerenti la presente determinazione;
- 8) di abrogare la precedente disposizione relativa all'individuazione delle opere rientranti nell'ordinaria manutenzione o liberamente eseguibili emanata dall'allora dirigente di questo Settore Dipartimentale in data 28.10.2004;
- 9) di dare atto che la presente determinazione dirigenziale sostituisce la determinazione n. 1097 del 25.6.2010;
- 10) di stabilire che per il controllo degli interventi edilizi di cui all'art. 6 comma 2 lett. a) del DPR n. 380/01 e s.m.i. si procederà con le modalità previste nella determinazione dirigenziale n. 1762 del 24/09/2010;
- 11) di stabilire che attraverso il presente provvedimento è possibile ricorrere al TAR della Regione Toscana o in via straordinaria al Capo dello Stato nei termini rispettivamente di 60 e 120 giorni ai sensi di legge, decorrenti dalla sua esecutività.

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 1875 DEL 08/10/2010**

Oggetto: Interventi edilizi da eseguire con permesso di costruire e con segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) ai sensi dell'art. 19 della Legge 241/90 come modificato dall'art. 49 comma 4bis della Legge 122/2010.

**IL DIRIGENTE**

Premesso che l'art. 49 comma 4-bis del D.L. 31.5.2010 n. 78, convertito, con modifiche dalla Legge 122/2010, ha introdotto l'istituto della *Segnalazione certificata di inizio attività* (Scia), sostituendo integralmente la disciplina della D.I.A. contenuta nel previgente testo dell'art. 19 della Legge 241/90 e consentendo la possibilità, anche in materia edilizia, di poter avviare i lavori contestualmente alla presentazione all'Amm.ne Comunale di detta segnalazione;

Rilevato, come detto, che il novellato testo dell'art. 19 della L. 241/90, consente già dalla data di presentazione della Scia, di poter iniziare la prevista attività edilizia, senza attendere il decorso del termine prestabilito, contrariamente da quanto avveniva con la DIA;

Tenuto conto pertanto della necessità di indicare puntualmente a professionisti e operatori del settore, la tipologia degli interventi riconducibili al Permesso di costruire, nonché alla Segnalazione certificata di inizio attività-Scia;

Ravvisata altresì la necessità che laddove l'intervento edilizio soggetto a Segnalazione certificata di inizio attività, necessiti di acquisizione di pareri, nulla-osta, atti di assenso comunque denominati, in materia paesaggistica, idrogeologica, igienico-sanitaria, antisismica, idraulica, di sicurezza, antincendio, relativa all'efficienza energetica degli edifici, ovvero di nulla-osta interni all'Ente, gli stessi dovranno essere acquisiti preventivamente e allegati in copia a detta Scia;

Vista la nota dell'Ufficio Legislativo del Ministro per la Semplicazione Normativa in data 16 settembre 2010;

Ritenuto pertanto che la pregressa disciplina inerente alla Dichiarazione di inizio attività o D.I.A. risulti ad oggi integralmente sostituita dal nuovo istituto dalla *Segnalazione certificata di inizio attività* (Scia) applicabile anche in ambito edilizio;

**DETERMINA**

1) di stabilire l'elenco delle tipologie degli interventi edilizi soggetti a **Permesso di costruire**:

- a) *gli interventi di nuova costruzione e cioè di realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui al successivo punto 2 del presente atto;*
- b) *l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni;*
- c) *la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;*
- d) *la realizzazione d'infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;*
- e) *la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d'impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;*

- f) *gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;*
- g) *le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;*
- h) *gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere d'urbanizzazione;*

2) di stabilire l'elenco delle tipologie degli interventi edilizi soggetti a **Segnalazione certificata di inizio attività** (Scia):

- a) *gli interventi di edilizi di cui all'art. 78 comma 1 della L.R. 1/2005 qualora gli stessi siano specificatamente disciplinati dai regolamenti urbanistici, dai piani complessi di intervento di cui rispettivamente agli artt. 55 e 56 di detta legge nonché da piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata in base all'art. 79 c. 3 della sopradetta legge;*
- b) *le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;*
- c) *i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 58 della L.R. 1/2005;*
- d) *le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;*
- e) *le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;*
- f) *ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie che non sia soggetta a permesso di costruire né riconducibile agli interventi edilizi liberamente eseguibili ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e di cui alla determina dirigenziale n. 1769 del 27 settembre 2010;*
- g) *gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;*
- h) *interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:*
  - *le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali analoghi prescritti dagli atti di cui all'art. 52 della L.R. n. 1/2005, ovvero dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;*
  - *la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;*
  - *le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo*

- pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile;*
- e) *gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità;*

- 3) di stabilire che ove la *Segnalazione certificata di inizio attività* interessi aree e/o immobili soggetti a vincoli paesaggistici, culturali, idrogeologici, idraulici, ecc. la stessa dovrà essere accompagnata dalla contestuale presentazione di pareri, nulla-osta, atti di assenso comunque denominati, rilasciati dagli Enti preposti alla tutela del vincolo;
- 4) sono altresì realizzabili mediante *Segnalazione certificata di inizio attività* le varianti ai Permessi di costruire aventi ad oggetto le opere e gli interventi di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 79 della L.R. 1/2005 che risultano conformi alle prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Continua peraltro ad applicarsi alle varianti in corso d'opera di cui all'art. 142 della Legge Regionale 3.1.2005 n° 1, la disciplina ivi prevista qualora ricorrano tutte le condizioni di cui all'art. 83 c.12 della sopradetta legge regionale, per le quali sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito del progetto dell'opera come effettivamente realizzata;
- 5) di stabilire che avverso il presente provvedimento è possibile ricorrere al TAR della Regione Toscana o in via straordinaria al Capo dello Stato, nei termini rispettivamente di 60 o 120 giorni ai sensi di legge, decorrenti dalla sua esecutività.



**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2094 DEL 11/11/2010**

Oggetto: Modalità operative per il controllo “a campione” degli interventi edilizi da eseguire con segnalazione certificata di inizio attività – S.C.I.A. ai sensi dell’art. 19 della Legge 241/90, come modificato dall’art. 49 c. 4-bis della Legge 122/2010.

**IL DIRIGENTE**

Premesso che l’art. 49 c. 4-bis del D.L. 31.5.2010 n. 78, convertito, con modifiche dalla Legge 122/2010, ha introdotto l’istituto della *Segnalazione certificata di inizio attività* (S.C.I.A.), sostituendo integralmente la disciplina della D.I.A. contenuta nel previgente testo dell’art. 19 della Legge 241/90 e consentendo la possibilità, anche in materia edilizia, di poter avviare i lavori contestualmente alla presentazione all’Amm.ne Comunale di detta segnalazione;

Rilevato, come detto, che il novellato testo dell’art. 19 della Legge 241/90, consente già dalla data di presentazione della S.C.I.A. di poter iniziare la prevista attività edilizia senza attendere il decorrere di alcun termine, fatta salva la possibilità per la Pubblica Amministrazione, entro 60 giorni dal suo ricevimento, nei casi di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti, di adottare motivati provvedimenti inibitori e conformativi, disponendo altresì il divieto di prosecuzione dell’attività intrapresa e di rimozione degli eventuali effetti dannosi, salva comunque la possibilità per il privato di rendere le opere conformi con le vigenti norme urbanistiche;

Ravvisata pertanto la necessità di prevedere un controllo formale e di merito, con il metodo “*a campione*” almeno nella percentuale del 10% delle Segnalazioni certificate di inizio attività;

Tenuto conto che in detto controllo si procederà ad accertare:

- a) *che la tipologia dell’intervento descritto e asseverato rientri tra le opere e gli interventi consentiti dall’art. 79 della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1;*
- b) *la completezza formale della documentazione prodotta in ordine a quanto richiesto nella specifica modulistica, direttamente scaricabile dal sito internet di questa Amm.ne Comunale;*
- c) *la rispondenza dell’intervento alle norme urbanistiche, edilizie, antisismiche, di sicurezza, igienico-sanitarie, di quelle relative all’efficienza energetica e in materia di superamento delle barriere architettoniche;*
- d) *la presenza di pareri, nulla-osta, atti di assenso comunque denominati necessari per poter eseguire i lavori;*
- e) *la verifica della rispondenza dell’immobile/unità immobiliare con eventuali precedenti atti amministrativi;*
- f) *il pagamento, se dovuto, dei contributi previsti dal titolo VII della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1 s.m.i.;*

Che al fine di conferire alla suddetta procedura la massima imparzialità e trasparenza, l’estrazione del campione da sottoporre a verifica, avverrà con cadenza mensile, con l’ausilio di uno specifico programma informatico, con riferimento alle S.C.I.A. presentate nei sessanta giorni precedenti;

Che l’abbinamento della Segnalazione certificata di inizio attività estrattiva al dipendente tecnico dell’U.O. 4.3 Edilizia Privata incaricato della verifica, avverrà anch’esso in maniera casuale;

Che al termine delle operazioni di sorteggio verrà redatto apposito verbale da rendere pubblico mediante affissione nei locali del competente Ufficio;

Che alla sopradetta estrazione da effettuare, di norma, il primo mercoledì di ogni mese, alle ore 10.00, presso gli Uffici di questa U.O. potranno assistere anche privati cittadini e professionisti;

Del risultato della suddetta verifica verrà redatta a cura del tecnico comunale incaricato, una breve annotazione da conservare agli atti del fascicolo;

Laddove viceversa si accertassero carenze dei requisiti e dei presupposti legittimanti la S.C.I.A. verranno adottati motivati provvedimenti inibitori e conformativi ai sensi di quanto previsto dall'art. 19 c. 3<sup>^</sup> della L. 241/90;

Visto quanto sopra;

### **DETERMINA**

- 1) di sottoporre a controllo, nei modi sopraindicati, almeno il 10% delle Segnalazioni certificate di inizio attività presentate nei sessanta giorni antecedenti a quello dell'estrazione;
- 2) di stabilire che avverso il presente provvedimento è possibile ricorrere al TAR della Regione Toscana o in via straordinaria al Capo dello Stato nei termini rispettivamente di 60 e 120 giorni ai sensi di legge, decorrenti dalla sua esecutività.



**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2207 DEL 29/11/2010**

---

Oggetto: Determinazione Dirigenziale n° 199 del 6 dicembre 2007, disciplina del territorio rurale - disposizioni inerenti agli interventi edilizi da realizzare sui fabbricati con destinazione d'uso non agricola - abrogazione.

**IL DIRIGENTE**

Tenuto conto che il vigente Regolamento Urbanistico venne definitivamente approvato con delibera C.C. n. 25 del 16 marzo 2004, in vigore dell'allora legge regionale 14 aprile 1995 n° 64 s.m.i. recante disposizioni in merito alle trasformazioni urbanistiche e edilizie nel territorio rurale;

Ravvisata pertanto la necessità di adeguare detto strumento urbanistico alle sopravvenute disposizioni previste per la tutela e l'uso del territorio rurale introdotte dal Titolo IV, Capo III della legge regionale 3 gennaio 2005 n° 1, questo Settore Dipartimentale con la determinazione indicata in oggetto, ritenne di precludere la possibilità prevista dall'art. 34 del Regolamento Urbanistico di poter ampliare, con il cosiddetto *bonus*, gli edifici con destinazione d'uso non agricola, ricadenti all'interno delle aree del territorio rurale disciplinate dagli artt. 31.1, 31.2, 31.3 e 31.4;

Rilevato che con la variante al Regolamento Urbanistico approvata con delibera n° 65 del 7 luglio 2009, il Consiglio Comunale all'articolo 124 delle Norme tecniche di attuazione - *disposizioni inerenti ai bonus volumetrici*, ha nuovamente ribadito la possibilità di incrementare la volumetria degli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola collocati nel territorio rurale, fino ad un massimo di mc. 160;

Rilevato altresì che con il Regolamento 9 febbraio 2007 n. 5/R, come modificato dal Dpgr n. 7/R (regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della legge regionale 1/2005) sono state introdotte tra l'altro anche ulteriori condizioni per la costruzione di nuovi annessi agricoli e per l'installazione di manufatti precari, si rende necessario pertanto anche ridefinire le disposizioni in merito, contenute ai commi 2 e 3 della determinazione dirigenziale specificata in oggetto;

Visto quanto sopra,

**DETERMINA**

- 1) di abrogare per i motivi sopra descritti l'intero testo della determinazione dirigenziale n° 199 del 6 dicembre 2007, recante disposizioni inerenti agli interventi edilizi da realizzare sui fabbricati con destinazione d'uso non agricola.
- 2) di dare atto che avverso al presente provvedimento è possibile ricorrere al TAR della Regione Toscana o in via straordinaria al Capo dello Stato nei termini rispettivamente di 60 o 120 giorni ai sensi di legge, decorrenti dalla sua esecutività.



**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2209 DEL 29/11/2010**

---

Oggetto: Ordinanza del Presidente della Giunta Regionale 10 novembre 2010 n. 29 – introduzione di misure cautelari nelle aree alluvionate e interessate da dissesto idrogeologico.

