

Risposta ai quesiti posti dalla Consulta interprofessionale con comunicazione 15.12.2015

REGOLAMENTO URBANISTICO

art.10 (ex art.17) alloggio minimo l'interpretazione della consulta è da ritenersi corretta.

art.13 (ex art.22) ottimizzazione La definizione "recupero della SUL esistente" così come evidenziata nel quesito non compare nell'art.13 delle NTA. La dizione "recupero della SUL" introdotta in sede di approvazione del Regolamento Urbanistico non sta a significare il riutilizzo di SUL già presente. La SUL esistente deve comunque essere calcolata per la verifica dell'incremento massimo consentito dalla norma che, si ricorda, deve essere realizzato entro la sagoma e nel rispetto del volume lordo.

art.68 comma 5.1 disciplina degli usi (...) Nel caso di mantenimento della destinazione industriale e artigianale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, è consentito l'ampliamento una tantum di cui all'art.69 comma 3, alle relative condizioni. Si ritiene che l'interpretazione della consulta non sia corretta. L'ampliamento una tantum di cui all'art.69 comma 3 è opportunamente mirato al mantenimento sul territorio di attività economiche esistenti che necessino nel corso della loro vita di ampliamenti utili a migliorare la prestazione. Il principio è reso esplicito nell'incipit della norma "nel caso di mantenimento (...)". Viceversa qualora si opti per la riconversione di immobili originariamente destinati ad attività economiche verso la residenza, l'intervento è realizzato, nel rispetto delle regole enunciate all'art.68 a parità di SUL esistente.

Si ritiene altresì corretta l'interpretazione della consulta circa la possibilità di realizzare l'ampliamento nel lotto anche non fisicamente collegato all'immobile/i esistenti.

Demolizione con ricostruzione preme sottolineare che il Regolamento Urbanistico come chiaramente esplicitato all'art.11 comma 1 delle NTA ha tenuto a riferimento le tipologie di intervento individuate dalla vigente normativa nazionale in materia. Si ricorda inoltre che l'elaborazione e successiva adozione del Regolamento Urbanistico sono avvenute in vigenza della LR 1/2005 e che in forza delle norme di salvaguardia contenute nella LR 65/2014, il Regolamento Urbanistico è stato approvato secondo la disciplina contenuta nella LR 1/2005.

Si rileva tuttavia che occorre, soprattutto per quanto concerne le aree soggette a vincolo paesaggistico, specificare quanto segue:

- nei sub-sistemi del territorio aperto la dizione "demolizione con ricostruzione" (artt. 56, 60, 61, 62), ammessa in alcuni casi, risulta coerente con la definizione del DPR 380/2001 visto che il
-

Regolamento Urbanistico non tratta la nuova costruzione, esito tradizionalmente dell'applicazione di un indice edificatorio, bensì il solo recupero di SUL esistente attraverso la sua demolizione con ricostruzione.

- Negli ambiti insediativi (artt. 65, 66, 67, 68, 69) invece, pur essendo chiara la volontà di permettere in alcuni casi la demolizione con ricostruzione così come introdotta in sede di approvazione del Regolamento Urbanistico, la dizione utilizzata "ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione" impedisce di fatto la modifica della sagoma dell'edificio esistente nelle aree soggette a vincolo paesaggistico nel rispetto del dettato dell'art.3 del citato decreto. Si rileva pertanto la necessità di rendere aderente il linguaggio al contenuto del DPR 380/2001 richiamando la definizione di nuova costruzione così come introdotta nel decreto stesso, ovviamente con aperto ed esplicito riferimento al fatto che si tratta di nuova costruzione previa demolizione di SUL esistenti.

Non riteniamo invece ne' opportuno ne' dirimente far riferimento alle categorie introdotte nella LR 65/2014 di ristrutturazione ricostruttiva e di sostituzione edilizia che vengono ampiamente assorbite dalle definizioni del DPR 380/2001.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 34 Agibilità – Le parole inserite al terzo punto dell'elenco riportato al comma 1 “possano alterare”, devono essere lette unitamente a tutte le altre che compongono la casistica, che di seguito si riporta.

