



Variante al RU per l'aggiornamento della definizione del limite di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale rispetto all'innovato quadro normativo

Relazione di avvio del procedimento | art.17 LR 65/2014

Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) | art.22 LR 10/2010

**Allegato A**



## Gruppo di lavoro

### Sindaco

Dario Nardella

### Assessore Urbanistica, Politiche del Territorio, Città metropolitana, Decentramento e Smart City

Giovanni Bettarini

### Area di Coordinamento Tecnica

Domenico Palladino

### Responsabile del Procedimento

Stefania Fanfani

### Ambiente

Gianni Bordoni, Marcello Cocchi, Giuseppe Dinoi, Mirko Leonardi, Alessandra Pippi, Chiara Tanini

### Urbanistica

Duccio Del Matto, Silvia Elmi, Stefania Fanfani, Stefania Grillo, Giuseppe Iuorio, Roberto Lembo, Francesco Matteini, Chiara Michelacci, Marcella Panetta, Lucia Raveggi, Stefano Spulcioni

### Supporto Amministrativo Pianificazione urbanistica

Domenico Arone, Claudia Ciapetti, Anna Lina De Rosis, Lucia Martini, Daniela Ottanelli, Silvia Scarsella



# Indice

## PARTE I | Relazione illustrativa

1. Pianificazione urbanistica e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente	5
2. Il patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale nel Regolamento Urbanistico   classificazione e tipi di intervento	6
3. Le modifiche normative intervenute e la giurisprudenza   tipi di intervento   opere	9
4. Restauro e risanamento conservativo   ristrutturazione edilizia	13
5. La modifica delle NTA	15
6. Regime amministrativo	18

## PARTE II | Valutazione degli effetti ambientali attesi

1. Gli effetti attesi	19
-----------------------	----

## PARTE III | Considerazioni preliminari sulla fattibilità geologica, sismica e idraulica

Premessa	21
1. Indagini geologiche del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico	21
2. Considerazioni preliminari di fattibilità	22

## APPENDICE

1. Estratto dei testi normativi vigenti in materia edilizia   DPR 380/01	25
2. Estratto dei testi normativi vigenti in materia edilizia   LR 65/2014	33
3. La giurisprudenza	39
4. Estratto del Piano Regolatore previgente (PRG 1998)   art. 6	39



### 1. Pianificazione urbanistica e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente

La scelta pianificatoria del Comune di Firenze operata con il Piano Strutturale e declinata nel Regolamento Urbanistico vigente è legata ad un nuovo approccio, tipico di questi anni e sollecitato anche dalla più recente normativa sia nazionale che regionale, sostanzialmente rivolto alla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, nella logica dei “volumi zero”, in luogo del tradizionale sviluppo operato attraverso aree di saturazione o di espansione di nuovo impianto.

Come si è avuto modo di sottolineare più volte a partire dal Piano Strutturale, nel territorio fiorentino sono presenti oltre **1 milione di metri quadrati** di superficie abbandonati, dismessi e sottoutilizzati in cerca di una nuova funzione che consenta il loro recupero salvandoli dall'avanzato stato di degrado in cui spesso si trovano e dal rischio di utilizzi e occupazioni abusivi, prevenendo in tal modo anche l'innescarsi di fenomeni di degrado sociale.

La ricognizione effettuata nel Piano Strutturale ha riguardato gli immobili aventi Superficie Utile Lorda (SUL) maggiore di 2.000 mq ritenuti strategici ai fini della verifica del carico urbanistico e delle sue variazioni; la pubblicazione di un avviso pubblico teso ad intercettare le proprietà pubbliche o private dismesse ha consentito di avere un quadro concreto della situazione fiorentina, conducendo alle scelte pianificatorie contenute nel Regolamento Urbanistico che ha messo in campo quota parte degli immobili dismessi censiti (circa il 50%), valutando la possibilità di accogliere nuove destinazioni d'uso. In tal senso la città di Firenze costituisce un esempio importante di sperimentazione dei nuovi principi della rigenerazione urbana anche in virtù del fatto che molti degli immobili dismessi presentano caratteri di pregio storico-architettonico, documentale o testimoniale e che in tutti i casi individuati è stata puntualmente definita una specifica disciplina per regolare la trasformazione (scheda norma), individuando la Superficie Utile Lorda coinvolta, la destinazione/i d'uso ammessa/e (e la relativa percentuale), il tipo di intervento, le prescrizioni specifiche riguardanti la particolare fattispecie.

E' altresì presente nella realtà del territorio comunale un elevato numero di immobili di superficie utile lorda inferiore ai 2.000 mq che negli ultimi anni hanno parimenti scontato gli effetti di profonde trasformazioni economiche e sociali, con una diffusa dismissione delle attività, il cui riutilizzo è evidentemente fattore di una rigenerazione urbana minuta, normata nel Regolamento Urbanistico attraverso i limiti e le prescrizioni di intervento definiti dalla disciplina ordinaria.

Stante la volontà di procedere nel percorso di rigenerazione urbana diffusa finora perseguito, alla luce dell'esperienza sin qui maturata e

dell'evoluzione del quadro di riferimento disciplinare esterno, (estesamente illustrata nei successivi paragrafi), si impone ora la necessità di operare un aggiornamento del testo normativo volto a preservare la sua capacità di sostenere concretamente l'obiettivo sopra richiamato nel rispetto delle caratteristiche che precipuamente connotano il patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico e documentale.

La presente proposta di variante interessa esclusivamente le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico ed ha per oggetto l'aggiornamento della definizione della categoria di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale, fermo restando l'articolato normativo approvato, le prescrizioni operative già individuate, la disciplina degli usi, ecc., in attuazione ed in coerenza con gli indirizzi e gli obiettivi strategici delineati nel Piano Strutturale.

## 2. Il patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale nel Regolamento Urbanistico | classificazione e tipi di intervento

Il Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione 2015/C/00025 del 02.04.2015, come stabilito dalla legge regionale nel rispetto della quale è stato elaborato lo strumento (LR 1/2005) e come confermato dalla LR 65/2014, ha operato la classificazione del patrimonio edilizio esistente attribuendo sulla base di un giudizio di valore storico-architettonico, documentale, testimoniale, il limite di intervento al quale gli immobili sono assoggettati avendo a riferimento i tipi di intervento di cui al DPR 380/2001 (art.11 delle NTA del RU).

La classificazione ha riguardato il patrimonio edilizio esistente di tutto il territorio comunale, con un puntuale approfondimento operato sul centro storico UNESCO, al fine di documentare la condizione (visibile dall'esterno) di ogni singolo edificio ed è restituita con specifica individuazione grafica nella tavola Disciplina del Suolo e degli Insediamenti, alla quale corrisponde la relativa disciplina incardinata sull'art.13 delle Norme Tecniche di Attuazione del RU.

La fase analitica e ricognitiva ha determinato **la classificazione del patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale** in:

- emergenze di valore storico-architettonico;
- emergenze di interesse documentale del moderno;
- tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale;
- edifici singoli o aggregati di interesse documentale.

La classificazione individua inoltre, in via residuale, gli edifici che non presentano caratteri di interesse storico-documentale come "edificato recente/edificato recente elementi incongrui".

Come già indicato, al fine di semplificare la fase operativa, nell'attribuire alle diverse classi di edifici il limite di intervento massimo ammissibile il Regolamento Urbanistico si appoggia alle definizioni degli interventi edilizi stabilite dalla Legge (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001), rispetto alle quali la medesima norma definisce gli adempimenti amministrativi dovuti, nonché le sanzioni da applicare quando non si operi in conformità con essa.

Particolare attenzione è stata posta nell'individuazione del limite di intervento massimo ammissibile da applicare agli **edifici di interesse storico-architettonico e documentale**, i quali, pur rappresentando nel quadro generale di riferimento immobili con un diverso grado di valore, condividono caratteri distintivi tali da qualificarli, a livello di edificio singolo, di complesso immobiliare o di tessuto, come significativi esempi da preservare, rappresentativi dell'epoca in cui sono stati realizzati.