**IL DIRIGENTE**

Premesso che con l'Ordinanza del Presidente della Giunta Regionale 10 novembre 2010 n. 29, pubblicata sul BURT del 17/11/2010, sono state introdotte misure cautelari all'attività edilizia nelle aree interessate dagli eventi calamitosi dei mesi di dicembre 2009 e gennaio 2010;

Rilevato che anche parte del territorio di questo comune, ed in particolare le frazioni di S. Maria a Colle, S. Macario in Piano e Ponte S. Pietro sono state interessate da gravi eventi di natura alluvionale, con conseguenti ingenti danni al patrimonio abitativo, commerciale e artigianale, mentre in varie località della Brancoleria, oltrechè nelle frazioni di Tramonte, Palmata, Saltocchio, Piaggione, Aquilea e S. Lorenzo di Moriano si sono registrati contestuali fenomeni di dissesto idrogeologico;

Preso atto, che ai sensi dell'art. 49 della L.R. 1/2005 e con riferimento agli articoli 24 e 25 della L.R. 67/2003, la Regione Toscana per un periodo di 8 mesi, rinnovabile sino ad un massimo complessivo di 12 mesi, può introdurre nelle aree interessate da eventi calamitosi misure cautelari che consentono esclusivamente interventi su manufatti e infrastrutture finalizzati al ripristino delle condizioni di sicurezza;

Rilevato altresì che questa Amm.ne Comunale conseguentemente all'evento alluvionale del dicembre 2009, ha provveduto a predisporre un' adeguata cartografia su cui è stata perimetrata l'intera area interessata dall'esondazione del Fiume Serchio a seguito della rottura arginale; nonchè un'ulteriore cartografia sulla quale ad oggi, risultano indicate le sole localizzazioni delle situazioni di frana e che detta cartografia sarà oggetto a breve di una successiva implementazione che definisca in maniera rigorosa l'effettiva estensione dei fenomeni franosi;

Considerato che l'analisi dell'evento alluvionale permette una valutazione certa dei rischi conseguenti, mentre il mero rilievo e la localizzazione puntuale dei fenomeni di dissesto idrogeologico non presenta né permette una valutazione degli effetti al contorno, per cui si è reso necessario definire, in merito alle trasformazioni edilizie, procedure distinte che tengono conto delle due diverse situazioni;

Ravvisata pertanto la necessità, nelle more degli adempimenti previsti dalla succitata Ordinanza, che ogni intervento di trasformazione edilizia posto all'interno dell'area esondata, ovvero in prossimità di accertati fenomeni di dissesto idrogeologico, sia valutato in ordine all'art. 7 del sopradetto provvedimento regionale, in relazione alle attuali situazioni di rischio, nonché al loro potenziale aggravamento;

Riscontrato peraltro che solo alcune delle tipologie edilizie, così come definite nel titolo VI della L.R. 3 gennaio 2005 n. 1, consentono di escludere un aggravio delle oggettive situazioni di rischio;

**DETERMINA**

1) di consentire all'interno dell'area perimetrata a seguito dall'evento alluvionale che ha interessato le frazioni di S. Maria a Colle, S. Macario in Piano e Ponte S. Pietro, le sottoelencate tipologie edilizie:

- interventi di manutenzione ordinaria come individuati nella determinazione dirigenziale n° 1769 del 27 settembre 2010;

- interventi di manutenzione straordinaria così come definita dall'art. 6 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”*;

-interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dall'art. 79 comma 2 lett. d) della L.R. 3 gennaio 2005 n° 1, non comportanti tuttavia la formazione di vani interrati o seminterrati, incremento di superficie utile anche per usi accessori, addizioni funzionali, mutamento anche parziale della destinazione d'uso, né aumento di carico urbanistico;

- opere di recinzione e sistemazione esterna, con le limitazioni previste dall'art. 19.1.2 delle Norme Tecniche di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico;

2) di consentire cautelativamente, nelle more della predisposizione di un ulteriore elaborato di maggior dettaglio, entro un raggio di ml. 200 dal punto di dissesto idrogeologico come individuato nella cartografia delle aree in frana attualmente disponibile (*vedasi tav.2*), esclusivamente gli interventi rientranti nella manutenzione ordinaria e straordinaria, come precedentemente definiti;

3) di stabilire che gli interventi di ristrutturazione edilizia siano accompagnati da una approfondita relazione geologica e/o idraulica che escluda, per quanto in progetto, aggravamenti delle condizioni di rischio rispetto alla situazione attuale;

4) di allegare al presente atto, al fine di una maggiore identificazione delle aree interessate dall'esondazione del Fiume Serchio e dalle frane, le relative cartografie unite rispettivamente all'Ordinanza Sindacale n° 410 del 25/12/2009 (*tav. 1*) ed alla deliberazione G.C. n° 408 del 24 agosto 2010 (*tav.2*);

5) di dare atto che avverso al presente provvedimento è possibile ricorrere al TAR della Regione Toscana o in via straordinaria al Capo dello Stato nei termini rispettivamente di 60 o 120 giorni ai sensi di legge, decorrenti dalla sua esecutività.

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2386 DEL 13/12/2010**

Oggetto: Interpretazione degli strumenti urbanistici vigenti

**IL DIRIGENTE**

Preso atto che numerosi professionisti ma anche tecnici dipendenti dell'U.O. 4.3 – Edilizia Privata, hanno ripetutamente riscontrato oggettive difficoltà di interpretazione di alcuni articoli delle *Norme Tecniche di Attuazione* del vigente Regolamento Urbanistico, manifestando nel contempo l'esigenza di formulare una serie di interpretazioni condivise almeno per quelle norme particolarmente controverse;

Considerato che nei mesi di Aprile e Maggio del corrente anno, questo Settore Dipartimentale si è fatto promotore di una serie di incontri con i rappresentanti degli Ordini e Collegi professionali operanti nel settore, nel corso dei quali sono state esaminate le norme di maggiore criticità, raccogliendo proposte e suggerimenti;

Rilevato che le interpretazioni di seguito elencate consentiranno di uniformare e garantire omogeneità di comportamenti in presenza di analoghe fattispecie, sia da parte di questo Ufficio che dei tecnici liberi professionisti;

Visto l'art. 107 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;

**DETERMINA**

- 1) di approvare le interpretazioni al Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C. n° 25 del 16 marzo 2004 e successive varianti.

**- Interpretazione n° 1***Vani ascensore*

I vani ascensore e relativi impianti tecnici, anche se esterni al perimetro degli edifici, non sono valutabili in termini volumetrici, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2.1.2.1 delle Norme tecniche di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, risultando parimenti sottratti anche dal rispetto del limite di altezza massima previsto nella zona urbanistica.

Detti vani concorrono tuttavia ad incrementare la superficie coperta del relativo fabbricato e sono soggetti al rispetto delle distanze minime previste dall'art. 6.2 delle suddette norme tecniche di attuazione, nonché della distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, sensi dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Relativamente agli interventi di ristrutturazione edilizia, ed al fine di adeguare gli immobili alle esigenze dei disabili, i sopradetti vani ascensore e relativi impianti, possono essere realizzati, anche in deroga, dalle distanze previste dall'art. 6.2 delle Norme Tecniche di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, nonché di quella di cui all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, nel rispetto tuttavia della distanza minima dai confini di proprietà e dai fabbricati come previsto dall'art. 873 c.c., fatta salva la possibilità di costruire in aderenza.

**- Interpretazione n° 2 relativa all'art. 1.5.4 delle N.T.A.***Lotto edificato*

Al fine di determinare la superficie planimetrica del lotto edificabile, su cui effettuare la verifica dei parametri urbanistici previsti dalle singole zonizzazioni è necessario prioritariamente stabilire la data di rilascio del titolo abilitativo (permesso di costruire, licenza o concessione edilizia) a cui il lotto interessato risulta asservito o comunque pertinente e conseguentemente si vengono a determinare le sottoelencate fattispecie:

- a) per i lotti di pertinenza di costruzioni il cui titolo abilitativo è stato rilasciato in data antecedente alla prima adozione delle "Varianti di Settore al P.R.G.C." il lotto di riferimento risulterà quello indicato nel relativo titolo abilitativo, in mancanza di specifica indicazione verranno considerate le risultanze catastali.

Relativamente ai lotti ricadenti nelle zone classificate dal Regolamento Urbanistico: PL, VU, CU,OU,QU,DU,VC,OC,CC,QC,PP,SP, disciplinate rispettivamente dagli artt. 112, 113, 114 e 115, la determinazione della superficie del lotto di pertinenza alla costruzione avverrà applicando il cosiddetto calcolo a "ritroso" ( $S_f = V/I_f$ ); dal risultato di detta applicazione, se il lotto risulterà comunque saturo, potrà applicarsi il solo *bonus* previsto. Nel caso in cui non risulta saturo alla parte residua sarà riconosciuta una potenzialità edificatoria da utilizzare per l'ampliamento degli edifici esistenti sul suo lotto di pertinenza, così come specificato agli artt. 112.3.2, 113.3.2, 114.3.2 e 115.3.2.

- b) per i lotti asserviti alla costruzione nel periodo temporale che va dalla data della prima adozione della specifica "Variante di Settore al P.R.G.C." alla data dell'8 aprile 2002, il lotto edificabile sarà quello risultante nella relativa concessione edilizia.

Nel caso in cui il suddetto titolo abilitativo abbia autorizzato la costruzione di più unità immobiliari, la consistenza del *bonus* previsto, dovrà necessariamente essere suddivisa tra le stesse ovvero utilizzata da una o più unità con il consenso degli altri, con atto legale trascritto.

- c) nelle aree classificate agricole, per gli interventi di cui all'art. 34, per individuare la pertinenza urbanistica si terrà conto delle risultanze catastali.

L'edificazione potrà pertanto avvenire anche sui mappali contigui a quello ove è ubicato il fabbricato esistente, laddove gli stessi appartengano al medesimo proprietario.

### **- Interpretazione n° 3 relativa all'art. 2.1.2.5**

#### *Portici privati*

*Nel caso di costruzione di portico privato avente una superficie coperta maggiore di mq. 18, solo la parte eccedente al limite suddetto costituisce un aggravio volumetrico e non già l'intero porticato.*

I portici privati realizzati precedentemente alla data dell'8 aprile 2002 e legittimamente autorizzati, ancorché di dimensioni inferiori ai limiti previsti dall'art. 2.1.2.5, sono da considerare già valutati in termini plano-volumetrici, per cui un eventuale loro tamponamento costituisce una mera modifica di prospetto che non determina un incremento della volumetria del relativo fabbricato, fatto salvo il rispetto del D.M. 2/4/1968 n° 1444 da eventuali edifici antistanti.

*E' da ritenere inoltre ammissibile la costruzione, senza che ciò determini un ulteriore aggravio volumetrico, di due o più portici privati a corredo di un'unità immobiliare residenziale con le caratteristiche previste nel relativo articolo e la cui superficie coperta complessiva non ecceda il limite di mq. 18.*

Nel computo della superficie coperta, analogamente a quanto già avviene per gli altri locali accessori, dovrà risultare compresa anche la superficie occupata dai pilastri.

### **- Interpretazione n° 4 relativa all'art. 4.1**

#### *Altezza massima rispetto al fronte arretrato*

Il prospetto da prendere in considerazione per la verifica del rispetto del limite di altezza massima è unicamente quello che presenta la raccolta delle acque, per quanto concerne invece il configurarsi di un cosiddetto "fronte arretrato" si ritiene trascurabile l'interruzione del prospetto di cui sopra, ove questo sia inferiore al 15% della lunghezza della misura in proiezione orizzontale del medesimo prospetto.

### **- Interpretazione n° 5 relativa all'art. 5.1**

#### *Distanza dai fabbricati*

*Nella costruzione di fabbricati o nella sopraelevazione degli stessi non si terrà conto, ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n° 1444, così come richiamato nell'art. 5.1 del Regolamento Urbanistico, dell'eventuale presenza a distanza inferiore di ml. 10 di manufatti accessori antistanti che presentano un'altezza al colmo della copertura inferiore a ml. 2,70 rispetto alla quota del piano di campagna.*

Viene stabilito viceversa di inibire la costruzione di qualsiasi manufatto accessorio, anche di altezza inferiore a ml. 2,70 al colmo della copertura, che risultasse ubicato ad una distanza minore di ml. 10, sia da pareti finestrate di antistanti fabbricati principali, ovvero da pareti finestrate di antistanti di manufatti accessori.

Quanto sopra non trova applicazione per la costruzione di nuove cabine elettriche, manufatti liberamente eseguibili come individuati nella Determinazione Dirigenziale n. 1769 del 27.09.2010, vani

ascensore con relativi impianti a corredo di immobili già esistenti alla data dell'8.4.2002 che si rendessero necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento dei fabbricati alle esigenze dei disabili.

#### - Interpretazione n° 6 relativa all'art. 5.2

*Distanza tra fronti del medesimo fabbricato*

L'applicazione del disposto di cui all'art. 5.2 del Regolamento Urbanistico è applicabile alle nuove edificazioni e sostituzione edilizie, con l'esclusione di sopraelevazione, ampliamento e costruzione in aderenza.

#### - Interpretazione n° 7 relativa all' art. 6.2

*Costruzione sul confine*

Nell'ottica di salvaguardare il reticolo idraulico è necessario che tutti gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e di sostituzione edilizia, rispettino la distanza minima assoluta di ml. 5,00 da qualsiasi fossa, oppure laddove possibile, si proceda allo spostamento della stessa in maniera tale da non costituire comunque pregiudizio per la continuità idraulica, sentito al riguardo il competente Ufficio di questa Amministrazione.

#### - Interpretazione n° 8

*Norme in materia di abitabilità/agibilità*

Si presentano a questa Amministrazione casi di conformità ed abitabilità parziali, ovvero solo su porzioni del fabbricato oggetto di intervento.

La Legge che disciplina le modalità di presentazione della dichiarazione di conformità e del certificato di abitabilità o agibilità, L.R.T. 3 gennaio 2005 n° 1, all'art. 86, comma 1, prevede che la conformità debba essere obbligatoriamente certificata in ordine al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso:

*comma 1 art. 86 L.R.T. 1/05: Ad ultimazione dei lavori, i professionisti abilitati certificano la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso.*

Da quanto sopra si desume che la dichiarazione di conformità non può essere rilasciata alla conclusione di parziali opere rispetto a quanto previsto.