“interventi sugli edifici esistenti che possano alterare le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e dei relativi impianti quali quelli che riguardino parti strutturali degli edificio ovvero quelli che comportino la realizzazione di opere con cambio di destinazione d'uso.

In tal senso, e quale principio generale per l'applicazione del testo, si ritiene necessario che la lettura del testo si attenga alla dizione approvata della norma, nonché alle relative finalità e principi (che si leggono al precedente art. 33), fermo restando le valutazioni particolari da effettuare in sede di applicazione alle diverse casistiche che possano presentarsi.

Art. 45 evacuazione di impianti di trattamento aria e ventilazione servizi igienici – La segnalazione è recepita, si conferma che la norma di maggior apertura introdotta all'art. 45 comma 3 per i servizi igienici deve applicarsi ancorché non riportata anche all'art. 61, fermo restando l'obbligo di adottare idonei accorgimenti per garantire i principi e le prescrizioni di decoro, che dovranno essere opportunamente studiati, a tal fine, in relazione alla tipologia edilizia ed ai limiti di intervento.

Art. 46 Cortili (quota di riferimento per verifiche) - L'interpretazione della Consulta è da ritenersi corretta, corrispondendo al disposto del comma 2 dell'articolo stesso.

Art. 46 Cortili (derogabilità ai limiti dimensionali) – La non derogabilità sancita all'art. 57 è riferita ai requisiti specifici per abitazioni, compreso i casi in cui i requisiti specifici debbano verificarsi in relazione a limiti più generali.

Nello specifico, i requisiti dimensionali individuati per i cortili esistenti, sono già ridotti del 40%, riduzione che, gestita unitamente alla modalità di calcolo individuata al comma 2, consente di intercettare la casistica invocata (la più favorevole condizione dei piani più alti), salvaguardando inoltre le esigenze di vivibilità e privacy.

Il processo edilizio, in particolare per ciò che attiene gli aspetti igienico-sanitari, quali quelli in questione, deve necessariamente riferirsi a valori numerici limite, i quali, nello specifico, sono già stati oggetto di ampia ed approfondita condivisione con le competenti strutture della ASL. Resta ferma l'applicabilità del principio di generale garanzia riportato nel DM 15/5/1975, legato al fattore di luce diurna, unitamente a al divieto di peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie presenti, entrambi verificabili in fase di progettazione e di verifica della stessa anche senza ricorrere a deroghe ASL.

Una eventuale riduzione del limite minimo può essere oggetto di proposta di modifica, da verificare con la ASL.

Art. 55 – Locali per servizi igienici - Il disimpegno (antibagno) è richiesto con specifico riferimento ai casi descritti al comma 2 dell'art. 55, cioè in caso che l'accesso avvenga da locali cucina, spazi cottura oppure destinati a produzione/deposito e vendita di alimenti e bevande. Non è dovuto nel caso di servizi igienici che non si aprano su tali locali.

Art. 61 – Areazione ed illuminazione dei locali di abitazione - L'angolo a cui si riferisce il comma 1 dell'art. 61, è quello (in pianta), compreso tra la semiretta prolungamento di una delle due pareti e il segmento che individua l'altra parete. In tal senso l'interpretazione della consulta non è condivisibile.

Art. 68 – areazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa - L'interpretazione della consulta non è condivisibile. Il dettato del RE prescrive chiaramente il requisito dell'aerazione per i locali di supporto che evidentemente sono locali di vario genere, e le cui esigenze devono necessariamente relazionarsi alla tipologia di attività non abitativa. Proprio in ragione dell'estrema varietà di tali attività, qualora non sia possibile od opportuno il soddisfacimento di tale requisito, riferendosi a locali con destinazione diversa da quella abitativa, è in ogni caso possibile accedere al parere della competente ASL che compie una specifica valutazione funzionale rispetto al tipo e dimensioni dell'attività in questione.