Fra questi:

- le emergenze di valore storico-architettonico, primi fra tutti gli edifici notificati, tutelati per legge (beni culturali ai sensi del DLgs 42/2004) sotto il diretto controllo dello stato (competente Soprintendenza);
- le emergenze di valore storico-architettonico, esempi degni di altrettanta tutela seppur non notificati;
- le emergenze di interesse documentale del moderno, edifici realizzati a partire dal secondo dopo guerra riconosciuti dalla letteratura di settore come esempi rappresentativi;
- Il tessuto storico e storicizzato prevalentemente seriale cioè quelle parti di città caratterizzate da un edilizia seriale ancora riconoscibile sia per il chiaro principio insediativo che per le caratteristiche architettoniche tipiche;
- gli edifici singoli o aggregati di interesse documentale quali complessi rurali, ville di campagna ecc.

Conseguentemente il Regolamento Urbanistico ha individuato nell'intervento di **"restauro e risanamento conservativo"** lo strumento di **garanzia della conservazione del patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico e documentale**, coniugata con l'obiettivo di rigenerazione.

L'approccio conservativo del Regolamento Urbanistico a questa parte consistente di patrimonio (si fa presente che il **42%** del patrimonio edilizio esistente del Comune di Firenze è soggetto ad interventi di restauro e risanamento conservativo, di cui il **25%** circa soggetto a vincolo diretto quale bene culturale), dettato dalla necessità di tutela e in continuità con la disciplina previgente (PRG '98), si è naturalmente appoggiato alla letterale definizione dell'intervento di restauro e risanamento di cui all'art.3, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001 vigente al momento dell'approvazione:

*c) **interventi di restauro e di risanamento conservativo**, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad **assicurarne 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 essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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;*

La definizione sopra riportata risale a quella dettata dalla Legge 457/1978, rimasta immutata fino al 2017 quando con Legge 96/2017, come si vedrà di seguito, sono state introdotte alcune precisazioni.

L'obiettivo che la norma si poneva era quello di consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso un **insieme sistematico di opere** atte a:

- **conservare** l'organismo edilizio;

- **assicurare** la funzionalità;

nel rispetto degli **elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso**.

L'applicazione della norma ha consentito, nei suoi quasi 40 anni di vigenza, il recupero di innumerevoli immobili che, avendo perso la destinazione originaria, hanno accolto destinazioni diverse che ne hanno permesso la rigenerazione, come ad esempio:

- conventi > residenze, uffici;
- carceri > residenze, università;
- ville padronali > alberghi, università, case di cura, residenze assistite.

Il Regolamento Urbanistico, avendo a riferimento il dettato normativo, ha inteso trattare con particolare cura questa fattispecie di **intervento che nasce generale nella sua definizione, nella consapevolezza del legislatore di un'applicazione diffusa su un patrimonio avente valore, caratteristiche e grado di conservazione diverso da edificio ad edificio**. Per questo motivo le norme del RU trattano il tema dedicandogli l'intero comma 6 dell'art.13 (norme comuni) evidenziando la necessità di un approfondimento specifico (relazione storico-critica) finalizzato a stabilire il corretto approccio alla conservazione, fermo il principio espresso dalla legge e cioè il rispetto degli **elementi tipologici, formali e strutturali** che, per agevolarne il riconoscimento univoco sono stati esplicitati nel seguente elenco, quali elementi da preservare.

L'art.13 comma 6 delle NTA del Regolamento Urbanistico prevede infatti che:

*(...) In ogni caso per tutti gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo è prescritto il mantenimento:*

- *della distribuzione principale (corpi scale e androni);*
- *della quota di imposta degli orizzontamenti strutturali esistenti;*
- *della quota di imposta della copertura fatte salve modeste modifiche necessarie a soddisfare esigenze di consolidamento non altrimenti conseguibili, da attuarsi con tecniche e materiali compatibili;*
- *degli apparati decorativi;*
- *dei materiali di finitura (ove possibile);*
- *della composizione del prospetto sulla via pubblica;*
- *della sagoma ad esclusione delle superfetazioni e di modeste modifiche necessarie a migliorare la funzionalità delle coperture;*
- *degli elementi tipologici.*

La scelta di un uso diffuso del tipo di intervento restauro e risanamento conservativo nasce quindi dalla spinta a conservare il bene nei suoi elementi identitari permettendo l'inserimento di nuove destinazioni d'uso, anche quando ciò comporti la modifica del numero delle unità immobiliari o il riassetto dell'articolazione di più unità immobiliari, confermando un approccio consolidato anche nell'applicazione degli strumenti urbanistici previgenti.

Il PRG datato 1998 operava infatti in modo del tutto analogo, classificando il patrimonio edilizio esistente con diverso grado di interesse storico-documentale nelle classi da 0 a 3 e assoggettandolo a interventi di restauro o risanamento conservativo secondo l'espressa articolazione contenuta nell'art.6 delle Norme Tecniche di Attuazione: anche allora la norma (vedi estratto riportato in appendice), prescriveva la preventiva

indagine dei valori e delle caratteristiche degli immobili, andava a dettagliare gli interventi ammessi e contemplava espressamente la possibilità di operare con cambio d'uso e con modifica del numero delle unità immobiliari.

Ad ulteriore testimonianza della consolidata applicazione di tale disciplina secondo questi principi si riporta l'estratto dell'ordinanza del Sindaco 1421 del 1983 in cui viene specificato a proposito dell'intervento di restauro e risanamento conservativo: ***“Pertanto l'intervento di restauro e risanamento conservativo assume in definizione contenuti non di semplice conservazione ma che consentono anche di garantire all'organismo edilizio una funzionalità diversa adattando l'edificio alle funzioni umane, ma rispettandone i caratteri fondamentali”***. Ed ancora in un'ordinanza sindacale successiva (4217 del 1994) si legge: ***“Risanamento conservativo. Elemento distintivo degli interventi di risanamento è il rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio – un intervento di R.C. potrà determinare anche la variazione del numero delle unità immobiliari presenti laddove questo intervento risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche dell'organismo dell'edificio”***.

E' del tutto evidente che il modello di pianificazione proposta è la palese applicazione di principi operativi consolidati nella disciplina urbanistica fin dal suo nascere (Legge 457/1978) riscontrabile nella pianificazione generale dei comuni italiani come anche in quella del Comune di Firenze, anche risalente ai piani precedenti, che attribuiva all'intervento di restauro e risanamento conservativo la capacità di:

- accogliere una nuova destinazione d'uso oggetto di valutazione sia a livello di compatibilità edilizia che urbanistica anche con modifica del numero o dell'articolazione delle unità immobiliari;
- conservare al contempo l'identità del bene attraverso il rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali.

Fattispecie questa che sia con il PRG '98, approvato con DCRT n.385/1997, che con il RU attraverso quanto stabilito agli artt. 19 e 20 della LR 65/2014, ha avuto l'avallo della Regione Toscana.

### **3. Le modifiche normative intervenute e la giurisprudenza | tipi di intervento | opere**

In merito alla capacità dell'intervento di restauro e risanamento conservativo di accogliere cambi d'uso oltreché modifiche nel numero o nell'articolazione delle unità immobiliari è necessario soffermarsi a considerare l'attuale definizione dell'intervento e come essa si inquadra all'interno delle innovazioni normative intervenute successivamente all'approvazione del Regolamento Urbanistico.

La definizione di restauro e risanamento conservativo, rimasta inalterata dalla sua introduzione con Legge 457/1978 anche nel passaggio all'interno del Testo Unico dell'Edilizia (art. 3, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001), è stata recentemente modificata con la Legge 96/2017 che ha introdotto una precisazione fondamentale per chiarire definitivamente che il mutamento di destinazione d'uso è consentito con l'intervento di restauro e risanamento conservativo. La definizione risulta oggi così formulata:

- c) ***“interventi di restauro e di risanamento conservativo”***, gli interventi

edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, **ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi.** Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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.