Diversa considerazione deve invece essere effettuata per il certificato di abitabilità, che implicando anche altre verifiche oltre alla conformità (quali ad es. la salubrità, l'allacciamento alle utenze, le certificazioni sugli impianti, ecc.) può essere effettuata anche su singole unità immobiliari, ovviamente nel caso di lavori riguardanti più unità.

Nel caso di necessità di conformità a lavori con unità autonome rimaste al grezzo, vista la Legge, dovrebbe essere data comunque la conclusione delle opere nello stato in cui si trovano e la conformità di quanto concluso, chiudendo definitivamente l'atto autorizzativo; sarà necessario verificare altresì che l'unità o le unità concluse abbiano una effettiva autonomia di utilizzo, senza interferenze e/o dipendenze con il cantiere che verrà a formarsi a seguito della presentazione della futura istanza per il completamento delle residue opere, nei modi e con le formalità previste dalla legge per nuovi lavori edilizi.

- 2) di dare atto che avverso al presente provvedimento è possibile ricorrere al TAR della Regione Toscana o in via straordinaria al Capo dello Stato nei termini rispettivamente di 60 o 120 giorni ai sensi di Legge, decorrenti dalla sua esecutività.

---

<sup>1</sup>Sf= superficie fondiaria utilizzabile.

V= volume della costruzione esistente determinato con riferimento alle norme contenute nel vigente Regolamento Urbanistico.

If= indice di utilizzazione fondiaria della zona oggetto dell'intervento.





**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2409 DEL 14/12/2010**

---

Oggetto: Condoni Edilizi condizionati all'esecuzione di lavori di riqualificazione dei manufatti

**IL DIRIGENTE**

Vista la determinazione dirigenziale n. 934 del 19/06/2009, con la quale si stabilisce, la mancata necessità di procedere obbligatoriamente alla riqualificazione dei manufatti oggetto delle domande di condono edilizio presentate ai sensi delle specifiche leggi in materia, e pertanto la decadenza delle prescrizioni riportate in calce alle conseguenti concessioni edilizie in sanatoria rilasciate.

Tali prescrizioni ed il conseguente obbligo di consolidamento, nascono tuttavia da un accordo preso a suo tempo con la Soprintendenza ai Monumenti e con i vari ordini professionali, a seguito di un parere legale acquisito nel 1995 dagli ordini professionali stessi, e sulla scorta del quale si sono succedute negli anni, diverse disposizioni del Sindaco e determine dirigenziali che hanno disciplinato tale procedura, adeguandosi negli anni alle nuove Leggi nazionali e regionali che nel frattempo si sono succedute.

Trattandosi di determina le cui conseguenze comporterebbero l'instaurarsi di una procedura opposta a quanto fino ad oggi attuato, con ripercussioni anche sui pareri espressi nel tempo dai diversi enti e dalle varie commissioni e collegi, le cui valutazioni sono risultanze di un esame congiunto dell'opera e dei previsti adeguamenti.

Considerato altresì l'obbligo previsto dalla Legge 47/85 all'art. 35 comma 5, in ordine ai manufatti staticamente non idonei, e sulla base del quale si è fondata l'intera procedura di adeguamento e consolidamento concordata a suo tempo con la Soprintendenza ai Monumenti;

Visto l'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il vigente regolamento dell'ordinamento degli uffici e dei servizi;

**DETERMINA**

Di revocare la Determina Dirigenziale n. 934 del 19/06/2006, avente per oggetto "Condoni Edilizi condizionati all'esecuzione di lavori di riqualificazione del manufatto. Linee guida e determinazioni".

**DETERMINA altresì**

Di dare l'opportunità, a chi ne abbia necessità, di rinnovare i consolidamenti scaduti anche oltre la tempistica prevista dalle precedenti determinazioni in materia, stabilendo il termine per tale adempimento al 30 giugno 2011.

Si dispone inoltre che il presente provvedimento sia inviato a tutti gli uffici del settore dipartimentale 4, al Sindaco, alla Giunta, e alla Polizia Municipale, e che ne sia data ampia diffusione attraverso la cronaca locale e comunicazione a tutti gli ordini professionali.

Di dare atto che avverso il presente provvedimento è possibile ricorrere al T.A.R. della Regione Toscana o per via straordinaria al capo dello Stato nei termini rispettivamente di 60 e 120gg. ai sensi di legge, decorrenti dalla sua esecutività



**COMUNICAZIONE ALLA GIUNTA MUNICIPALE DEL DEL 23/06/1995**

---

oggetto: Pratiche di condono relative ad opere eseguite su fabbricati di abitazione realizzati nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi della Legge 167/62. Comunicazione.

Per l'attuazione dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare individuati nel Comune di Lucca, sono stati stipulati atti di convenzione con soggetti privati, Cooperative edilizie o Imprese di costruzione, al momento in cui il Comune ha effettuato la cessione delle aree o della loro concessione in diritto di superficie,

Gli effetti delle convenzioni hanno valore quindi per gli assegnatari degli alloggi, soci delle Cooperative o acquirenti da parte delle Imprese,

Normalmente le convenzioni prevedono i seguenti obblighi, relativi agli alloggi costruiti su terreni compresi in zone P.E.E.P.:

- *La costruzione deve essere corrispondente alla relativa licenza edilizia e deve mantenere il rispetto delle caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni di legge per la costruzione di alloggi economici e popolari, fatti salvi i poteri di vigilanza attribuiti al Sindaco.*
- *La violazione delle caratteristiche tipologiche indicate in progetto comporta, nei casi meno gravi, l'obbligo da parte della Cooperativa, di eseguire gli opportuni lavori di modificazione che l'Amministrazione si riserva la facoltà di ordinare, e, nei casi più gravi, la risoluzione dell'atto di cessione e l'acquisizione da parte del Comune delle opere realizzate, senza alcun indennizzo.*

La Legge n.47/85, relativa al Condono Edilizio, ha istituito la possibilità di ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria per lavori abusivi, nel rispetto di alcune procedure.

Nel caso specifico si ritiene che gli obblighi stabiliti nelle convenzioni costituiscano "vincolo", come individuato dall'art 31 della Legge 47/85, pertanto il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria è subordinato al Nulla Osta dell'Ente che ha posto il vincolo.

Per tale motivo si invita l'Amministrazione Comunale ad esprimere il proprio parere relativamente alle domande di condono che interessano le seguenti tipologie di lavori, secondo la casistica nota attualmente:

Lievi modifiche interne e d prospetto, eseguite ad unità abitative, senza aumenti di volume delle stesse	Interventi consentiti dalle norme P.E.E.P.	parere dell'Ufficio: FAVOREVOLE	N. condono: n.n. casi frequenti
Utilizzo del Piano terra, previsto a servizi, per locali di abitazione, senza aumento del numero delle abitazioni.	Intervento consentito nel P.E.E.P. se di altezza interna netta adeguata	parere dell'Ufficio: FAVOREVOLE, purché la superficie abitabile ottenuta sia inferiore ai mq 160 per abitazione o alla misura stabilita dalla leggi di finanziamento dell'intervento e comunque salvo Nulla Osta degli Enti competenti per la revoca o mantenimento del finanziamento ottenuto	N. condono: n. 41. 485/86 Fanucchi Paolo n. 41.483/86 Fanucchi Marco
Idem Come Sopra, con aumento delle abitazioni rispetto all'autorizzato	Idem come sopra, comporta però aumento delle abitazioni rispetto a quanto stabilito in convenzione	parere dell'Ufficio: FAVOREVOLE, perché non è in contrasto con lo spirito della Legge 167/62	N. condono: n. 41. 484/86 Chiolero Alda
Aumenti di volume, senza modifiche di destinazione, né aumento delle unità immobiliari	Volume totale da verificare con quello previsto nel comparto P.E.E.P.	parere dell'Ufficio: FAVOREVOLE	N. condono: n.n. casi frequenti per chiusura balconi
Aumenti di volume con modifiche di destinazione e/o aumento delle unità immobiliari	Volume totale da verificare con quello previsto nel comparto P.E.E.P. Destinazione da verificare con quelle consentite	parere dell'Ufficio: FAVOREVOLE in caso di aumento unità abitative, CONTRARIO per destinazioni diverse	N. condono: n.n.
Modifiche di destinazione, per ottenere locali diversi da quelli ad uso abitazione o servizi	intervento non consentito dal P.E.E.P., perché sono previsti appositi comparti per opere non residenziali	parere dell'Ufficio: CONTRARIO, perché si ritiene in contrasto con lo spirito della Legge 167/62	N. condono: n.n.
Manufatti per servizi realizzati su aree interessate da P.E.E.P.	Interventi non consentiti, ma spesso resistenti al P.E.E.P.	Parere dell'Ufficio: CONTRARIO se l'area è interessata da esproprio, FAVOREVOLE nel caso opposto, dovuto a termine validità P.E.E.P.	N. condono: n.n.

*Decisione della Giunta in ordine a quanto sopra, in data 26/07/1995:*

Si esprime parere favorevole a quanto proposto dall'ufficio dando disposizione che si verifichi il soddisfacimento degli standard di legge relativi ai parcheggi nel caso di trasformazione di autorimesse in altro tipo di locali abitativi.

**COMUNICAZIONE ALLA GIUNTA MUNICIPALE DEL DEL 20/11/1995**

---

oggetto: Procedura per l'esame delle domande di condono edilizio presentate ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85, errate nella tipologia. CHIARIMENTI.

L'Ufficio Speciale Condono si trova nella necessità di stabilire una metodologia operativa su quelle pratiche di condono presentate ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85 che risultano errate in maniera sostanziale nella tipologia utilizzata pur avendo esattamente descritto l'abuso realizzato e potendo dimostrare l'effettiva buona fede di quanto affermato.

A mero titolo esemplificativo basti ricordare un cambio di destinazione d'uso e frazionamento avvenuto in fase di costruzione di un edificio residenziale e condonato con la tipologia 7 anziché 4, così come meglio specificate dalla Legge stessa.

Prima dell'istituzione dell'Ufficio Speciale Condono tutte le pratiche di sanatoria venivano esaminate dalla Commissione Edilizia e quelle che rientravano nei casi di errata applicazione della tipologia, salvo poter dimostrare la buona fede di quanto dichiarato, venivano giudicate dalla Commissione stessa come integrabili; con lo stesso criterio l'Ufficio Condono inviava in Commissione Edilizia quelle pratiche per le quali risultava necessario un orientamento in ordine alla integrazione dell'oblazione.

Con l'avvio del Progetto Speciale Condono, al fine di una certezza operativa e per evitare un inutile sovraccarico di lavoro alla Commissione Edilizia, si ritiene necessario stabilire un orientamento da seguire che dia una linea di condotta sicura ed omogenea.

La Legge 47/85, all'art. 35 comma 12 come modificato dall'art. 4 del D.L. 12/1/88 nr. 2, prevede che "trascorsi trentasei mesi (...dalla presentazione della domanda...) si prescrive l'eventuale diritto al conguaglio o al rimborso spettanti", e sembra quindi che a fronte di un errato conteggio non si possa procedere oggi ad una ulteriore richiesta di denaro ai fini oblativi; nei casi oggetto della presente comunicazione non vi è però solo un semplice errore di calcolo ma anche una errata applicazione della tipologia. Le recenti disposizioni in materia di condono edilizio (art. 39 della Legge 724/94) niente prevedono per i casi in esame oggetto della precedente sanatoria, ma per i nuovi condoni la circolare applicativa 17-06-1995 nr. 2241/UL, prevede, all'art. 5.4, che "in relazione ai termini del versamento dell'oblazione si precisa che, per quanto riguarda gli errori materiali commessi nella individuazione della tipologia di abuso, nonché nelle determinazioni delle riduzioni riguardanti il versamento dell'acconto, è possibile l'integrazione del predetto acconto entro i termini di scadenza della legge 724/94, Oltre i suddetti termini sarà dovuto l'interesse legale".

Premesso quanto sopra si chiede pertanto di aporovare una delle seguenti tre ipotesi possibili sulle domande oggetto della presente:

1. E' prescritto il rimborso ed il conguaglio e pertanto non vi è niente da pagare e si procede con l'ulteriore corso della pratica in maniera positiva;
2. Si richiede il conguaglio della differenza dovuta maggiorata degli interessi legali così come fatto sino ad oggi e così come stabilito dalla Legge per le nuove domande di condono presentate ai sensi della Legge 724/94;
3. Non si ritiene integrabile la domanda per errata applicazione della tipologia e si procede ai diniego della domanda di condono

*Decisione della Giunta in ordine a quanto sopra, in data 14/02/1996:*

Si ritiene di accogliere la soluzione n. 2 (due).

**DISPOSIZIONE INTERNA DEL 07/12/1995**

---

Oggetto: Attività ludico-motoria-ricreativa, Leggi Regionali di riferimento, localizzazioni urbanistiche e atti conseguenti.

Veniva sottoposto al sottoscritto, il quesito relativo alla localizzazione urbanistica rispondente ai centri per attività ludico-raotorie-ricreative, comunemente definiti "fitness" e/o "palestre".

L'analisi che successivamente verrà ad esporre pone le sue basi nella vigente Legislazione Regionale, ed in esplicito la L.R. 49/92, la deliberazione Consiliare n° 417 del 3 novembre 1993 ed infine la L.R. 94/94.

Questa disamina parte dalla Legge 94 "tutela sanitaria delle attività sportive"; finalità della legge è la promozione della educazione e la tutela di coloro che praticano le attività motorie e sportive, quale valido strumento di prevenzione e di mantenimento della salute.