Frazionamenti

Quesito 1 - La visitabilità richiesta per i frazionamenti deve essere garantita nei termini definiti dall'art. 3 del D.M. 236/89 per tutte le unità immobiliari che si contano a seguito del frazionamento

In tal senso, e con riferimento ai principi ed alle deroghe della disciplina nazionale in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, per ciò che attiene l'inserimento di collegamenti verticali meccanizzati (ascensori o servoscala), per il superamento di dislivelli fanno eccezione:

- gli edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra (anche nei casi di nuova edificazione o ristrutturazione), come previsto già all' art. 3.3.1 DM 236/89, ed alle medesime condizioni, cioè con dimostrazione della possibilità di installare successivamente tali dispositivi;
- gli spazi di collegamento e distribuzione condominiali già esistenti (pertanto non nella disponibilità esclusiva dell'operatore), che non presentino le caratteristiche di accessibilità che sarebbero richieste ai fini della visitabilità delle unità immobiliari e che non siano coinvolte nell'intervento.

Quesito 2 - La dimensione minima dei nuovi disimpegni a comune (1,50x1,50 m) può comprendere tutta la superficie del disimpegno posta alla medesima quota di calpestio

Quesito 3 – per “nuovi disimpegni comuni a più unità immobiliari” si intendono sia quelli che si formano a seguito di opere che quelli che si formano, per riutilizzo di disimpegni già esistenti nell'assetto originario ma che fossero in godimento esclusivo (cioè non a già comune di più unità immobiliari). Il requisito non si applica a preesistenti disimpegni comuni a più unità immobiliari.

Serre solari

L'ipotesi di addossare serre solari a locali di categoria primaria, laddove intercetti le aperture alle quali è affidato il soddisfacimento dei rapporti aero-illuminanti, comporta in via generale un peggioramento igienico-sanitario corrispondente al fatto che l'aero-illuminazione non è più diretta ma mediata, appunto, dalla serra. Tale circostanza è tuttavia diversamente valutabile in riferimento a:

- tipo di requisito, considerato che il rapporto illuminante è generalmente meno sensibile all'introduzione della serra, piuttosto che il rapporto aerante;
- tipo di locale in esame e relative caratteristiche ed esigenze, tenendo presente che per locali suscettibili di produrre fumi e vapori, quali locali cucina, spazio cucina e cottura o bagni, deve garantirsi un'areazione non mediata da elementi quali la serra solare, così da evitare fenomeni di condensa;
- tipo di serra adottato, con particolare riferimento alle condizioni di interscambio d'aria con i locali retrostanti.

L'interpretazione di tipo generale della consulta non appare pertanto pienamente condivisibile, stante la pluralità di fattori da tenere in considerazione e la necessità di valutazioni specificamente correlate al caso in questione.

Capitolo XII: norme di tutela dell'aspetto esteriore degli edifici di particolare interesse e del territorio aperto

Art. 84 – coperture

Premesso che l'art. 84 del R.E. è parte della disciplina comunale di decoro e definisce specifiche prescrizioni di tutela per gli interventi sulle coperture degli edifici soggetti a limite di intervento pari al Risanamento Conservativo, si considera che:

- opportunamente, in materia di rendimento energetico nell'edilizia, sia il D.lgs 192/05, laddove prevede una gradualità nell'applicazione delle proprie disposizioni, che il più recente DM 26/06/2015 non estendono gli obblighi prescritti per nuovi edifici o ristrutturazioni anche agli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo;
- la deroga inscritta nel D.L. 102/2014 ha per oggetto i maggiori spessori connessi al miglior rendimento energetico dell'edificio, con specifico riferimento alle distanze minime ed alle

altezze massime ammesse, e pertanto non può arbitrariamente essere estesa alla disciplina di decoro definita all'art. 84, per le relative finalità di tutela e conservazione degli elementi che contribuiscono a connotare la tipicità dell'immagine urbana di Firenze

Pertanto non è condivisibile l'interpretazione della consulta, di applicabilità della deroga ex D.L. 102/2014 ai limiti di spessore degli strati di coibentazione individuati all'art. 84.