Merita anche sottolineare che la modifica operata con Legge 164/2014 al medesimo art. 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001 (intervenuta tra l'adozione e l'approvazione del RU), ha consentito di procedere con la semplice manutenzione straordinaria alla modifica del numero delle unità immobiliari:

**b) "interventi di manutenzione straordinaria",** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. **Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;**

A tali modifiche normative si accompagnano inoltre quelle operate all'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001 sulla definizione dell'intervento di ristrutturazione edilizia, che oggi risulta così formulata:

**d) "interventi di ristrutturazione edilizia",** gli interventi 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente; *(lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi dall'art. 30,*

*comma 1, lettera a), legge n. 98 del 2013)*

A fronte di un tale quadro normativo, delle descritte scelte pianificatorie e dei limiti di intervento introdotti dal Regolamento Urbanistico per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale, non può sottacersi che l'Amministrazione è stata di recente destinataria (rif. protocollo 296021/2017), al pari degli altri comuni del circondario, di una nota della Procura della Repubblica di Firenze cui sono allegata varie sentenze di Cassazione Penale in materia di qualificazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Tale circostanza, nella consapevolezza del fatto che ogni pronuncia è riferita alla disciplina normativa vigente in un dato momento e in relazione ai singoli casi esaminati dal Giudice, e che la somma di tali pronunce costituisce orientamento prevalente della giurisdizione per l'uniforme interpretazione della legge in materia edilizia, impone di contestualizzare tali orientamenti rispetto al quadro normativo e alla disciplina urbanistica comunale vigenti.

Dalla lettura delle sentenze di Cassazione Penale trasmesse (i cui estremi sono riportati in appendice) risulta come, proprio negli anni nei quali il Legislatore ha operato modifiche alle definizioni degli interventi edilizi, la giurisprudenza penale ha maturato e consolidato un orientamento, riferito anche alla giurisprudenza amministrativa, che ascrive alla ristrutturazione edilizia ogni intervento comportante anche solo una delle seguenti fattispecie:

- incremento del numero delle unità immobiliari;
- diversa distribuzione interna della superficie dell'unità immobiliare;
- cambio d'uso realizzato dopo l'ultimazione del fabbricato, anche con opere di modesta entità.

Secondo tali orientamenti emerge che, seppure il frazionamento e il cambio d'uso siano oggi espressamente contemplati dalla legge anche per interventi non trasformativi quali la *manutenzione straordinaria* (limitatamente al frazionamento), e il *restauro e risanamento conservativo*, resta tuttavia escluso, che tali operazioni **possano considerarsi manutenzione straordinaria o restauro e risanamento conservativo al momento in cui operino con modifica della distribuzione interna e inserimento di nuovi impianti.**

A titolo esemplificativo si riporta una sentenza del Consiglio di Stato (Cons. Stato sez. IV n. 2395/16) che ben rappresenta questa interpretazione.

*“Il Collegio non ravvisa ragioni per discostarsi dall'orientamento del tutto prevalente di questo Consiglio di Stato, secondo cui gli interventi edilizi che alterino, anche sotto il profilo della distribuzione interna, l'originaria consistenza fisica di un immobile e comportino l'inserimento di nuovi impianti e la modifica e redistribuzione dei volumi, non si configurano né come manutenzione straordinaria, né come restauro o risanamento conservativo, ma rientrano nell'ambito della ristrutturazione edilizia. In sostanza, affinché sia ravvisabile un intervento di ristrutturazione edilizia è sufficiente che risultino modificati la distribuzione della superficie interna e dei volumi, ovvero l'ordine in cui erano disposte le diverse porzioni dell'edificio, per il solo fine di rendere più agevole la*

*destinazione d'uso esistente. Infatti, anche in questi casi si configura il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e un'alterazione dell'originaria fisionomia e consistenza fisica dell'immobile, incompatibili con i concetti di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo, che presuppongono la realizzazione di opere che lascino inalterata la struttura dell'edificio e la distribuzione interna della sua superficie (in termini, sez. V, 12 novembre 2015, n. 5184; ma si vedano anche, nel medesimo senso, sez. V, 17 marzo 2014, n. 1326; sez. V, 17 luglio 2014, n. 3796, sez. IV, 14 luglio 2015, n. 3505; sez. V, 14 aprile*

In termini concreti è evidente che:

- un frazionamento o un cambio d'uso comportano necessariamente la modifica della distribuzione interna, della qualificazione delle superficie, l'inserimento di impianti idonei ad assistere le funzioni da insediare. Si pensi al frazionamento di un alloggio in due appartamenti che richiede la formazione di dotazioni essenziali quali bagno e cucina in aggiunta a quelli già presenti nell'unità originaria e la conseguente efficace distribuzione dei vani che ne risultano;
- per gran parte del patrimonio edilizio plurisecolare che costituisce i centri storici di tutta Italia, sopravvissuto attraverso molteplici e anche pesanti trasformazioni del tutto aliene ai principi della conservazione e del restauro, non è possibile identificare nel dettaglio l'originaria distribuzione della superficie interna e dei volumi, ovvero l'ordine in cui erano disposte le diverse porzioni dell'edificio.

La casistica oggetto d'esame da parte della giurisprudenza attesta il confine fra *restauro* e ***risanamento conservativo*** e ***ristrutturazione edilizia*** ad una soglia diversa da quella finora utilizzata e riproposta nello strumento urbanistico recentemente approvato, identificando il rispetto degli ***"elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo"*** edilizio con la conservazione integrale della consistenza presente.

Come si è visto la giurisprudenza sia penale che amministrativa dà un'interpretazione delle norme che porta ad escludere l'applicazione della manutenzione straordinaria (frazionamento/accorpamento) e del restauro e risanamento conservativo tutte le volte che si interviene sulla distribuzione interna degli immobili. Le sentenze così come elencate in appendice alla presente relazione sono precedenti però alla modifica del DPR 380/2001 come integrato con Legge 96/2017 e DLgs 222/2016. La modifica al DPR 380/2001, apportata con Legge 96/2017, è infatti del giugno 2017 mentre l'emanazione del DLgs 222/2016 è del 25.11.2016, con entrata in vigore il 11.12.2016.

La Legge 96/2017, come abbiamo visto, modifica l'art. 3, comma 1, lett. c) del DPR 380/2001 precisando in modo espresso che con il restauro e risanamento conservativo è consentito il mutamento della destinazione d'uso. Nulla dice invece il medesimo art. 3 rinnovato relativamente alla modifica della distribuzione interna. Il DLgs 222/2016, pur declinando in maniera più dettagliata (Allegato A) le opere riferite ai diversi tipi di intervento, non contiene ugualmente alcuna specifica relativa alla modifica della distribuzione interna.

#### 4. Restauro e risanamento conservativo | ristrutturazione edilizia

Il descritto contesto normativo e l'orientamento consolidato della giurisprudenza impongono a questo punto un aggiornamento della disciplina del Regolamento Urbanistico.

Occorre pertanto, per il patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale, aggiornare il tipo di intervento massimo ammissibile tra quelli definiti dalla Legge (DPR 380/2001, art. 3), così da garantire le finalità di rigenerazione urbana attraverso il suo recupero, non andando ad impegnare nuovo suolo inedito.

E' ovvio che il passaggio da un tipo di intervento incardinato su un **insieme sistematico di opere rivolto a conservare** (il restauro e risanamento conservativo) a un tipo di intervento (la ristrutturazione edilizia) incardinato su un **insieme sistematico di opere rivolto a trasformare** non è agevole, volendo conciliare la conservazione degli elementi identitari del manufatto con la definizione di ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), DPR 380/2001).

Stante l'ampiezza della definizione di base, si è quindi ricercato nel più recente DLgs 222/2016, che di fatto declina le definizioni degli interventi edilizi, un riferimento normativo utile a limitare la ristrutturazione edilizia in modo da salvaguardare quegli elementi che costituiscono il valore identitario del patrimonio di interesse storico-architettonico e documentale di cui il Comune di Firenze è ricco.

A tal proposito si evidenzia come il DLgs 222/2016 introduca una declinazione della *ristrutturazione edilizia* cosiddetta "semplice" o "leggera" (punto 7, Allegato A) che non ammette la completa demolizione dell'edificio preesistente, l'aumento del volume complessivo, la modifica dei prospetti e il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante nel centro storico.