Questa legge, si legge all'art. 1 comma 2°, "disciplina la tutela sanitaria delle attività sportive agonistiche,.. e non agonistiche e di quelle ludico-motorie e ricreative"; i successivi paragrafi definiscono cosa si intende per ogni singola definizione sopra espressa; ed in effetti al 5° comma del citato articolo 1 si legge: "per attività ludico-motoria e ricreativa si intende quella svolta singolarmente o in gruppo per esclusivi fini igienici e ricreativi, praticata occasionalmente e in forma non continuativa. Tale attività può essere anche organizzata da istituzioni varie, da enti o associazioni, anche affiliate al C.O.N.I, senza mutarne comunque la natura da ludico-motoria e ricreativa in sportiva".

La medesima legge precisa che per attività sportiva (distinta in agonistica e non agonistica) si intende quella attività praticata continuamente sistematicamente ed esclusivamente in forme organizzate dalle Federazioni Sportive Nazionali, dagli Enti di promozione sportiva riconducibili al C.O.N.I, unica distinzione per i due tipi di attività attiene al grado, al maggiore o minore aspetto competitivo.

La medesima legge fissa i controlli sanitari necessari per l'esercizio dell'attività sportiva (è richiesta la certificazione di idoneità fisica, la visita medica e la tenuta di un libretto sanitario) e per quella ludico-motoria-ricreativa, per quest'ultima, prevede l'eventualità dell'accertamento medico e domanda, al promotore dell'attività la valutazione della necessità di una certificazione sanitaria, che in questo caso, potrà essere rilasciata dal medico di base e/o dal pediatra.

La Legge 49/92 "Interventi per la promozione e la disciplina delle attività motorie", ha invece la finalità e lo scopo di promuovere lo sviluppo, il coordinamento e la qualificazione della pratica sportiva e della attività motorio-ricreativa.

Anche in questa Legge sono presenti precisazioni e distinzioni che sono rese evidenti dall'esame comparato degli artt. 6 e 9 e che paiono essenziali per definire il problema di cui trattasi.

Esaminando l'art. 6, emerge una distinzione fondamentale (comma 1): quella fra soggetti pubblici e privati, che operano senza fini di lucro e quei soggetti, invece, che basano sul lucro il loro essere; distinzione necessaria al legislatore per normare i contributi regionali tesi a favorire (per i soggetti senza fini di lucro) la realizzazione di nuove strutture sportive; per questi ultimi la Legge prevede pure, che se necessario, L'Ente Locale provveda ad adeguare lo strumento urbanistico per renderlo conforme alle attività che si intendono porre in essere.

Questo articolo (n° 9) fissa le procedure tecnico-burocratiche che devono essere seguite dall'Ente Locale e precisa che tali strutture devono ricadere in aree "destinate a pubblici servizi" ed inoltre precisa che gli impianti e le attrezzature sportive da realizzarsi con i contributi regionali sono da considerarsi opere di urbanizzazione.

Il lucro, quale obiettivo della attività e la condizione di non costituire pubblico servizio, sono le caratteristiche che individuano con certezza i centri "fitness".

La legge all'art. 12, prevede dei requisiti per gli impianti e le attrezzature finalizzate all'esercizio delle attività motorio-ricreative e l'art. 13 demanda ad un successivo regolamento le caratteristiche ed i requisiti tecnologico-ambientali che detti locali debbono avere, oltre a definire le modalità di rilascio delle autorizzazioni" comunali e di esercizio.

La legge precisa inoltre che per attività motorio-ricreative si debbano intendere quelle attività che non sono disciplinate dalle federazioni sportive nazionali riconosciute dal C.O.N.I., con l'esclusione di: a) palestre ed impianti sportivi scolastici, b) gli spazi di verde attrezzato identificabili quali opere di urbanizzazione secondaria, c) gli ambienti inseriti in impianti sportivi e utilizzati esclusivamente in funzione dell'attività sportiva ivi svolta.

La delibera 417, regolamento di attuazione della Legge 49/92, norma i requisiti tecnici, igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti e delle attrezzature per le attività motorio-ricreative e precisa attraverso l'allegato A quelle attività che debbono sottostare a questi, requisiti.

Fatte le considerazioni di cui sopra, si può giungere alla definizione che le attività ricadenti sotto la dizione ludico-motorio e ricreativa, coincidenti con la comune dizione di centro "fitness" sono: attività non ricadenti nell'allegato A della deliberazione 417/93, svolte singolarmente o in gruppo per esclusivi fini igienici e ricreativi, praticati occasionalmente e in forma non continuativa, riconducibili a soggetti pubblici o privati con fini di lucro e svolti in impianti aventi requisiti tecnico, igienico-sanitario e di sicurezza di cui al titolo 11° della delibera 417/93 per i quali l'apertura e l'esercizio dell'attività è sottoposta al rilascio di autorizzazioni Sindacali normate dal titolo III del medesimo regolamento.

Abbiamo visto come queste attività non siano riconducibili a pubblici servizi e come alle medesime non sia attribuibile il titolo di opera di urbanizzazione.

Da quanto sopra ne discerne che tali attività non sono da configurare come quelle soggette alla normativa di attuazione del P.R.G.C. come zone F - parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.



Chiarito quanto sopra, appare necessario definire in quale categoria inserire questa attività al fine di poterla "gestire" dal punto di vista urbanistico.

Abbiamo visto precedentemente come caratteristica essenziale sia la finalità del lucro.

Con decisione del 30 gennaio 1991 la Commissione Tributaria di Roma, pare chiarire che le Associazioni sportive che sono riconducibili a quelle sopra definite ludico-motorie-ricreative ed aventi fini di lucro debbano ritenersi attività commerciali in quanto attività che svolgono cessione di beni e prestazioni di servizi per terzi.

Pertanto appare congruo definire l'attività di "fitness" intesa come ludico-motoria ricreativa con fine di lucro e non svolta da associazioni sportive che la prevedono nei confronti dei propri associati così come previsto dal proprio statuto come attività commerciale e pertanto soggetta e riconducibile urbanisticamente alle norme relative alle zone commerciali.



**DISPOSIZIONE INTERNA DEL 06/11/1997**

---

Oggetto: Procedure per dinieghi di concessioni e autorizzazioni in sanatoria ai sensi della Legge 724/94

Il comma 4 dell'alt. 39 della Legge 724 del 23.12.94, così come modificato dal comma 37 lettera D dell'art 2 della Legge 662 del 23.12.96, prevede che la mancata presentazione dei documenti previsti per legge entro il termine di tre mesi dalla espressa richiesta di integrazione notificata dal Comune, comporta l'improcedibilità della domanda e il conseguente diniego della concessione o autorizzazione in sanatoria per carenza di documentazione.

La documentazione prevista dal comma 4 della Legge 724/94 è la seguente :

- dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 4 della L. 15/68 in sostituzione della documentazione prevista dall'art. 35, 3° comma, della L. 47/85;
- documentazione fotografica;
- perizia giurata, ove prescritto, della certificazione di cui al 3° comma, lettera, "b", dell'art. 35 della L. 47/85;
- progetto di adeguamento statico di cui al 5° comma, art. 35 della L. 47/85;
- pagamento dell'oblazione dovuta ai sensi della L. 47/85.

Il comma 9, art. 35 della Legge 47/85, prevede che il Sindaco, esaminata la domanda di concessione o di autorizzazione, previ i necessari accertamenti, invita, ove lo ritenga necessario, l'interessato a produrre l'ulteriore documentazione.

Premesso quanto sopra, si dispone che venga emesso il provvedimento di diniego di concessioni o autorizzazioni in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, se entro il termini di tre mesi dalla richiesta di integrazione notificata dal Comune, le domande di C.E.S. non vengano integrate anche della documentazione non prevista per legge, di cui al precedente comma.



**DISPOSIZIONE INTERNA DEL 16/03/1998**

---

Oggetto: Condono edilizio 1985/86 (L.47/85).

Dinieghi espressi per mancata presentazione di documentazione integrativa.

Specificazioni e chiarimenti in ordine alle modalità applicative di precedente disposizione

Ad integrazione, specificazione e definitivo chiarimento in ordine alle modalità applicative di precedente disposizione prot. A.T. n° 261 del 22.9.1997, significo quanto segue:

- dall'entrata in vigore della legge 27.12.1997 n° 449 (finanziaria '98), nel rispetto di quanto disposto dall'art. 49 - comma 7 - ultimo capoverso, la mancata presentazione dei documenti previsti per legge entro il termine di tre mesi dalla espressa richiesta di integrazione notificata dal Comune, comporta l'improcedibilità della domanda ed il diniego della concessione o autorizzazione in sanatoria anche per le istanze di condono edilizio presentate per effetto della legge 28.2.1985 n° 47, con conseguente immediato avvio di procedimento amministrativo - sanzionatorio da parte della competente u.o. 4/1 e nei confronti dell'interessato;
- i precedenti dinieghi alle istanze di condono riconducibili al capo IV della legge 23.2.1985 n° 47 sino ad ora espressi, per mancata presentazione di documentazione integrativa formalmente richiesta, una volta trasmessi alla UO 4/1c -Servizi Amministrativi- trascorsi 90 giorni dal ricevimento della comunicazione di diniego da parte dell'interessato, divengono a tutti gli effetti atti definitivi nei confronti dei quali la predetta UO 4/1c è tenuta a dare inizio e corso al procedimento amministrativo-sanzionatorio di illecito edilizio nei modi e termini specificatamente previsti dalla legge.

Quanto sopra, per opportuna conoscenza, a tutti i soggetti, tecnici ed amministrativi a vario titolo coinvolti nel procedimento.



**ORDINE DI SERVIZIO N. 17 DEL 23/04/1999**

---

Oggetto: Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rendere in materia di condono edilizio

**IL DIRIGENTE**

Visto il parere espresso dal Servizio Legale per la gestione dei Contenzioso in data 16.04.1999 in ordine alla dichiarazione sostitutiva di certificazione da rendere in materia di condono edilizio.

**DISPONE**

di accogliere detto parere, e che i Tecnici responsabili del procedimento debbano ottemperare come precisato dal Servizio Legale per la gestione del Contenzioso, in ordine alla dichiarazione sostitutiva di certificazione da rendere in materia di condono edilizio.

Si allega parere e fax simile della dichiarazione.





**DISPOSIZIONE INTERNA DEL 22/06/1999**

In allegato si trasmette copia della sentenza della Corte di Cassazione relativamente alle **distanze tra fabbricati**, richiamando gli Istruttori all'osservanza della stessa:

CORTE DI CASSAZIONE; sezione II civile; sentenza 25 giugno 1993 n. 7048; -; Pres. Di Ciò, Est. VOLPE, P.M. VIALE (conci. Conf.); Perretta (AVV. D'ORSI) c. Giallauria (Avv. RIZZI) *Conferma Trib. S. Maria Capua Vetere 27 maggio 1989.*

**Giudizio (rapporto tra, il giudizio civile o amministrativo e il penale) e pregiudizialità penale — Sentenza penale — Contravvenzione edilizia — Assoluzione — Azione del confinante — Rispetto delle distanze — Ammissibilità.** (Cod. civ., art. 872, 873; cod. proc. pen., art. 654).

**Distanze legali — Distanze tra costruzioni — Misurazione — Metodo lineare (Cod. civ. art. 873).**

*Poiché l'efficacia di giudicato della sentenza penale di condanna o di assoluzione, pronunciata a seguito di dibattimento, è limitata a coloro che hanno partecipato al giudizio penale, l'assoluzione dalla contravvenzione edilizia non rende inammissibile l'azione del confinante per il rispetto delle distanze tra le costruzioni.*

*In relazione allo scopo delle limitazioni poste dall'art. 873 c.c. e norme integrative, di evitare intercapedini dannose, le distanze tra fabbricati non si misurano in modo radiale, come avviene per le distanze rispetto alle vedute, ma in modo lineare.*

*Motivi della decisione – (Omissis)* Con il primo motivo denunciando “violazione degli art. 2909 c.c. e 324 c.p.c.2 c.p.p. e 652 nuovo c.p.p.”, il ricorrente sostiene la preclusione per cosa giudicata, rilevabile anche d'ufficio, essendo stato assolto, in sede penale, perché il fatto non sussiste, dalla imputazione di aver eseguito la costruzione in base a concessione edilizia da ritenersi illegittima in quanto rilasciata in violazione dell'art. 12 delle norme di attuazione del piano regolatore generale di Pietramelara, prescrivente per la zona B2 la distanza minima assoluta tra i fabbricati di metri dieci.

Questo motivo non può essere accolto.

Con sentenza 22 marzo 1971 n. 55 (foro it., 1971, I, 824) la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 28 c.p.p. (del 1930) “nella parte in cui dispone che nel giudizio civile o amministrativo l'accertamento dei fatti materiali che furono oggetto di un giudizio penale sia vincolante anche nei confronti di coloro che rimasero ad esso estranei perché non posti in condizione di parteciparvi”.

Un'interpretazione conforme a tale situazione deve darsi all'art. 654 del vigente codice di rito penale, la cui formulazione pressoché ripete quella dell'art. 28 del vecchio codice e che, peraltro, prevedono l'efficacia di giudicato della sentenza penale di condanna o di assoluzione, pronunciata a seguito di dibattimento “nei confronti dell'imputato, della parte civile e del responsabile civile che si sia costituito o che sia intervenuto nel processo penale”, chiaramente limita il predetto effetto a coloro che hanno partecipato al giudizio penale.

Fondatamente, dunque, il Giallauria ha resistito al motivo in esame opponendo la sua estraneità al processo penale svoltosi a carico del Perretta per concorso nel reato di cui all'art. 17, lett. a), l. 28 gennaio 1977. n. 10 e conclusosi con l'assoluzione degli imputati perché il fatto non sussiste.