Si ricorda che il valore inizialmente proposto quale limite è già stato elevato, dietro sollecitazione della Consulta fino a 12 cm, all'interno del centro storico UNESCO e fino a 20 cm fuori da tale perimetro.

Art. 85 – abbaini e lucernari

Premesso che anche l'art. 85 del R.E. è parte della disciplina comunale di decoro e definisce specifiche prescrizioni di tutela per gli interventi su abbaini e lucernari degli edifici soggetti a limite di intervento pari al Risanamento Conservativo, ed anche alla luce della lettura data in sintesi dalla consulta, che è condivisibile, si ritiene che la tabella riportata all'art. 85 (di seguito riportata), definisca chiaramente i termini di ammissibilità dell'inserimento di abbaini o lucernari.

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

In merito si precisa che:

- le due tipologie ammesse e riportate in tabella sono alternative e per le finalità prettamente conservative della norma, evidenti nel testo, non si devono sommare
- stante il dettato della norma sopravvenuta del DPGR 75/R/2013, in presenza di un complessivo adeguamento della copertura a tali disposizioni, può essere ammesso l'allargamento dell'abbaino esistente, ovvero la realizzazione di un nuovo abbaino con larghezza pari a 70 cm invocando l'eccezione art. 83 comma 3 del Regolamento Edilizio,, laddove l'ampiezza degli abbaini esistenti o quella massima consentita nel caso non raggiunga la minima prescritta.

In merito ai tunnel solari, precisato che gli stessi, ai sensi della vigente definizione di superficie aeroilluminante di cui all'art. 54 del R.E., non possono considerarsi superfici aeroilluminanti, né possono essere considerati elementi ricorrenti o tipici della tradizione fiorentina, gli stessi sono ammessi:

- in via generale, nel rispetto dei principi generali della disciplina di decoro definita dal R.E., di coerenza con le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici e di corretto inserimento nel contesto per edifici il cui limite di intervento superi Restauro e Risanamento conservativo
- solo in via d'eccezione, ai sensi e nei termini di cui all'art. 83 comma 3 del R.E. (quindi opportunamente motivata e documentata per particolari situazioni e nel rispetto dei principi

generali), su immobili soggetti al limite di intervento pari al Restauro Risanamento conservativo, per i quali vige la specifica disciplina di conservazione di cui agli artt. 84 e 85.

Nelle verifiche di ammissibilità per i tunnel solari deve altresì tenersi conto dell'effetto sommatorio derivante dalla preesistenza o dalla previsione di inserimento di ulteriori elementi che interrompono la continuità del manto quali abbaini, lucernari, terrazze a tasca.

L'interpretazione per cui l'art. 65 del RU consentirebbe in via generale l'utilizzo di tunnel solari non è condivisibile in quanto non si rinviene come tali elementi possano rispondere in via generale a vere e proprie "necessità dell'uso".

Modulistica

Modello dimostrazione stato di fatto (leggasi: Modello di deposito dello stato legittimo)

La casistica art. 12 comma 3 lett. a del Regolamento Edilizio è una delle fattispecie che motivano il deposito in esame, ed è appositamente elencata nella relativa modulistica; la stessa non compare, volutamente, nella sezione dedicata alla dichiarazione di conformità urbanistico-edilizia delle eventuali opere realizzate e rientranti nelle fattispecie di irrilevanza di Legge in quanto, come anche precisato dal dettato della norma, il rilascio del certificato di abitabilità ed uso costituisce esso stesso attestazione di conformità di quanto realizzato (e pertanto il caso lett. a non richiede una ulteriore verifica/dichiarazione, da parte del professionista).

Modello di Fine lavori per CILA

Si provvederà a verificare la segnalazione ed operare i necessari aggiornamenti.

Modulo SCIA

Si provvederà a verificare la segnalazione ed operare i necessari aggiornamenti, fermo restando l'imminente adozione della modulistica nazionale e regionale unificata.