Con tutta evidenza, mentre l'invarianza del volume complessivo è fondamentale per non attuare una trasformazione radicale dell'immobile, il divieto di mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante nel centro storico costituisce una forte limitazione alla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente. Al contempo non vi è nessuna forma di tutela, ad esclusione del mantenimento dei prospetti, degli elementi identitari che caratterizzano la morfologia dell'edificio.

Si è poi esaminata la ristrutturazione cosiddetta "pesante" introdotta anch'essa nel medesimo DLgs 222/2016 (punto 8, Allegato A), la cui definizione è di seguito riportata:

*Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici e dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso.*

*Elementi costitutivi della fattispecie (ristrutturazione edilizia) previsti dalla legge:*

*non prevedano la completa demolizione dell'edificio esistente e comportino:*

- 1. aumento del volume complessivo*
- 2. modifiche al prospetto dell'edificio*

### 3. cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante nel centro storico.

E' evidente che la *ristrutturazione edilizia* cosiddetta "*pesante*" come sopra declinata non si concilia con l'obiettivo di salvaguardia che comunque si intende mantenere per quel patrimonio che non può essere trasformato *tout court* ma che deve preservare i caratteri di identità più volte richiamati. Verificato anche l'adeguamento della LR 65/2014 al DPR 380/2001, così come sopra illustrato, si non si rileva alcuna precisazione riguardo al tema della modifica della distribuzione interna e del tipo di intervento cui ascrivere tale fattispecie.

In sostanza, al fine di trovare il necessario equilibrio fra l'orientamento giurisprudenziale nella lettura dell'intervento di *restauro e risanamento conservativo* e gli obiettivi di rigenerazione urbana sui quali è incardinata la pianificazione della città di Firenze (cd "volumi zero"), inoltre mantenendo i già stabiliti livelli di tutela del patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale, occorre operare applicando specifiche limitazioni alla tipologia di intervento *ristrutturazione edilizia*, così da garantire la compatibilità della trasformazione rispetto agli elementi di identità e di interesse e alla eventuale destinazione d'uso da insediare. Conseguentemente per il patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale, e quindi per gli edifici classificati come:

- emergenze di valore storico-architettonico;
- emergenze di interesse documentale del moderno;
- tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale;
- edifici singoli o aggregati di interesse documentale;

il limite di intervento massimo ammissibile è aggiornato alla *ristrutturazione edilizia* con le seguenti limitazioni:

- non preveda la demolizione dell'edificio esistente;
- non aumenti il volume lordo complessivo;
- non modifichi la sagoma ad esclusione delle superfetazioni e di modeste modifiche necessarie a migliorare la funzionalità delle coperture;
- non modifichi sostanzialmente la composizione dei prospetti sulla via pubblica;
- non modifichi la distribuzione principale interna (androni, corpi scale, ecc);
- non modifichi imposta e materiali (se storici) degli orizzontamenti strutturali;
- non modifichi la quota di imposta della copertura fatte salve modeste modifiche necessarie a soddisfare esigenze di consolidamento non altrimenti conseguibili, da attuarsi con tecniche e materiali compatibili;
- mantenga gli apparati decorativi ove presenti.

Considerato che fra le *emergenze di valore storico-architettonico* sono compresi anche gli immobili notificati ai sensi della Parte II del DLgs 42/2004 (Beni culturali), si precisa che le limitazioni sopra descritte non sono da estendere agli immobili per i quali la verifica della compatibilità degli interventi con le finalità di tutela dei valori individuati dal vincolo è assicurata dal procedimento autorizzativo di competenza della Soprintendenza.

## 5. La modifica delle NTA

La variante intende dunque apportare le seguenti modifiche all'art. 13 delle NTA del Regolamento Urbanistico, che costituisce il corpo centrale della modifica normativa.

Dovranno essere annotate tutte le modifiche necessarie per allineare il testo normativo all'aggiornamento proposto, mentre la classificazione del patrimonio edilizio esistente rimane immutata sia nella declinazione dell'art.13 delle NTA, sia nella rappresentazione grafica della tavola Disciplina del suolo e degli insediamenti.

### art.13 - lo spazio edificato - classificazione

**1. Generalità.** Lo spazio edificato costituito dal patrimonio edilizio esistente viene classificato in maniera trasversale sull'intero territorio comunale ai sensi dell'art.55 della LR 1/2005 in:

- emergenze di valore storico-architettonico;
- emergenze di interesse documentale del moderno;
- tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale;
- edifici singoli o aggregati di interesse documentale;
- edificato recente/edificato recente elementi incongrui.

In base allo statuto del territorio del Piano Strutturale i tipi di intervento ammessi per classe di edificio sono soggetti a ulteriori limitazioni riferite ai diversi sub-sistemi e ambiti (Parte 4), fatte salve le particolari casistiche disciplinate nelle Parti 2 e 5 delle presenti norme.

**2. Definizioni.** Le emergenze di valore storico architettonico. Si intendono per emergenze di valore storico-architettonico gli edifici che rappresentano emergenze nel territorio comunale tra cui gli immobili riconosciuti come "beni culturali" ai sensi del DLgs 42/2004 (Parte II, Titolo I).

**2.1 Individuazione.** Le emergenze di valore storico-architettonico sono individuate con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Regolamento Urbanistico in scala 1:2000 distinguendo quelli riconosciuti come "beni culturali" ai sensi del DLgs 42/2004 (Parte II, Titolo I).

**2.2 Disciplina degli Interventi.** Gli interventi consentiti sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui al successivo comma 6.1, nonché con le limitazioni della disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti.

**Sono esclusi dalle limitazioni di cui al successivo comma 6.1 gli interventi su edifici soggetti a vincolo ai sensi della Parte II del DLgs 42/2004 (beni culturali).**

Qualora all'interno degli immobili individuati come "beni culturali" siano presenti porzioni non incluse nel provvedimento di notifica, l'esecuzione di interventi edilizi sulle porzioni medesime non è subordinata ad autorizzazione della Soprintendenza.

**2.3 Recepimento.** Gli immobili interessati da decreti di notifica di vincolo ai sensi del DLgs 42/2004 (Parte II, Titolo I) successivi all'efficacia del presente Regolamento, vengono classificati come emergenze di valore storico architettonico, con presa d'atto mediante determinazione dirigenziale.

**3. Definizioni.** Le emergenze di interesse documentale del moderno. Si intendono per emergenze di interesse documentale del moderno gli edifici realizzati a partire dal secondo dopo-guerra individuati sulla base dell'attenzione e del riconoscimento critico loro attribuito dalla letteratura di settore.

**3.1 Individuazione.** Le emergenze di interesse documentale del moderno sono individuate con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Regolamento Urbanistico in scala 1:2000.

**3.2 Disciplina degli Interventi.** Gli interventi consentiti sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, **ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui al successivo comma 6.1, nonché** con le limitazioni della disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti.

**4. Definizioni.** Il tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale. Si intende per tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale, quello in cui è riconoscibile il principio insediativo delle successive fasi di accrescimento della città compresi gli edifici o insiemi di edifici risalenti al secondo dopo-guerra correttamente integrati nel tessuto di matrice storica.

**4.1 Individuazione.** Il tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale è individuato con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Regolamento Urbanistico in scala 1:2000.

**4.2 Disciplina degli Interventi.** Gli interventi consentiti sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, **ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui al successivo comma 6.1, nonché** con le limitazioni della disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti.

**5. Definizioni.** Gli edifici singoli o aggregati di interesse documentale. Si intendono per edifici singoli o aggregati di interesse documentale quegli edifici anche aggregati a formare nuclei o porzioni residue di tessuto che testimoniano i caratteri storici del paesaggio urbano e rurale.

**5.1 Individuazione.** Gli edifici singoli o aggregati di interesse documentale sono individuati con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Regolamento Urbanistico in scala 1:2000.

**5.2 Disciplina degli Interventi.** Gli interventi consentiti sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, **ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui al successivo comma 6.1, nonché** con le limitazioni della disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti.