Con il secondò motivo, denunciando «erronea applicazione ed interpretazione dell'art. 9, n. 2, d.m. 2. aprile 1968 n. 144 (distanza minima assoluta fra parete finestrata e parete di edificio antistante) e dell'art. 12 del p.r.g. di Pietramelara (distanza fra i fabbricati minima assoluta dieci metri)», il ricorrente sostiene che la disciplina delle distanze nelle costruzioni di cui all'art. 873 c.c. e alle norme integrative, avendo la finalità di impedire la formazione di intercapedini, trova applicazione solo quando due fabbricati, sorgenti su bande opposte rispetto alla linea di confine, si fronteggiano anche se in minima parte, talché, supponendo di farli avanzare verso il confine, essi si incontrino almeno in un punto. Quelle distanze essendo intese ad evitare dannose intercapedini, non sono quindi applicabili quando i fabbricati sono disposti ad angolo e non hanno fra loro parti contrastanti.

Questo motivo è fondato e va perciò accolto.

Come chiaramente risulta dalle sentenze di merito, la distanza minima di dieci metri tra fabbricati voluta dalla normativa edilizia vigente in Pietramelara è stata, nella specie, rispettata, se si tiene conto delle pareti dei due edifici che si fronteggiano, mentre, presentando i loro prospetti un andamento a linee spezzate, la distanza tra gli spigoli dei rispettivi corpi avanzati è di 8,80 metri, quindi minore di quella prescritta.

Rileva, però, la distanza tra le opposte pareti e non quella tra due opposti spigoli, giusta il principio già affermato da questa corte, secondo cui le distanze tra edifici non si misurano in modo radiale, come avviene per le distanze rispetto alle vedute, ma in modo lineare (v. sent. 25 luglio 1972, n. 2548, id., 1973, I, 1891). E ciò in relazione allo scopo delle limitazioni poste dall'art. 873 c.c. e dalle norme legislative o regolamentari che lo integrano, che è quello di evitare dannose intercapedini.

L'accoglimento del secondo motivo comporta l'assorbimento del terzo, con il quale il ricorrente, denunciando «omessa pronuncia ex art. 96, 2° comma, c.p.c.», sostiene che dovrebbe essere confermata la prima pronuncia sui danni.

L'impugnata sentenza va, pertanto, cassata in relazione al motivo accolto e la causa va rinviata ad altra sezione dello stesso tribunale che l'ha pronunciata, che, nel nuovo esame, dovrà uniformarsi al seguente principio:

«In relazione allo scopo delle limitazioni poste dall'art. 873 c.c. e dalle norme legislative o regolamentari che lo integrano, che è quello di evitare intercapedini dannose, le distanze tra edifici non si misurano in modo radiale, come avviene per le distanze rispetto alle vedute, ma in modo lineare».



**DISPOSIZIONE INTERNA DEL 13/06/2000**

---

Oggetto: Procedura di rilascio nel caso di mancata presentazione della documentazione catastale

In ordine alle richieste di Concessione Edilizia in Sanatoria per le quali manchi la documentazione catastale, e complete di ogni altra documentazione necessaria ai fini del rilascio, devono essere istruite e per esse sarà predisposta la relativa Concessione in Sanatoria dando comunicazione scritta al richiedente circa la possibilità di effettuare il ritiro della medesima dietro presentazione della documentazione comprovante l'avvenuto accatastamento.

Ciò al fine di snellire le procedure di rilascio.



**DISPOSIZIONE INTERNA DEL 24/07/2000**

---

Oggetto: Semplificazione procedimento rilascio di concessioni e autorizzazioni in sanatoria, ai sensi dell'art. 37 l.r. 52/99.

Si ritiene necessario semplificare l'iter procedurale degli accertamenti di conformità, ai sensi dell'art. 37, L.R. 52/99.

La prassi fin qui seguita impone ritardi più o meno lunghi, dovuti alla richiesta di sopralluogo della Polizia Municipale, che verbalizza gli abusi già denunciati dal richiedente.

Oltre al dispendio di risorse è di mezzi, la sospensione dell'istruttoria determina l'inevitabile violazione dei termini perentori imposti dalla L.R. 52/99 e dal DPR 447/98.

Essa, peraltro, risponde ad uno scrupolo eccessivo, dal momento che la corretta rappresentazione dello stato di fatto è interesse preminente del proprietario - che chiede la sanatoria per avere un immobile legittimo e commerciabile - e, comunque, non è pensabile esigere la verifica di un pubblico ufficiale su ogni rappresentazione grafica, in sanatoria o preordinata ad un nuovo intervento, prodotta dall'interessato.

***Il responsabile del procedimento, per le sanatorie già richieste e per quelle future, è dunque autorizzato ad effettuare l'istruttoria sulla base degli elaborati grafici allegati alla domanda, segnalando alla Polizia Municipale l'avvenuta presentazione della domanda stessa, per l'accertamento di eventuali illeciti penati. L'istruttoria può essere conclusa — e la concessione o autorizzazione può essere rilasciata — anche in assenza di verbale di accertamento della Polizia Municipale.***



**DETERMINAZIONE INTERNA DEL 17/01/2001**

---

oggetto: Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro – Recepimento

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE DIPARTIMENTALE EDILIZIA PRIVATA**

visti gli "Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro" approvati dalla Regione Toscana nel febbraio 2000;

considerato che gli stessi costituiscono, per le Aziende Sanitarie, linee guida obbligatorie per la verifica della igienicità edilizia dei locali e degli ambienti di lavoro;

considerato, peraltro, che la L.R. n. 52/1999 ha eliminato il parere delle Aziende Sanitarie sui progetti edilizi e che ha imposto la verifica dei requisiti igienico sanitari alle Amministrazioni Comunali sulla base di quanto dichiarato dai progettisti all'atto della presentazione della pratica;

ritenuto, pertanto, opportuno fornire, sia ai tecnici comunali che ai progettisti, uno strumento certo per la verifica, da parte dei primi, e per le dichiarazioni, da parte dei secondi, circa la conformità dei progetti relativi ad immobili destinati ad attività produttive dal punto di vista igienico sanitario;

visto il modello per la dichiarazione circa la sussistenza dei requisiti igienico sanitari, predisposto dalla U.O. 7.1 - Sportello Unico per la Attività Produttive, che, allegato alla presente, ne forma parte essenziale ed integrante;

considerato che lo stesso è stato ritenuto idoneo allo scopo da parte della Azienda Sanitaria n. 2 con notaprot. n. 113/F del 16.01.2001;

dato atto che si prescinde dal parere contabile, in quanto il presente atto non comporta l'assunzione di alcun impegno di spesa;

dato atto che, ai sensi della Legge n. 241/1990, il Responsabile del presente procedimento è la Dott.ssa Monica Spilli, Funzionario dello Sportello Unico per le Attività Produttive;

tutto ciò considerato e premesso

**DETERMINA**

1. di recepire gli "Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro", che, allegati al presente atto, ne costituiscono parte essenziale ed integrante (All. 1);
2. di approvare il modello per la dichiarazione circa la sussistenza dei requisiti igienico sanitari dei progetti relativi ad immobili destinati ad attività produttive, che, allegato al presente atto, ne costituisce parte essenziale ed integrante (All. 2).

## Allegato 1

In considerazione dei progetti edilizi da eseguirsi in fabbricati esistenti ed aventi i altezza interna inferiore allo standard minimo, quest'Azienda sanitaria - zona Piana di Lucca - preso atto della L.R. 52/99, visto l'art. 6 del D.P.R. 303/56 modificato dal Decreto Legislativo 626/94, considerati i parametri dettati dagli indirizzi tecnici di igiene edilizia dei locali di lavoro della Regione Toscana, tenuto conto sia dei regolamenti edilizi comunali sia delle esigenze di salubrità degli ambienti di vita e di lavoro, esprime, per quanto di competenza, il proprio assenso alla deroga sull'altezza nei casi sottospecificati:

- 1) Interventi edilizi, ivi compresi i cambi di destinazione d'uso, dei locali destinati ad attività *commerciale di vendita*, con un'altezza inferiore a quella stabilita sino ad un massimo di 10 cm. (quindi sino ad H = 290 cm).
- 2) Interventi edilizi, ivi compresi i cambi di destinazione d'uso, dei locali destinati a *magazzino - senza permanenza di persone* — con un'altezza inferiore a quella stabilita sino ad un massimo di 10 cm. (quindi sino ad H = 290 cm)
- 3) Interventi edilizi, ivi compresi i cambi di destinazione d'uso, dei locali destinati ad *ufficio* con un'altezza inferiore a quella stabilita, sino ad un massimo di 5 cm. (quindi sino ad H = 265 cm).

Gli interventi, con le tolleranze in altezza sopra esposte, si intendono realizzabili purché, i locali in questione, abbiano tutti gli altri requisiti e caratteristiche previste dagli indirizzi tecnici regionali (es. superfici aeroilluminanti etc..)

La presente nota di parere costituisce una risposta generale ai vari casi reali compresi nei punti 1-2-3, che, altrimenti, avrebbero dovuto richiedere un parere preventivo ai sensi del art. 11 5° comma della L.R. 52/99.

Si precisa infine che, quanto sopra esposto, non è applicabile né agli interventi edilizi in locali con destinazione *industriale o artigianale* (per questi dovrà essere inoltrata una specifica richiesta di deroga ex art. 6 D.P.R 303/56), né in altre destinazioni d'uso non espressamente richiamate nei punti 1-2-3.



**DISPOSIZIONE INTERNA DEL 28/03/2001**

---

Oggetto: Abrogazione articolo 2 della legge 365/2000 relativo alle autorizzazioni dei tagli boschivi.

Per opportuna conoscenza e facendo seguito alla precorsa corrispondenza, si porta a conoscenza di codesto Settore che l'art.2 della L. 365/2000, che prescriveva il nulla-osta del Sindaco per il taglio del bosco in zone sottoposte a vincolo idrogeologico, è stato - in via definitiva - abrogato nell'ambito della "Conversione in legge del decreto legge 27 dicembre 2000, n.392", recante disposizioni urgenti in materia di enti locali, come comunicato dalla Regione Toscana con nota P.G. 16162 del 6.3.2001 - di cui si allega copia

In base a tale disciplinare l'ente competente al rilascio dell'autorizzazione al taglio boschivo è la Provincia

**REGIONE TOSCANA**



**Giunta Regionale**  
*L'Assessore all'Agricoltura, Foreste  
Caccia e Pesca*

Oggetto: Abrogazione articolo 2 della legge 365/2000 relativo alle autorizzazioni dei tagli boschivi.

Nell'ambito della "Conversione in legge con modificazioni del decreto legge 27 dicembre 2000, n° 392 , recante disposizioni urgenti in materia di enti locali" la Camera dei Deputati, nella seduta pomeridiana del 28 febbraio 2001, ha approvato, in via definitiva, l'abrogazione dell'articolo 2 della legge 365/2000 che prescriveva, nuove norme in materia di autorizzazione dei tagli boschivi. L'abrogazione entrerà in vigore con la pubblicazione della legge.

Nell'occasione ricordo che le procedure di autorizzazione al taglio boschivo in Toscana sono disciplinate dalla legge regionale 39/2000, recentemente modificata e integrata dalla legge regionale n° 6/2001. In base a tale disciplina, l'ente competente al rilascio dell'autorizzazione al taglio boschivo è la Provincia.

Nel darne comunicazione, ritengo sia motivo di grande soddisfazione l'essere riusciti, anche con il contributo determinante di questa Amministrazione, a far revocare in soli due mesi una norma che penalizzava pesantemente l'utenza forestale pubblica e privata della Toscana.

Cordiali saluti

## DISPOSIZIONE INTERNA DEL 11/05/2001

---

Oggetto: Disciplina del cambio di destinazione d'uso (legge regionale n. 39/94)

E' opportuno richiamare l'attenzione su alcuni aspetti della disciplina del cambio di destinazione d'uso, secondo la normativa regionale vigente.

### 1. Nozione di cambio di destinazione d'uso.

Ai sensi dell'art. 4 della L.R. 39/94 (**modificata con art. 59 della L.R.T. 1/2005**) , sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- *residenziale*
- *industriale-artigianale*
- *commerciale*
- *turistico-ricettiva*
- *direzionale*
- *pubblica o d'interesse pubblico*
- *agricola ed attività connesse*
- *parcheggio*
- *verde privato.*

L'elenco dell'art. 4 è tassativo, per cui non è consentito, in assenza dello specifico "Piano delle funzioni", qualificare cambio di destinazione il passaggio a o da una categoria "atipica", non menzionata dalla legge regionale. Le destinazioni contenute nelle norme tecniche di attuazione del PRG vigente vanno ricondotte alle suddette categorie (cfr. tabella allegata).

In ogni caso, il mutamento di destinazione d'uso si configura solo quando la modifica riguardi almeno il 35% della superficie utile di un'unità immobiliare oppure quando essa riguardi più di 30 mq; in entrambi i casi, la soglia minima di rilevanza non può essere elusa con interventi successivi.

Resta distinto l'aspetto dell'aumento del numero di unità immobiliari, pur in assenza di cambio di destinazione d'uso, nel caso in cui un annesso o una pertinenza sia trasformato in abitazione o locale indipendente.

Per individuare la destinazione d'uso originaria dell'immobile (rispetto alla quale verificare l'eventuale cambio di destinazione), la r. 39/94 assegna rilevanza a:

atti pubblici o atti comunque in possesso di una pubblica amministrazione

oppure

posizione catastale, risultante anche dalle istanze dei proprietari.

## 2. Cambio di destinazione d'uso senza opere.

L'art. 4, 1° comma, lett. e) della l. r. 52/99 assoggetta ad attestazione di conformità i cambi di destinazione d'uso senza opere "... nei casi previsti dalla legge regionale 23 maggio 1994, n. 39". L'integrale rinvio alla normativa regionale impone un'interpretazione adeguatrice di quelle norme del PRG (artt. 5 e 16) che parrebbero assoggettare, viceversa, ogni cambio di destinazione senza opere a concessione edilizia o addirittura, in talune zone, a preventiva delibera consiliare. Si deve reputare prevalente il disposto dell'alt. 8 della l. r. 39/94, secondo il quale il cambio di destinazione senza opere è soggetto ad autorizzazione solo dopo l'approvazione, da parte del comune, del "Piano delle funzioni" o dei suoi surrogati (arti. 5-ss.l cit)

In mancanza di atti di pianificazione specifici, il Comune di Lucca non può prescrivere particolari procedimenti autorizzatoli per il semplice cambio d'uso di un immobile, né può sanzionare quelli liberamente posti in essere, anche qualora la nuova destinazione d'uso contrasti con quella di PRG.

Quanto al rispetto dei requisiti tecnici ed igienici previsti, per le diverse tipologie di destinazione d'uso, dalle normative di settore, la loro violazione potrà comportare, su un distinto piano di funzioni amministrative, la interdizione o la mancata autorizzazione dello svolgimento di attività economiche; analogamente, il difetto della abitabilità o agibilità comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 221 del r.d. 1265/34 (Testo unico delle leggi sanitarie).

### DESTINAZIONI D'USO CONTENUTE NELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

*Magazzini e depositi* = non configurano una autonoma categoria, ma vanno ricondotti al tipo di destinazione dell'immobile cui sono strumentali (residenziale, commerciale, industriale etc.).

*Mense, foresterie* = non configurano una autonoma categoria, ma vanno ricondotti al tipo di destinazione dell'immobile cui sono strumentali (direzionale, commerciale, industriale etc.).

*Chiese ed altri edifici di culto, biblioteche pubbliche, musei* = pubblica o d'interesse pubblico.

*Centri culturali, centri sociali* — pubblica o d'interesse pubblico.

*Attrezzature scolastiche e per l'infanzia* = pubblica o d'interesse pubblico.

*Attrezzature sanitarie* = pubblica o d'interesse pubblico.

*Attrezzature ricreative e sportive* ~ pubblica o d'interesse pubblico.

*Verde pubblico* = pubblica o d'interesse pubblico.

*Attrezzature dello spettacolo* = pubblica o d'interesse pubblico.

*Attrezzature temporanee per lo sport, la cultura ed il tempo libero* - pubblica o d'interesse pubblico.

*Strade e piazze, distributori di carburante* = pubblica o d'interesse pubblico.

*Cimiteri* = pubblica o d'interesse pubblico.

*Servizi con sede propria in edifici* — pubblica o d'interesse pubblico

*Centri commerciali, supermercati, negozi e botteghe di uso saltuario, mercati al dettaglio, cooperative di consumo* = commerciale.

*Agenzie bancarie* = commerciale (ad eccezione delle sedi centrali amministrative = direzionale).

*Pensioni, alberghi* = turistico-ricettiva

*Trattorie e ristoranti* = commerciale.

**DISPOSIZIONE INTERNA DEL 06/09/2001**

---

Oggetto: Applicazione art. 36 della L.R. 52/99 (**sostituito dall'art. 139 della L.R.T. 1/2005**), opere eseguite in parziale difformità alla concessione, rettifica.

E' confermato il contenuto della precedente circolare del 26/10/00, ad eccezione dell'ultimo punto, ove si affermava la perdurante illegittimità dell'immobile anche dopo il pagamento della sanzione pecuniaria e l'esclusione di successivi interventi edilizi sullo stesso, che eccedano la straordinaria manutenzione.

Riteniamo di aderire a quanto sostenuto nei pareri legali dell'avv. Iacopetti (del 26/3/01) e del prof. Morbidelli (del 1/8/01). Pur sussistendo, infatti, contrasti nella (scarsa) giurisprudenza e nulla disponendo la legge in proposito, è più equo riconoscere al pagamento delle sanzioni pecuniarie effetti analoghi alla sanatoria.

Pertanto, sugli immobili per i quali sia stata pagata sanzione pecuniaria per parziali difformità non riducibili in pristino, ai sensi dell'art. 139 della L.R.T. 1/05 (ex art. 36 della L.R. 52/99) saranno consentiti tutti gli interventi che lo strumento urbanistico ammette, in via generale, sugli edifici esistenti.



**DISPOSIZIONE INTERNA DEL 09/05/2002**

---

Oggetto: Obbligo del pagamento degli oneri di urbanizzazione, in caso di cambio di destinazione che avvenga entro dieci anni dalla costruzione di un fabbricato.

L'art. 24 comma 3 della L.R. 14.10.1999 n° 52, che conferma il disposto dell'art. 10 comma 3 della Legge 28.1.1977 n° 10, stabilisce che:

*"Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi 1 (cioè attività industriali o artigianali) e 2 (cioè attività turistiche commerciali e direzionali), nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'art. 9 della Legge 10/1977, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione."*

Poiché nei casi di destinazioni per attività produttive deve essere presentata apposita domanda per l'"Inizio dell'attività" presso l'Ufficio Sportello Unico SUAP, è necessario effettuare il controllo della destinazione finale rispetto all'atto di Concessione/Autorizzazione e la verifica degli oneri corrisposti.

Infatti, se la destinazione per cui viene richiesto l'inizio di attività risulta essere modificata entro i dieci anni dalla conclusione dei lavori, prima del rilascio dell'atto conclusivo dovrà essere richiesto, ed ottenuto, il pagamento del contributo concessorio come stabilito dall'articolo di legge sopracitato.

Pertanto, per il rispetto della legge sopracitata e per evitare mancati introiti nelle casse comunali, il sottoscritto Dirigente del Settore Dipartimentale 7- Edilizia Privata,

**DISPONE**

- 1) Che i dipendenti del SUAP, già incaricati della istruttoria delle pratiche SUAP, accertino la destinazione che è stata autorizzata con C.E. o A.E. per il fabbricato. L'accertamento può avvenire anche tramite il sistema informatico Sig.Ja, ricercando alla voce "Relazioni" le pratiche edilizie che risultano collegate all'intervento, rilevabili dalle dichiarazioni dei richiedenti o da verifica delle pratiche presentate e registrate nelle planimetrie presso l'Ufficio Cartografico.
- 2) Che i dipendenti del SUAP, rilevata una difformità tra la destinazione autorizzata con CE e la destinazione finale richiesta nella pratica SUAP, trasmettano richiesta di verifica all'Ufficio "Concessioni Edilizie e Piani Attuativi", precisando i riferimenti delle Concessioni/Autorizzazioni rilasciate e dell'istruttore che le aveva in carico.
- 3) Che i dipendenti dell'Ufficio "Concessioni Edilizie e Piani Attuativi" verifichino, nell'ambito delle proprie competenze per l'istruttoria delle pratiche:

- a) se l'ultimazione dei lavori è avvenuta da meno di dieci anni e, in caso affermativo:
  - b) se il pagamento del contributo concessorio è corretto per la destinazione d'uso finale o deve essere integrato ai sensi del disposto dell'art. 24 comma 3 della Legge Regionale 14.10.99 n.52.
- 4) Che i dipendenti dell'Ufficio "Concessioni Edilizie e Piani Attuativi", ove sia dovuto per quanto stabilito al precedente punto 3), richiedano agli interessati il calcolo (sull'apposito stampato verde) ed il pagamento del contributo dovuto, passando la pratica anche al personale addetto alla registrazione e gestione dei pagamenti degli oneri.
- 5) Che, per la conclusione della pratica, i dipendenti dell'Ufficio "Concessioni Edilizie e Piani Attuativi" trasmettano al SUAP la copia dell'avvenuto pagamento della somma dovuta, appena effettuata la registrazione della stessa.

Tutto il personale, che può fornire indicazioni operative al riguardo, è tenuto all'osservanza della presente disposizione.



**DISPOSIZIONE INTERNA DEL 31/10/2003**

---

Oggetto: Trasmissione di parere legale relativo alla costruzione di piscine in zone agricole

Si trasmette in allegato il parere dell'Ufficio Legale di questa Amministrazione, inerente alla possibilità di realizzazione di piscine in zone "agricole - boscate" come disciplinate dal tit. 11° delle Norme Tecniche di attuazione parte 1°, del Regolamento Urbanistico adottato con delibera C.C n. 101/02.

Di segnalare che l'esecuzione dei manufatti sopradetti resta comunque subordinata alla verifica del rapporto di pertinenzialità con l'edificio, escludendo pertanto piscine suscettibili di autonoma utilizzazione.

Si invitano i Tecnici in indirizzo, in casi analoghi ad uniformarsi a quanto previsto nel parere in oggetto.

## PARERE LEGALE

### Oggetto: Realizzazione di una piscina in zona agricola (DAE n. 354/02).

E' stato richiesto parere circa la possibilità di realizzare un piscina in zona classificata dal Regolamento Urbanistico (adottato con Delib. C.C. n. 101/02) quale "area boscata a copertura fitta".

Le aree boscate, disciplinate al Titolo II del R.U., devono considerarsi una specificazione della zona agricola, che è a sua volta disciplinata al precedente Titolo I. Ciò discende, innanzitutto, dai principi attinenti alla *zonizzazione* urbanistica fissati dal D.M. n. 1444/68. Si osservi, poi, che lo stesso art. 1 — "*Definizione delle attività*" del citato Titolo I riconduce espressamente all'interno della zona agricola la tipologia di aree coltivate con boschi d'alto fusto e boschi cedui. Lo stesso R.U., al successivo art. 52, sembra confermare l'assunto.

La disciplina generale dettata all'art 1 del Titolo I sarà perciò applicabile anche alle aree boscate, a meno che le norme speciali del Titolo II non dispongano diversamente. Per quanto riguarda la realizzazione di piscine, il penultimo comma dell'art. 1 dispone che "*è consentita la realizzazione di piscine, ovunque ubicate, collegate ad un'attività ricettiva agricola o altro a condizione di non alterare il profilo naturale del terreno*". L'inciso "*ovunque ubicate*" pare indicare che le piscine debbano considerarsi compatibili con qualsiasi tipologia di zona agricola. La norma fissa un requisito tecnico — prevedendo che la costruzione della piscina non debba "*alterare il profilo naturale del terreno*" — ed un requisito che potremmo definire funzionale — le piscine devono essere "*collegate ad un'attività ricettiva agricola o altro*" — escludendo, dunque, la realizzazione di piscine suscettibili di autonoma fruizione e non legate da vincolo di pertinenzialità con un immobile preesistente. Quest'ultima condizione, del resto, era stata già affermata in via generale dalla giurisprudenza, secondo la quale è astrattamente compatibile con la destinazione urbanistica agricola l'installazione di una piscina, purché questa abbia un ridotto rilievo dimensionale, non alteri in modo significativo l'assetto del territorio, sia priva della capacità di utilizzo separato e sia strettamente posta al servizio della *res principalis* (tra molte, si veda Cons. Stato, sez. V, n. 1041 del 3/10/1993; TAR Toscana, sez. II, n. 22 del 31/1/2000).

Considerato quanto fin qui detto e che l'art. 5 non vieta la realizzazione di piscine nelle aree boscate a copertura fitta — e ricorrendo, quindi, al criterio ermeneutico per il quale ciò che non è vietato dallo strumento urbanistico deve ritenersi consentito, purché il divieto non scaturisca da altre fonti normative — deve concludersi che sarà ammessa la costruzione di una piscina, a condizione che la stessa abbia le caratteristiche prescritte dal citato art. 1 e sopra richiamate.

**DISPOSIZIONE INTERNA DEL 10/03/2004**

---

Oggetto: Mutamento di destinazione d'uso senza opere.

Vista la nota in data 12/06/2002 (Disposizioni relative alla richiesta di pareri preventivi e cambio di destinazione d'uso) del Dirigente del Settore Edilizia Privata, con la quale si provvedeva a disciplinare i mutamenti di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie per gli immobili rientranti nel campo di applicazione del DPR 447/98, consentendo detta variazione solo se effettuata contestualmente all'inizio dell'attività;

Acquisito sull'argomento il parere di primario studio legale;

A parziale modifica della suddetta nota esplicativa ed interpretativa della materia;

**DISPONE,**

in assenza di esplicite limitazioni, che potranno essere peraltro imposte solo a seguito dell'approvazione del Piano per la Distribuzione e Localizzazione delle Funzioni" di cui alla L.R. 39/94 e comunque nel pieno rispetto delle norme di igiene edilizia relativamente ai requisiti igienico-sanitari dei locali per i quali si intende mutare l'uso, è idonea la relativa comunicazione prodotta sia in concomitanza con la localizzazione di attività economica, o anche in assenza della stessa.

Il mutamento d'uso senza opere, comunque, si ritiene validamente effettuata solo se concretizzata con l'uso effettivo dell'immobile al nuovo fine.

La comunicazione di mutamento d'uso senza opere può essere presentata allo SUAP congiuntamente agli altri sub-procedimenti necessari all'inizio dell'attività produttiva.

Nel caso che la variazione d'uso sia presentata in assenza di localizzazione dell'attività la relativa comunicazione sarà inoltrata direttamente all' U.O. 7.2 Attestazioni e Concessioni Edilizie.

In ogni caso le pratiche di localizzazione di nuova attività produttiva o di variazione delle stesse dovranno contenere esplicita dichiarazione dell'interessato o, nei casi richiesti, di professionista abilitato attestante la conformità di destinazione d'uso e/o utilizzazione.