**6. Norme comuni.** La redazione del progetto di restauro e risanamento conservativo per gli edifici classificati come emergenze deve essere preceduta e accompagnata, al fine dell'accertamento di tutti i valori urbanistici, morfologici, architettonici, ambientali, tipologici, costruttivi, decorativi e artistici, da attente analisi e letture storico-critiche. Gli studi devono riguardare l'opera originaria e le eventuali aggiunte o modifiche e devono essere costituiti da:

- ricerche bibliografiche, iconografiche e archivistiche (catasti storici, antiche stampe, fotografie, rilievi, ecc.);
- rilievo grafico e fotografico che comprenda le finiture interne ed esterne, con indicazione dei materiali usati per pavimentazioni, infissi, ringhiere, soglie, davanzali e per le strutture portanti.

La redazione del progetto di restauro e risanamento conservativo per gli edifici classificati tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale e gli edifici singoli o aggregati di interesse documentale deve essere preceduta e accompagnata, al fine dell'accertamento di tutti i valori urbanistici, morfologici, architettonici, ambientali, tipologici, costruttivi, decorativi e artistici, da attente analisi e letture storico-critiche. Gli studi devono riguardare l'opera originaria e le eventuali aggiunte o modifiche e devono essere costituiti da:

- ricerche iconografiche e di archivio;

- rilievo grafico e fotografico comprensivo di indicazione dei materiali utilizzati per i vari componenti edilizi.

In ogni caso per tutti gli edifici soggetti a restauro o risanamento conservativo è prescritto il mantenimento:

- della distribuzione principale (corpi scale e androni);
- della quota di imposta degli orizzontamenti strutturali esistenti;
- della quota di imposta della copertura fatte salve modeste modifiche necessarie a soddisfare esigenze di consolidamento non altrimenti conseguibili, da attuarsi con tecniche e materiali compatibili;
- degli apparati decorativi;
- dei materiali di finitura (ove possibile);
- della composizione del prospetto sulla via pubblica;
- della sagoma ad esclusione delle superfetazioni e di modeste modifiche necessarie a migliorare la funzionalità delle coperture;
- degli elementi tipologici.

Qualora lo studio preliminare sull'edificio renda evidente l'assenza di elementi di pregio storico-culturale o la loro sostanziale alterazione o la difformità rispetto al progetto originale per gli edifici di interesse documentale del moderno, non sono da rispettare le prescrizioni di cui al precedente alinea limitatamente alle porzioni di edificio già oggetto di alterazione. Per questi casi lo studio deve dimostrare che l'edificio originale ha subito manomissioni integrali o parziali tali da averne compromesso irreversibilmente i connotati essenziali, che sono quelli desumibili dalla bibliografia di riferimento per gli edifici di interesse documentale del moderno e di natura tipo morfologica per gli altri, da documentare con atti ufficiali, progetti approvati, foto e rilievi.

**6.1 Limitazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia su Immobili classificati come emergenze di valore storico-architettonico, emergenze di Interesse documentale del moderno, tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale, edifici singoli o aggregati di Interesse documentale.** L'intervento di ristrutturazione edilizia su immobili classificati come:

- emergenze di valore storico-architettonico;
- emergenze di Interesse documentale del moderno;
- tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale;
- edifici singoli o aggregati di Interesse documentale;

è soggetto alle seguenti limitazioni:

- non sia prevista la demolizione dell'edificio esistente ad eccezione delle superfetazioni;
- non sia incrementato il volume lordo complessivo;
- non sia modificata la sagoma ad esclusione della eliminazione delle superfetazioni e di modeste modifiche necessarie a migliorare la funzionalità delle coperture;
- non sia modificata sostanzialmente la composizione dei prospetti sulla via pubblica;
- non sia modificata la distribuzione principale interna (androni, corpi scale, ecc);
- non siano modificati l'imposta e i materiali (salvo quando si operi su elementi privi di Interesse) degli orizzontamenti strutturali;
- non sia modificata la quota di imposta della copertura fatte salve modeste modifiche necessarie a soddisfare esigenze di consolidamento non altrimenti conseguibili, da attuarsi con tecniche e materiali compatibili;
- siano mantenuti gli apparati decorativi ove presenti.

Nel rispetto delle ~~prescrizioni~~ **limitazioni** di cui ~~sopra~~ **sopra** al presente comma sono

ammessi, anche per immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo, i seguenti interventi:

- **mutamento di destinazione d'uso come individuato all'art.19 purché compatibile con le limitazioni sopra evidenziate;**
- recupero della SUL all'interno della sagoma e del volume lordo di cui al successivo comma 8;
- recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti di cui al successivo comma 9;
- frazionamento.

**La redazione del progetto di ristrutturazione edilizia con il limiti di cui presente comma deve essere preceduta e accompagnata da uno studio che evidenzi le caratteristiche di interesse storico-architettonico e documentale presenti nonché le manomissioni o alterazioni intervenute rispetto all'originale consistenza o le difformità rispetto al progetto originale per gli edifici di interesse documentale del moderno. Nel caso di dimostrate alterazioni, non sono da rispettare le limitazioni di cui sopra per le porzioni di edificio già oggetto di manomissione. (...)**

## 6. Regime amministrativo

In merito al titolo abilitativo da applicare agli interventi sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale, soggetti a ristrutturazione edilizia, la normativa statale (DPR 380/01), prescrive l'applicazione:

- a) del Permesso di Costruire per le fattispecie art. 10, comma 1, lett. c), ovvero per *gli interventi di **ristrutturazione edilizia** che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, **limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma** di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni;*
- b) della SCIA per i casi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli indicati all'art. 10, comma 1, lett. c).

L'art. 23 - *Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire*, al comma 01, ammette che gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lett. c) soggetti a Permesso di Costruire, possano essere realizzati, in alternativa, tramite SCIA a condizione che non si dia inizio ai lavori prima di trenta giorni dal deposito della Segnalazione e fermo restando il regime sanzionatorio previsto per gli interventi assoggettati a Permesso di Costruire come definito all'art. 44 del DPR 380/01 che di seguito si riporta.

*Art. 44 (L) - Sanzioni penali  
(...)*

*2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 23, comma 01, eseguiti in assenza o in totale difformità dalla stessa.*

## PARTE II | Valutazione degli effetti ambientali attesi

### 1. Gli effetti attesi

Il Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione 2015/C/00025 del 02.04.2015 efficace dal 03.06.2015 è stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art.23 della LR 10/2010.

Come si evince dall'illustrazione della variante (PARTE I del presente documento) la classificazione del patrimonio edilizio esistente di interesse storico-documentale, operata nel Regolamento Urbanistico, rimane immutata secondo la seguente declinazione contenuta nell'art.13 delle NTA:

- emergenze di valore storico-architettonico;
- emergenze di interesse documentale del moderno;
- tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale;
- edifici singoli o aggregati di interesse documentale.

La proposta di variante interviene, per i motivi ampiamente illustrati nella PARTE I, con il solo obiettivo di aggiornare la definizione dell'intervento massimo ammissibile sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale per le esigenze di :

- recupero e salvaguardia del patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale quale contrasto ai fenomeni di degrado fisico e sociale conseguenti all'abbandono degli immobili;
- composizione delle criticità riscontrate in merito al regime da applicare a opere ordinariamente afferenti all'intervento di restauro e risanamento conservativo;
- coerenza con orientamenti della giurisprudenza circa l'uniforme interpretazione delle definizioni degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Non potendo venir meno la scelta pianificatoria imposta da una reale e concreta esigenza di rifunzionalizzazione di un numero consistente di immobili non più utilizzati, la variante si pone l'obiettivo di rendere compatibile il tipo di intervento con le opere necessarie ad accogliere le nuove esigenze dettate dall'uso che oggi, nella maggior parte dei casi, non può essere quello per il quale l'immobile è stato costruito.. Al contempo però, ritenendo necessario continuare a perseguire l'obiettivo prioritario della salvaguardia del patrimonio edilizio esistente del Comune di Firenze che presenta caratteri di pregio, si è reso necessario dettare alcune limitazioni che permettano di non travolgere in maniera indiscriminata gli elementi caratterizzanti le emergenze e i tessuti storici o storicizzati, non solo per quanto riguarda il loro aspetto esteriore (elemento cui tende la *ristrutturazione edilizia* cosiddetta "*leggera*" che però consente al contempo di arrivare fino allo svuotamento dell'interno), ma anche quegli elementi che morfologicamente costituiscono l'identità del manufatto realizzato nelle

diverse epoche: strutture, distribuzione principale, prospetti ecc.