**DISPOSIZIONE INTERNA DEL 12/08/2004**

Oggetto: chiarimenti per l'applicazione del regolamento urbanistico

Con la presente si riassumono le conclusioni interpretative derivanti dalla riunione del 6.8.2004, nella quale sono stati esaminati gli artt. 112 ed altri, per la definizione del lotto da considerare, e l'art. 22, per gli interventi ammissibili in zone di "Ambito B" dei corsi d'acqua.

Per uniformità di trattamento delle pratiche, i tecnici sono pertanto tenuti a rispettare i seguenti indirizzi interpretativi per l'applicazione della norma:

**1) Art. 112 (Aree residenziali della città lineare - PL)**

Si esamina la distinzione effettuata al punto 112.3.1, relativa alla effettiva autonomia del lotto alla data del 8.4.2002, che è condizionata dai seguenti tre punti:

a) *costituzione (perilotto non edificato) di particene catastale autonoma.*

In considerazione del mantenimento delle scelte urbanistiche effettuate nel Regolamento Urbanistico, indipendenti dalle preesistenti divisioni catastali, si intende che la diversa destinazione urbanistica presente su una medesima particella catastale, rende autonoma la parte interessata dalla possibilità edificatoria.

b) *non essere a servizio (con funzione di giardino, orto, eco) di altra particella catastale della medesima proprietà.*

A dimostrazione che il lotto non edificato non è a servizio di altra particella, verranno richieste dichiarazioni specifiche ai proprietari interessati, in quanto appare improbabile la verifica mediante gli atti d'ufficio a disposizione. e) *Risultare accessibili da strada pubblica, privata o mediante servitù di passo.* L'accesso dovrà risultare evidenziato nelle planimetrie allegate al progetto.

**2) Art. 22 (Prescrizioni correlate agli ambiti idraulici) - ANNULLATO**

In primo luogo si precisa che, dove eventualmente le planimetrie di individuazione degli Ambiti non risultassero corrette, per quota o per distanza, prevalgono le norme della Delibera C.R.T. 230/94 e le norme del P.I.T.

Prendendo in considerazione gli interventi interessanti le zone comprese in "Ambito B", è stabilito che:

a) sono esclusi gli interventi di espansione edilizia richiesti in "Ambito B"

b) sono ammessi gli interventi per aree residue di completamento, e quindi in zone sostanzialmente edificate, nei limiti stabiliti dall'art. 22 al punto 22.6 (fino a 500 mq per intervento), previo ottenimento del parere del competente Ufficio Tecnico in ordine alla non necessità dell'area interessata per interventi di regimazione idraulica nonché all'accertamento che l'intervento non sia pregiudizievole comunque per la salvaguardia idraulica dell'intorno e con l'osservanza delle condizioni imposte/dallo stesso ufficio.



**DISPOSIZIONE INTERNA DEL 21/09/2004**

---

Oggetto: Interpretazione dell'articolo 112.3.3.

In esito alla Vs. istanza del 18.6.2004, protocollata col n° 37859 del 22.6.2004, relativa all'interpretazione dell'articolo 112.3.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, si comunicano le seguenti considerazioni.

Il comma 3.3 parla di *incremento* volumetrico, a differenza del comma 3.2 che parla di *ampliamento*.

Il comma 3.4 precisa che "per ampliamento deve intendersi un aumento in continuità fisica del fabbricato esistente".

L'accezione più comune dei due termini, oltre alla specificazione data nel comma 3.4, porta alla conclusione che per incremento di cui al comma 3.3 si deve intendere un aumento di volume non necessariamente in continuità fisica al fabbricato esistente, e quindi anche corpo a sé stante, ma comunque funzionalmente legato al fabbricato esistente.





**DISPOSIZIONE INTERNA DEL 20/10/2004**

Oggetto: Direttive e criteri interpretativi per l'applicazione del Regolamento Urbanistico e della normativa edilizia.

**IL DIRIGENTE**

Ritenuto, ai fini di una uniforme applicazione della normativa vigente e del Regolamento Urbanistico, di dover impartire le necessarie direttive per specificare o chiarire i punti per i quali, via via, insorgono difficoltà interpretative e/o operative;

Dato atto che le presenti disposizioni sono state approfondite e discusse con i rappresentanti degli Ordini e Collegi professionali nonché con la struttura tecnica dell'ufficio;

**DISPONE**

- 1) interventi soggetti a C.E. e a D.I.A. - **ANNULLATO**  
 ai sensi della L.R. 52/99 e successive modifiche ed integrazioni sono assoggettate a concessione edilizia gli aumenti di volume di edifici esistenti che si configurano come nuovi organismi edilizi intendendosi per tali quelli che, in base alle soluzioni progettuali presentate, siano suscettibili di essere utilizzati autonomamente e conseguentemente soggetti a D.I.A. gli aumenti volumetrici il cui utilizzo funzionale non possa verificarsi se non in connessione con l'edificio esistente.  
 Restano assoggettati a D.I.A. gli interventi per la costruzione di nuovi manufatti pertinenziali, anche discontinui rispetto all'edificio principale, a condizione che rientrino nei seguenti limiti dimensionali:
- a) locali seminterrati o interrati di superficie coperta complessiva pari o inferiore a quella dell'edificio principale;
  - b) manufatti fuori terra con volume geometrico inferiore al 20% di quello dell'edificio principale; in caso di aumenti del volume dell'edificio principale il 20% si calcola sul volume ampliato; **ANNULLATO**
- 2) Definizione di edificio  
 Nei casi in cui il Regolamento Urbanistico utilizzi il termine edificio per questo si deve intendere l'intero fabbricato, cioè la costruzione tipicamente continua anche se composta di più unità immobiliari.
- 3) Art. 34.1 del Regolamento Urbanistico (Interventi a fini non agricoli) piscine, parcheggi ect.  
 L'articolo stabilisce che le piscine, come i parcheggi, siano annessi nell'ambito della attuale "pertinenza urbanistica" relativa al fabbricato, pertinenza che risulta definita all'art. 1.5 del Regolamento Urbanistico. Nei casi in cui non vi sia coincidenza tra la classificazione dell'edificio e del suo intorno potranno essere realizzate piscine e parcheggi ect. a condizione tuttavia che sia

una unica proprietà, vi sia un rapporto funzionale e la soluzione sia preferibile sotto il profilo ambientale.

4) Art. 30.12.3 del Regolamento Urbanistico (Aree agricole) -Manufatti precari

La realizzazione di manufatti precari nelle aree agricole, in ragione della loro natura, non è assoggettabile né a C.E. né a D.I.A.

Si ritiene comunque che per tali tipo di intervento sia necessario richiedere apposita autorizzazione per la quale viene predisposta apposita modulistica. Prima del rilascio della autorizzazione, valida per un anno, dovrà sempre essere prodotta una polizza fideiussoria dell'importo di €3.000,00 a garanzia della rimozione e del ripristino dei luoghi. L'autorizzazione è rinnovabile mediante apposita comunicazione da presentarsi all'ufficio almeno 30 giorni prima della scadenza accompagnata da ulteriore polizza fideiussoria o da certificazione della compagnia assicuratrice che estenda la volontà temporale di quella originariamente presentata.

In caso di mancata comunicazione per il rinnovo dell'autorizzazione o di presentazione tardiva qualora l'Amministrazione Comunale non intenda ordinare la rimozione o, in mancanza, di procedere d'ufficio potrà essere ugualmente concesso il rinnovo previo pagamento di € 300,00 per l'attività amministrativa occorsa. Trattandosi di manufatti precari non dovrà essere acquisita l'autorizzazione ambientale

5) Attestazione di conformità delle opere da parte del professionista

L'attestazione di conformità relativa alla legittimità dell'esistente per interventi soggetti a C.E. e a D.I.A. non è necessaria per le opere di manutenzione straordinaria; **ANNULLATO**

6) Interventi su manufatti condonati con progetto di consolidamento e adeguamento ambientale

Gli interventi richiesti su manufatti condonati con la condizione che vengano eseguiti interventi di consolidamento e adeguamento ambientale sono ammessi, purché conformi al Regolamento Urbanistico, senza che sia necessaria in via preliminare eseguire gli interventi di consolidamento e adeguamento. **ANNULLATO**

7) Concessione edilizia previa sanatoria di lavori abusivamente eseguiti

In caso di lavori soggetti a concessione edilizia e che interessino un edificio o porzione per i quali siano già stati abusivamente eseguiti lavori suscettibili di essere sanati l'interessato potrà presentare una unica domanda di concessione edilizia per la realizzazione di nuovi lavori previa sanatoria di quelli già eseguiti abusivamente;

Nei casi in cui i lavori siano soggetti a D.I.A., in ragione della natura della stessa, si dovrà procedere preliminarmente con l'attestazione di conformità in sanatoria e poi con la D.I.A. per i nuovi lavori da eseguire.

L'attestazione di conformità in sanatoria potrà comunque autorizzare i lavori di adeguamento che risultino necessari per ottenere la sanatoria delle opere abusivamente

eseguite che dovranno essere eseguite entro il termine di un anno;

8) Conformità allo S.U. vigente per opere abusive sanabili

Potranno essere sanati con concessione in sanatoria i lavori che siano conformi allo strumento urbanistico vigente al momento della presentazione della domanda non ritenendosi applicabile la doppia conformità in ottemperanza a quanto deciso dal C.d.S. e della Cassazione.

Le precedenti disposizioni dirigenziali in contrasto con la presente si intendono revocate.



**DISPOSIZIONE INTERNA DEL 09/05/2005**

---

Oggetto: L.R. 03/01/2005, N. 1 - Norme per il governo del Territorio. Comunicazioni.

Al fine di favorire un corretto esercizio della vigilanza esercitata da codesto Comando in merito all'attività urbanistico-edilizia disciplinata dalla norma in oggetto, si ritiene opportuno di evidenziare il disposto di cui all'Art 142 (varianti in corso d'opera) il quale ammette che le variazioni effettuate in corso d'opera non comportano l'irrogazione di sanzioni nei seguenti casi:

1. se sussistono tutte le condizioni di cui all'art. 83, comma 12 della;medesima L.R. 1/05 e cioè:
  - che tali variazioni siano conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati né con le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;
  - che non comportino modifiche della sagoma né innovazioni che incidano sui parametri urbanistici e sulle dotazioni standard;
  - che non interessino beni vincolati dal Codice dei beni culturali e del paesaggio;
2. purché non riguardino immobili soggetti a restauro.

Si invita pertanto codesto Comando, prima di procedere alla verbalizzazione di opere in via di realizzazione, a voler valutare con la dovuta attenzione se le stesse siano in possesso delle condizioni per rientrare in detta casistica ed essere, di fatto, considerate legittime.



**DISPOSIZIONE INTERNA DEL 24/05/2005**

---

Oggetto: Requisiti acustici passivi degli edifici

**IL DIRIGENTE**

Premesso che con delibera consiliare n. 108 del 25/11/04 è stato approvato il piano di classificazione acustica del territorio comunale;

Visto il D.P.C.M. 05/02/97 recante norme sui requisiti passivi degli edifici;

Ritenuto, anche a seguito di un confronto con gli Ordini e Collegi professionali, di dover individuare opportuni criteri applicativi;

Con effetto immediato

**DISPONE**

la relazione tecnica firmata da professionista abilitato dalla quale risultino gli accorgimenti adottati per il rispetto dei parametri indicati dal D.P.C.M. 05/02/97 dovrà essere presentata prima dell'inizio dei lavori, nei seguenti casi:

- 1) interventi di nuova edificazione di demolizione, ricostruzione appartenenti alle seguenti categorie:

Categoria A: edifici adibiti a residenza o assimilabili

Categoria B: edifici adibiti ad uffici e assimilabili

Categoria C: edifici adibiti ad alberghi, pensioni ed attività assimilabili

Categoria D: edifici adibiti ad ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili

Categoria E : edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili

Categoria F : edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili

Categoria G: edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabili

Per le DIA la relazione di cui sopra è necessaria nel caso che i nuovi volumi (comprensivi delle murature e dei solai) siano superiori al 30% rispetto all'esistente.

Nel caso di edifici misti dovranno essere rispettati i parametri più restrittivi o, se possibile, in relazione alla destinazione di ciascuna parte gli specifici parametri previsti.

- 2) interventi di rifacimento, sostituzione o integrazione dei servizi a corredo degli edifici come individuato all'art. 2 commi 3 e 4 del D.P.C.M. 05/02/97
- 3) interventi di ristrutturazione che comportino lo svuotamento di un edificio in misura pari almeno al 60% del suo volume complessivo, determinato come sopra.





**DIRETTIVA INTERNA DEL 22/05/2006**

---

Oggetto: Direttive e chiarimenti per l'applicazione del Regolamento Urbanistico

**IL DIRIGENTE**

Ritenuto, ai fini di una uniforme applicazione del Regolamento Urbanistico, di dover impartire le necessarie direttive per specificare o chiarire i punti per i quali possono insorgere difficoltà interpretative e/o operative;

Dato atto che le presenti disposizioni sono state approfondite e discusse con la struttura tecnica dell'ufficio e con i rappresentanti degli Ordini e Collegi professionali;

**DISPONE**

Le seguenti direttive:

1) Interventi in zone classificate "Altri edifici storici isolati" (Art. 47).

L'art. 47.3 ammette la possibilità di ampliamento dei volumi entro i limiti di 180 mC per ciascun edificio. Nel caso in cui le unità immobiliari componenti l'edificio appartengano a diversi proprietari, questi dovranno produrre un atto d'obbligo registrato e trascritto, in cui è stabilito l'accordo tra i proprietari per l'utilizzo delle possibilità di ampliamento. L'atto d'obbligo, sottoscritto da tutti i proprietari, sarà presentato alla prima richiesta d'intervento ed i singoli ampliamenti saranno registrati in apposita voce del programma informatico di gestione delle pratiche edilizie.