Come meglio specificato nella relazione urbanistica, l'introduzione della ristrutturazione edilizia "*con limitazioni*" sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale si è resa necessaria per eliminare qualsiasi indeterminatezza interpretativa e trovare il necessario equilibrio fra l'orientamento giurisprudenziale nella lettura dell'intervento di *restauro e risanamento conservativo* e gli obiettivi di rigenerazione urbana sui quali è incardinata la pianificazione della città di Firenze (cd "volumi zero"), mantenendo i già stabiliti livelli di tutela del patrimonio di interesse storico-architettonico e documentale, così da garantire la compatibilità della trasformazione rispetto agli elementi di identità e di interesse e alla eventuale destinazione d'uso da insediare.

Le limitazioni agli interventi di *ristrutturazione edilizia* sul patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico e documentale proposte in variante, reintroducendo nella sostanza le prescrizioni particolari già vigenti per gli interventi ammessi sulle medesime classi di edifici, non determinano effetti ambientali sostanzialmente diversi da quelli già valutati in sede di VAS del Regolamento Urbanistico.

Visto quanto sopra si ribadisce quindi che la variante normativa proposta non determina effetti ambientali diversi da quelli già valutati in sede di VAS del Regolamento Urbanistico vigente, anche per quanto concerne il patrimonio edilizio esistente e sul paesaggio urbano.

## Parte III | Considerazioni preliminari sulla fattibilità geologica, sismica e idraulica

### Premessa

In questa parte si analizzano le condizioni di pericolosità e fattibilità geologica, sismica ed idraulica della proposta di variante in oggetto per il deposito delle relative indagini geologico-tecniche (ai sensi del DPGR 53/R/2011, e LR 65/2014) presso la struttura regionale competente.

Il Comune di Firenze ha approvato il Regolamento Urbanistico, con contestuale variante al Piano Strutturale, con deliberazione di Consiglio n. 2015/C/00025. Tale atto di governo è supportato da indagini geologico-tecniche condotte sulla base del DPGR 53/R/2011 a cui si è fatto riferimento per le successive valutazioni e considerazioni.

Con la sopravvenuta disciplina del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), approvata con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 27.10.2016 *“Approvazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto Idrografico dell’Appennino Settentrionale”* (PGRA), il Comune di Firenze ha provveduto all’adeguamento del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, formalizzato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2017/C/00047 del 11.09.2017 *“Adeguamento del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni”*, mediante l’aggiornamento delle Carte di Pericolosità idraulica del Piano Strutturale e delle Carte di Fattibilità idraulica del Regolamento Urbanistico al sovraordinato PGRA.

### 1. Indagini geologiche del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico

Le indagini geologiche di riferimento sono quelle approvate con deliberazione di Consiglio n. 2015/C/00025 di corredo al Regolamento Urbanistico e contestuale variante al Piano Strutturale, rispondenti alle *“direttive per le indagini geologiche”* di cui all’allegato “A” del DPGR 53/R/2011, ai criteri definiti dagli ICMS e alle specifiche tecniche di cui all’ODPCM 3907/2010 e ODPCM 52/2013, relativi agli studi di microzonazione sismica di primo livello, oltre a quanto adeguato dalla deliberazione di Consiglio n. 2017/C/00047 del 11.09.2017. Le indagini geologiche di riferimento sono riportate nelle seguenti principali cartografie del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico comunali:

#### Piano Strutturale (Variante 2014)

- Carta “Geomorfologica”;
- Carta “Geologico-Tecnica per la Microzonazione Sismica”;
- Carta del “Fattore di Amplificazione Sismico Locale (F.A. Calcolato)”;
- Carta delle “Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica” (MOPS);
- Carta della “Pericolosità Geologica”;

- Carta della "Pericolosità Idraulica", come sostituite dalle tavole della pericolosità idraulica ai sensi della Delibera di Consiglio n. 47/2017 (n. 4 tavole della pericolosità idraulica in scala 1:10.000: n. 5/1, 5/2, 5/3, 5/4);
- Carta della "Pericolosità Sismica";

#### Regolamento Urbanistico

- Carta della "Fattibilità Geologica";
- Carta della "Fattibilità Idraulica", come sostituite dalle tavole della fattibilità idraulica ai sensi della Delibera di Consiglio n. 47/2017 (n.7 tavole della fattibilità idraulica in scala 1:5000: n. 7/1, 7/2, 7/3, 7/4, 7/5, 7/6,7/7);
- Carta della "Fattibilità Sismica".

## 2. Considerazioni preliminari di fattibilità

La modifica introdotta dalla variante è di tipo normativo dato che consiste nell'aggiornamento della definizione dell'intervento massimo ammissibile sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale. Vista la natura della stessa, questa incide su tutti gli edifici appartenenti alla suddetta fattispecie, presenti nel territorio comunale.

Nello specifico la variante richiede l'aggiornamento delle Matrici di Fattibilità Geologica, Sismica e Idraulica, di cui all'art. 73 delle NTA del RU (Capo II - Misure di protezione), per la fattispecie "interventi di ristrutturazione edilizia" nell'ambito delle "emergenze di valore storico-architettonico; emergenze di interesse documentale del moderno; tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale; edifici singoli o aggregati di interesse documentale".

Date le limitazioni previste dalla tipologia d'intervento, introdotte dalla variante, si ritiene, in questa fase di avvio del procedimento, di assegnare le seguenti classi di fattibilità in relazione alle diverse condizioni di pericolosità.

#### Matrice della Fattibilità Geologica

Emergenze di valore storico-architettonico  
 Emergenze di interesse documentale del moderno  
 Tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale  
 Edifici singoli o aggregati di interesse documentale (VSA)

tipo di intervento	PERICOLOSITA' GEOLOGICA			
	1	2	3	4
Interventi di ristrutturazione edilizia	I	II	III	IV

## Matrice della Fattibilità Idraulica

Emergenze di valore storico-architettonico  
Emergenze di interesse documentale del moderno  
Tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale  
Edifici singoli o aggregati di interesse documentale (VSA)

tipo di intervento	PERICOLOSITA' IDRAULICA			
	1	2	3	4
Interventi di ristrutturazione edilizia **	I	II	III	III/IV

\*\* Qualora si debba definire la fattibilità di interventi funzionali a cambio di destinazione d'uso verso il residenziale, o pernottamento, o verso destinazioni ad elevata vulnerabilità o funzionali alla realizzazione di manufatti sotterranei, si deve considerare la fattibilità peggiore, questo anche nel caso di aumento di carico urbanistico conseguente a frazionamento.

## Matrice della Fattibilità Sismica

Emergenze di valore storico-architettonico  
Emergenze di interesse documentale del moderno  
Tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale  
Edifici singoli o aggregati di interesse documentale (VSA)

tipo di intervento	PERICOLOSITA' SISMICA			
	1	2	3	4
Interventi di ristrutturazione edilizia	I	II	III	IV

Si evidenzia come, di fatto, la fattibilità della ristrutturazione edilizia oggi riferita al solo edificato recente, sia estesa anche all'intervento oggetto della presente variante relativamente agli edifici classificati come: emergenze di valore storico-architettonico, emergenze di interesse documentale del moderno, tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale, edifici singoli o aggregati di interesse documentale.



## APPENDICE

Di seguito viene fornito, con particolare riferimento agli interventi sul patrimonio edilizio esistente:

1. estratto dei testi normativi vigenti in materia edilizia (articoli maggiormente significativi);
2. approfondimento rispetto ai temi specifici sui quali si rilevano i disallineamenti della normativa più evidenti, con elencazione, in sintetica successione, della disciplina contenuta nel DPR 380/01, nell'Allegato A al Decreto SCIA2, oltreché nella LR 65/2014. Al fine di rendere chiaro l'orientamento giurisprudenziale vengono forniti i riferimenti sintetici e indicazione di alcune sentenze in materia;
3. estratto del previgente PRG 1998.

### 1 Estratto dei testi normativi vigenti in materia edilizia | DPR 380/01, artt. 3, 6, 6bis, 10, 22, 23

#### **Art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi**

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

a) "interventi di **manutenzione ordinaria**", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) "interventi di **manutenzione straordinaria**", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. **Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso; (lettera così modificata dall'art. 17, comma 1, lettera a), legge n. 164 del 2014)**

c) "interventi di **restauro e di risanamento conservativo**", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, **ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e**

*dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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;*

d) "interventi di **ristrutturazione edilizia**", *gli interventi 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;*

*(lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi dall'art. 30, comma 1, lettera a), legge n. 98 del 2013)*

e) "interventi di **nuova costruzione**", *quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:*

*e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);*

*e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;*

*e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;*

*e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;*

*(punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli artt. 87 e segg. del d.lgs. n. 259 del 2003)*

*e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;*

*(punto così modificato da ultimo dall'art. 52, comma 2, legge n. 221 del 2015)*

*e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova*

costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "interventi di **ristrutturazione urbanistica**", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora art. 29, comma 3, del d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.).

### **Art. 6 (L) - Attività edilizia libera**

(articolo così sostituito dall'art. 5 della legge n. 73 del 2010)

1. 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, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo: (alinea così modificato dall'art. 54, comma 2, lett. c), legge n. 221 del 2015)

a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a);

(lettera modificata dall'art. 17, comma 1, lettera c), legge n. 164 del 2014 poi dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)

a-bis) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw; (lettera introdotta dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)

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

(lettera modificata dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)

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;

(ai sensi dell'art. 17 del decreto legislativo n. 128 del 2006 «L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinata dall'art. 6 del d.P.R. n. 380 del 2001»)

e-bis) 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,

previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale;  
e-ter) 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;  
e-quater) i pannelli solari, fotovoltaici, 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-quinquies) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

*(lettere da e-bis a e-quinquies introdotte dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*

2. *(comma abrogato dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*

3. *(comma abrogato dall'art. 13-bis, comma 1, lettera b), legge n. 134 del 2012)*

4. *(comma abrogato dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*

5. *(comma abrogato dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*

6. Le regioni a statuto ordinario:

a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1, esclusi gli interventi di cui all'articolo 10, comma 1, soggetti a permesso di costruire e gli interventi di cui all'articolo 23, soggetti a segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire; *(lettera così modificata dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*

b) disciplinano con legge le modalità per l'effettuazione dei controlli. *(le precedenti lettere b) e c) sono state così sostituite dalla presente lettera b), dall'art. 17, comma 1, lettera c), legge n. 164 del 2014)*

7. *(comma abrogato dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*

8. *(comma abrogato dall'art. 12, comma 1, lettera f), del d.P.R. n. 151 del 2011)*

**Art. 6-bis. Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata**  
*(articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, 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, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento

delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

4. Le regioni a statuto ordinario:

a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1;

b) disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco.

5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

#### **Art. 10 (L) - Interventi subordinati a permesso di costruire**

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

a) gli interventi di nuova costruzione;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

c) **gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.**

*(lettera modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi così modificata dall'art. 30, comma 1, lettera c), legge n. 98 del 2013, poi dall'art. 17, comma 1, lettera d), legge n. 164 del 2014)*

2. **Le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinate a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività.**

3. Le regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44.

#### **Art. 22 (L) - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività**

*(articolo così sostituito dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

1. Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:

*(comma così sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3,

comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;  
b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;  
c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c).

2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

*(comma modificato dall'art. 30, comma 1, lettera e), legge n. 98 del 2013, poi dall'art. 17, comma 1, lettera m), legge n. 164 del 2014)*

2-bis. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

*(comma introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera m), legge n. 164 del 2014)*

3. *(comma abrogato dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*

4. Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44.

5. *(comma abrogato dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*

6. La realizzazione degli interventi di cui al presente Capo che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.).

*(comma modificato dall'art. 54, comma 1, lettera f), legge n. 221 del 2015)*

7. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente Capo, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 23. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37.

**Art. 23 (L comma 3 e 4 - R comma 1, 2, 5, 6 e 7). Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire**

*(articolo così sostituito dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

01. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio di attività:

*(comma introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*

- a) gli **interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c)**;
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Gli interventi di cui alle lettere precedenti sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16. Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività, diversi da quelli di cui alle lettere precedenti, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

**1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la segnalazione certificata di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la segnalazione, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.**

1-bis. Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla

legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della documentazione di cui al comma 1, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.

*(comma introdotto dall'art. 13, comma 2, lettera e), legge n. 134 del 2012, poi modificato dall'art. 54, comma 1, lettera g), legge n. 221 del 2015)*

1-ter. La denuncia, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la denuncia si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.

*(comma introdotto dall'art. 13, comma 2, lettera e), legge n. 134 del 2012, poi modificato dall'art. 2 della legge n. 10 del 2016)*

2. La segnalazione certificata di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

*(salva diversa disciplina regionale, i termini di inizio e fine lavori sono prorogati di 2 anni per i titoli formati prima del 21 agosto 2013, ai sensi dell'art. 30, comma 3, della legge n. 98 del 2013)*

3. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 1-bis, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

*(comma così modificato dall'art. 13, comma 2, lettera e), legge n. 134 del 2012)*

4. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 1-bis, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla segnalazione, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la segnalazione è priva di effetti.

*(comma così modificato dall'art. 13, comma 2, lettera e), legge n. 134 del 2012)*

5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della segnalazione certificata di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della segnalazione, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È

comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la segnalazione certificata di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5. (comma così modificato dall'art. 1, comma 558, legge n. 311 del 2004)

## 2. Estratto dei testi normativi vigenti in materia edilizia | LR 65/2014, artt. 134, 135, 136

### **Art. 134 Trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire o, in alternativa, a SCIA**

1. Costituiscono trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio:

- a) gli interventi di nuova edificazione, e cioè la realizzazione di nuovi manufatti edilizi fuori terra o interrati, anche ad uso pertinenziale privato, che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, diversi da quelli di cui alle lettere da b) a m), ed agli articoli 135 e 136;
- 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, depositi, magazzini e simili, che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, e salvo che siano installati, all'interno di strutture ricettive all'aperto per la sosta ed il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, ed in conformità alle normative regionali di settore; (130)
- b bis) installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici, nonché dei manufatti per l'esercizio dell'attività venatoria di cui all'articolo 78;(131)
- b ter) l'installazione delle serre e dei manufatti aziendali di cui all'articolo 70, comma 3, lettere a) e b); (229)
- 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, ivi compresa l'installazione di torri e tralici per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, fatto salvo quanto previsto dal d.lgs. 259/2003 (228);
- 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 a cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) la realizzazione degli 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 realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente;

h) gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva consistenti in:

1) interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica oppure dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

2) interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, anche con diversa sagoma, di edifici, purché non comportanti incremento di volumetria rispetto a quelli preesistenti, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

3) interventi di demolizione e ricostruzione di cui al punto 2, eseguiti su immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente;

4) ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione diversi da quelli di cui alla lettera i).

i) il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione comportanti modifiche della sagoma originaria, laddove si tratti di immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice;

l) gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume, calcolato nel rispetto e nei limiti di quanto espressamente previsto dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e dal regolamento edilizio, anche con diversa sagoma, articolazione, collocazione o destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si rendano necessari interventi se non di adeguamento delle opere di urbanizzazione. Ove riguardanti immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui alla lettera h), punto 2, comportanti modifiche alla sagoma preesistente, costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume;

m) le piscine nonché gli impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato, comportanti la trasformazione permanente di suolo inedificato.