2) Distanza dalla fascia di rispetto stradale (Art. 136)

Le distanze dai confini di zona sono disciplinate dall'art. 6.2, che stabilisce: *"La distanza dai confini di proprietà e dai confini di zona, ..., non deve essere inferiore alla metà della distanza prevista tra fabbricati e comunque non inferiore a 5 metri."* Poiché la "Fascia di rispetto" è una zonizzazione urbanistica, disciplinata in maniera specifica dall'art. 136, deve essere rispettata la distanza stabilita dal limite di zona della stessa.

Inoltre, dove non risulta presente la fascia di rispetto stradale che costituisce zonizzazione, la distanza minima è comunque pari a 5 m. Possono essere fatte salve distanze diverse, solo se conseguenti ad allineamenti preesistenti e previa acquisizione del parere dell'Ufficio Strade.

3) Edificabilità riferita a lotti (PL art. 112 e altri simili). La definizione di lotto edificato o edificabile, è riportata a 1.5 del Regolamento Urbanistico. Se un lotto non è edificato ma, alla data dell'8.4.2002, non costituiva particella catastale autonoma, deve intendersi ancora compreso nel lotto risultante all'epoca dell'8.4.2002. Quindi, se l'altra porzione del lotto è stata edificata, l'intero lotto è da considerare "lotto edificato" e l'eventuale "bonus" consentito dal Regolamento Urbanistico riguarderà tutte le proprietà comprese nel lotto medesimo.

*(Il chiarimento suddetto deriva dal seguente caso: Un terreno era, con il precedente PRGC, parzialmente*

*residenziale e parzialmente agricolo. E' stato edificato solo nella parte residenziale. Il Regolamento Urbanistico prevede una destinazione residenziale per l'intero terreno, stabilendo una possibilità edificatoria con indice di fabbricabilità in caso di "lotto edificabile e una possibilità di incremento volumetrico in caso di "lotto edificato". Si è reso necessario chiarire la tipologia del lotto e deve essere fatto riferimento alla situazione alla data dell'8.4.2002. Poiché il terreno "non edificato" all'epoca non era una particella catastale autonoma, non può applicarsi la possibilità edificatoria con indice di fabbricabilità. Dovendo applicare il "bonus", questo deve essere riferito al lotto complessivo, come risultante alla data del 8.4.2002).*

4) Frazionamenti di terreni eseguiti successivamente alla data dell'8.4.2002

I lotti liberi da costruzione, resi edificabili dalla normativa del Regolamento Urbanistico, che risultano frazionati dopo la data dell'8.4.2002, mantengono la possibilità edificatoria alle seguenti condizioni:

- Alla data dell'8.4.2002 il lotto intero doveva già possedere i requisiti necessari all'edificazione di cui alle lettere a), b), e c) dei relativi articoli delle aree insediative.

Tali condizioni hanno validità alla data del 8.4.2002 e non permangono efficaci nel tempo.

- La strada privata che consente l'accesso deve risultare esistente alla data dell'8.4.2002.

5) Definizione di Camera e Cucina per alloggi in Centro Storico:

La camera deve essere un vano autonomo che rispetta sia le dimensioni minime di superficie che i rapporti aeroilluminanti. In caso di unica camera, questa deve avere la superficie di almeno 14 mq.

La cucina deve avere le caratteristiche di vano di categoria A, con superficie minima di mq 8, altezza interna di m 2,70 e verifica del rapporto aeroilluminante.

6) Modifiche prospettiche in fabbricati nel centro storico:

Le lievi modifiche di cui è fatto cenno agli articoli 75.2.3, 62.3, 64 del Regolamento Urbanistico, ammettono la modifica da finestra a porta con ringhiera, ma non comprendono la realizzazione di terrazzi a sbalzo in centro storico, neanche sui prospetti secondari.

7) Interventi su fabbricati oggetto di condono con pratica in corso:

Gli interventi ammessi su fabbricati oggetto di condono in corso di definizione sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per gli interventi superiori (restauro, ristrutturazione edilizia, ampliamento), dovrà essere preventivamente definita la pratica di condono relativa al medesimo fabbricato.

8) Interventi per attrezzature collettive (art. 130 e seguenti):

Nelle zone per attrezzature collettive dovranno essere ben motivate, nella relazione tecnica, le scelte progettuali.

La convenzione sarà esaminata con il progetto proposto e sarà sottoposta alla valutazione dell'Amministrazione Comunale.

La convenzione dovrà comunque contenere un impegno a mantenere la destinazione d'uso,

che deve essere compresa tra quelle previste per "attrezzature collettive" dal Regolamento Urbanistico.

9) Standard urbanistici e possibilità di reperimento degli stessi:

a) Riferimento: art. 11 e art. 13.1 (dotazione di standard nei casi di piani attuativi):

In caso di dimostrata impossibilità a reperire all'interno del Piano Attuativo una parte degli standard urbanistici riferiti al D.M. 1444/68 (o previsti dall'art. 11 del Regolamento Urbanistico), e dove ammesso dalla normativa specifica della zona urbanistica (vedasi arti 109, 110, 111, 116, 117, 118), è possibile localizzare la parte di standard all'interno di parcheggi esistenti, o di previsione, situati nelle vicinanze della zona interessata dal piano Attuativo, secondo quanto previsto all'art. 13.1 e previo parere dell'Ufficio Strade.

Essendo un obbligo, la realizzazione delle opere "per standard" non comporta diritto a scomputo degli oneri di urbanizzazione o a rimborsi.

b) Riferimento: art. 13.2 (richiesta di destinazione non residenziale in zone residenziali UI, UR, PM, PL):

E' possibile localizzare gli standard urbanistici (parcheggi ed aree a verde) all'esterno del lotto oggetto di intervento, in parcheggi esistenti o di progetto, posti nelle immediate vicinanze dell'intervento, solo se la destinazione richiesta è di carattere collettivo e previa acquisizione del parere dell'Ufficio Strade.



**DISPOSIZIONE INTERNA DEL 28/11/2006**

---

Oggetto: D. Lgs. 152/99– Fabbricati ricadenti in zone di tutela pozzi ad uso potabile.

Facendo seguito ad un recente incontro con i rappresentanti di altri Settori Dipartimentali dell'Ente competenti per la materia in oggetto, si è riscontrata la necessità di esercitare una più efficace azione di controllo sugli scarichi dei fabbricati sia di tipo civile che industriale, ricadenti all'interno delle zone di rispetto dei pozzi dell'acquedotto, al fine di prevenire fenomeni di inquinamento della falda acquifera.

In considerazione di quanto sopra, si rende necessario che i tecnici di questa Unità Organizzativa provvedano a trasmettere al Settore Dipartimentale 5 - Opere Pubbliche (Ing. Antonella Giannini) le richieste di permesso di costruire relative ad immobili ricadenti in dette aree che non risultano già allacciati alla pubblica fognatura.

Il Settore Dipartimentale sopradetto verificherà pertanto l'effettiva possibilità di allacciamento del fabbricato alla rete fognaria esistente esprimendo una propria valutazione in merito laddove siano proposti o mantenuti sistemi di smaltimento alternativi al recapito dei liquami in fognatura.  
plani

Si raccomanda altresì ai tecnici della U.O. 6.2 - Edilizia Privata di prestare la dovuta attenzione affinché anche gli interventi di ristrutturazione, nonché di straordinaria manutenzione di norma assoggettati a DIA, che non prevedono l'allacciamento dell'immobile esistente, siano comunque accompagnati da un preventivo nulla-osta rilasciato dal Settore 5 - Dipartimentale Opere Pubbliche .



**DISPOSIZIONE INTERNA DEL 31/05/2007**

---

Oggetto: Pratica n° 51/07/MO, richiesta di parere preventivo inerente la variazione di destinazione d'uso di un fabbricato da destinare alla commercializzazione di prodotti per l'edilizia, in frazione di Mugnano. Richiedente: Island Style S. r.l

Con la presente istanza si chiede la variazione dell'attuale destinazione d'uso del fabbricato, al fine di destinarlo ad attività commerciale per la vendita all'ingrosso e al dettaglio di materiali per l'edilizia (pavimentazioni in legno e collanti).

Si rileva peraltro che l'art. 9 - *definizione delle destinazioni d'uso* delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente R.U. non individuano una zonizzazione specifica entro cui collocare la sopradetta attività, che può pertanto essere valutata in applicazione di due distinti criteri:

- a) ai sensi di quanto disposto dall'art. 122.2 delle N.T.A. che consentono di poter esercitare un'attività commerciale solo se connessa con all'attività principale esercitata nel complesso immobiliare;
- b) in ordine a quanto richiamato dall'art. 9.3 che prevede, nell'ipotesi che la destinazione richiesta non risulti elencata, che si proceda per analogia.

Tenuto conto pertanto che per il deposito e la commercializzazione dei prodotti suddetti sono necessari ampi spazi per la movimentazione dei materiali, peraltro difficilmente reperibili al di fuori di aree di tipo produttivo, è da ritenere ammissibile quanto indicato al sopradetto punto b), a condizione che la superficie di vendita, come definita dall'art. 9.3.2.2.1, risulti comunque inferiore a mq. 250 e la consistenza volumetrica della porzione di fabbricato interessata dal mutamento di destinazione d'uso non sia superiore al 15% della volumetria dell'esistente complesso immobiliare.

Si comunica altresì che quanto previsto è soggetto al versamento degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) ammontanti complessivamente a €. 6,36 a mc. nonché all'ulteriore versamento del contributo per il costo di costruzione determinato con le consuete modalità.

Relativamente agli spazi da destinare a parcheggio conseguenti alla variazione dell'attuale destinazione d'uso, non si ritiene applicabile quanto previsto dalla Legge 122/89, demandando comunque all'Ufficio in indirizzo ogni verifica in merito.





## DISPOSIZIONE INTERNA DEL 16/11/2010

---

Oggetto: Installazione di tende - precisazioni.

Come è ormai noto, con Determinazione Dirigenziale n. 1769 del 27 settembre 2010, in attuazione dell'art. 6 del D.P.R. 380/01, questo Ufficio ha predisposto un elenco di interventi liberamente eseguibili, tra cui rientrano anche l'installazione di tende, sia a corredo di fabbricati residenziali che commerciali, artigianali o direzionali.

Sebbene il comma 1 punto 43a) della sopradetta determina definisca già in maniera sufficientemente esaustiva le caratteristiche delle tende, la cui installazione, come detto è riconducibile alle opere liberamente eseguibili, al fine di offrire maggiori certezze sia agli Uffici di questa Amm.ne che ai professionisti ed alle imprese del settore, si è provveduto, di seguito, a specificarne ancor più dettagliatamente le varie tipologie.

Si deve pertanto intendere per *tenda da sole* una struttura semplice e leggera, facilmente smontabile, con armatura in legno o metallo, coperta con telo di tessuto impermeabile o P.V.C. da porre in opera sul prospetto del fabbricato, ovvero da posizionare anche in maniera autonoma sia nella pertinenza dello stesso che su suolo pubblico, avente le seguenti caratteristiche:

- a) tenda infissa o aderente al prospetto del fabbricato del tipo “*a bracci estensibili*”, “*fissa*”, “*a capottina*”, del tipo “*a caduta*” di norma per balconi e terrazze, da realizzare con struttura metallica leggera facilmente smontabile, con copertura in tessuto impermeabile o P.V.C. di aggetto variabile, sono altresì ammesse anche tende che in relazione alla loro sporgenza necessitano della realizzazione di supporti metallici poggiati al suolo a mezzo di piastre prive di ancoraggi fissi (chiodi, viti, tasselli, ecc.);
- b) tenda da installare nella pertinenza del fabbricato realizzata con supporti verticali di modesta sezione, metallici o in legno, posti centralmente o negli angoli.  
Detta struttura dovrà poggiare sul terreno a mezzo di traversi o piastre, privi di ancoraggi fissi (chiodi, viti, tasselli, ecc.); è ammesso l'inserimento dei sostegni verticali in basamenti non ancorati stabilmente al suolo, è precluso l'ancoraggio a fioriere, panchine e simili.

Preme evidenziare che non rientrano tra le opere liberamente eseguibili, la realizzazione di qualsiasi ulteriore manufatto non riconducibile a quelli sopraindicati, in particolare restano assoggettati alla preventiva acquisizione di un idoneo titolo edilizio, ai sensi dell'art. 78 c. 1 lett. b) della L.R. 3 gennaio 2005 n. 1, l'installazione di tensostrutture, pressostrutture, tunnel estensibili, coperture modulari per ambienti industriali, sportivi e commerciali.

E' di tutta evidenza che la posa in opera delle tende non dovrà comportare una diminuzione degli spazi destinati a parcheggio, in particolare per quanto attiene agli esercizi commerciali.

*Nel caso le stesse siano a corredo di attività di ristorazione e dalla loro installazione consegua un incremento del numero dei coperti dovranno essere preventivamente acquisite le necessarie autorizzazioni da parte dell'Azienda U.S.L.*

Relativamente alla realizzazione di tende nel Centro Storico si rimanda alla normativa tipologica approvata con delibera C.C. n° 54 del 22 marzo 2001.

L'installazione di dette tende, se ricadenti in area soggetta a vincolo paesaggistico, resta subordinata alla preventiva acquisizione della relativa autorizzazione ai sensi del D.lgs. 42/04, nonché, se dovuta, da parte del competente Ufficio Strade di questa Amministrazione.