**2. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante SCIA, oltre alle fattispecie di cui all'articolo 23, comma 01 del d.p.r. 380/2001, i manufatti di cui all'articolo 70, comma 3, lettera a) ed e) gli interventi di cui al comma 1, lettere g) ed h), ove non ricadenti all'interno delle zone omogenee "A" di cui al d.m. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, ai fini procedurali si applica la disciplina di cui all'articolo 145, restando comunque ferme le sanzioni penali previste dal d.p.r. 380/2001.**

3. Per le opere pubbliche dei comuni, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dal d.lgs. 50/2016, ha i medesimi effetti del permesso di costruire. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

4. Sono soggette a permesso di costruire le varianti in corso d'opera diverse da quelle di cui all'articolo 135, comma 3, e articolo 143.

#### **Art. 135 Opere ed interventi soggetti a SCIA**

1. Abrogato.

2. Sono soggetti a SCIA:

a) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche se comportano aumento dei volumi esistenti oppure deroga agli indici di fabbricabilità, fermo restando quanto stabilito all'articolo 136, comma 1, lettera b);

b) fermo restando quanto previsto dall'articolo 136, comma 2, lettera a), **gli interventi di manutenzione straordinaria**, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, sempre che non alterino la volumetria complessiva, la sagoma e i prospetti degli edifici. **Detti interventi non possono comportare mutamenti della destinazione d'uso. Tra gli interventi di cui alla presente lettera sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;**

c) fermo restando quanto previsto dall'articolo 136, comma 2, lettera a bis), **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 anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. 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. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono altresì gli interventi sistematici volti alla conservazione ed all'adeguamento funzionale di edifici ancorché di recente origine, eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio;

d) fermo restando quanto previsto dall'articolo 134, comma 2, **gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa**, ossia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque 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, nonché le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Essi comprendono altresì gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);  
 e) gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di un volume aggiuntivo non superiore al 20 per cento della volumetria complessiva dell'edificio medesimo, compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento. Tali interventi comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale;  
 e bis) i mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 98;  
 e ter) le demolizioni di edifici o di manufatti non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione;  
 f) abrogata;  
 g) l'installazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici, nonché dei manufatti per l'esercizio dell'attività venatoria di cui all'articolo 78;  
 h) l'installazione di manufatti aventi le caratteristiche di cui all'articolo 34, comma 6 quater, della l.r. 3/1994, negli appostamenti fissi per l'attività venatoria autorizzati ai sensi della medesima legge regionale;  
 i) le opere individuate dal piano antincendi boschivi di cui all'articolo 74 della l.r. 39/2000 ove non riconducibili alle fattispecie di cui all'articolo 136.

3. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 143, sono altresì realizzabili mediante SCIA, previa sospensione dei lavori, le varianti in corso d'opera ai permessi di costruire aventi ad oggetto le opere e gli interventi di cui al comma 2, che risultino conformi alle prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

3 bis. L'installazione di impianti e manufatti per la produzione, distribuzione e stoccaggio di energia, soggetta a SCIA, è disciplinata dall'articolo 16 della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39 (Disposizioni in materia di energia).

4. Le opere e gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati alla preventiva acquisizione degli atti di assenso comunque denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità ed in particolare qualora:

- a) l'esecuzione delle opere interessi beni tutelati ai sensi del Codice;
- b) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette);
- c) gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 143 del Codice, alle prescrizioni oppure alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui alla parte III, titolo II del d.lgs. 152/2006.

5. In alternativa alla SCIA, può essere richiesto il permesso di costruire per gli interventi di cui al comma 2, lettere a), b), c), d), e) e g). In tali casi la violazione della disciplina urbanistico-edilizia resta comunque soggetta

all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 200.

### **Art. 136 Attività edilizia libera**

1. Fatte salve le disposizioni del PIT, dei piani strutturali, dei piani operativi e dei regolamenti edilizi 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, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni di cui al Codice, i seguenti interventi sono eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) gli interventi di **manutenzione ordinaria**;
- b) fermo restando quanto previsto all'articolo 135, comma 2, lettera a), gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, oppure 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 delle pratiche agro-silvopastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) l'installazione di serre temporanee stagionali, realizzate con strutture in materiale leggero semplicemente ancorate a terra e prive di parti in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) l'installazione di manufatti aventi le caratteristiche di cui all'articolo 34, comma 6 bis, della l.r. 3/1994, nel sito in cui è autorizzato l'appostamento fisso per l'esercizio dell'attività venatoria ai sensi della medesima legge regionale. I manufatti devono essere rimossi in assenza della suddetta autorizzazione;
- g) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque a fini irrigui, volumi tecnici interrati e locali tombati consimili;
- h) le aree ludiche senza fini di lucro, quali sistemazioni di spazi esterni per il gioco e il tempo libero attraverso l'installazione di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato allo sportello unico, comprensiva dell'identificazione dell'immobile o dell'unità immobiliare oggetto di intervento, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 135, comma 2, lettera b), compresa l'apertura di porte interne e la modifica di pareti interne, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, o per determinare il frazionamento o l'accorpamento delle unità immobiliari, sempre che tali interventi non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- a bis) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui

*all'articolo 135, comma 2, lettera c), qualora tali interventi non riguardino le parti strutturali dell'edificio;*

*a ter) i manufatti pertinenziali privi di rilevanza strutturale la cui realizzazione non comporti interessamento delle parti strutturali dell'edificio principale;*

*b) abrogata;*

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

*c bis) le installazioni stagionali, destinate ad essere integralmente rimosse entro un termine non superiore a centottanta giorni, poste a corredo di attività economiche, esercitate anche nell'ambito dell'attività agricola, quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero, spettacoli viaggianti, costituite da elementi facilmente amovibili quali pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o di strutture stabilmente ancorate al suolo;*

*d) abrogata;*

*e) abrogata;*

*f) i manufatti temporanei di cui all'articolo 70, comma 1, comprese le serre aventi le medesime caratteristiche;*

*f bis) le opere di reinterro e scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere;*

*f ter) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;*

*f quater) fermo restando quanto previsto dal comma 1, ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie che, in base alla presente legge, non sia soggetta a permesso di costruire e SCIA, purché non vi sia interessamento delle parti strutturali dell'edificio.*

*g) abrogata.*

*3. L'installazione di impianti e manufatti per la produzione, distribuzione e stoccaggio di energia che non necessita di titolo edilizio, è disciplinata dall'articolo 17 della l.r. 39/2005.*

*4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a), a bis), a ter), f bis), f ter) ed f quater), l'interessato trasmette allo sportello unico l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi, che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non interessano le parti strutturali dell'edificio. La comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.*

*5. Riguardo agli interventi di cui al comma 4, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla documentazione per la variazione catastale, ove prescritta, quest'ultima è tempestivamente inoltrata dallo sportello unico ai competenti uffici dell'agenzia delle entrate.*

*6. La mancata comunicazione dell'inizio lavori, di cui al comma 2, oppure la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4,*

comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

7. Agli interventi di cui al comma 2, lettera a), eseguiti in corso d'opera, in variante ai permessi di costruire o alle SCIA, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 143 e all'articolo 211.

8. La comunicazione relativa agli interventi di cui al comma 2, lettere a) e a bis), è subordinata alla corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione nei casi di cui all'articolo 183, comma 3.

9. Lo sportello unico effettua controlli a campione sulle comunicazioni relative agli interventi di cui al comma 2. Per gli interventi di cui alle lettere c), c bis) ed f), la percentuale delle comunicazioni da assoggettare mensilmente a controllo è pari almeno al 2 per cento di quelle presentate. Per gli altri interventi di cui al comma 2, detta percentuale è pari almeno al 10 per cento di quelle presentate. Il comune può disporre l'effettuazione di controlli sulle opere realizzate o in corso di esecuzione.

### 3. La giurisprudenza

Nel merito degli argomenti sopra richiamati, sui quali si registra un ripetuto disallineamento delle disposizioni normative, si ricordano inoltre le sentenze della Cassazione penale di seguito elencate, alla quale lettura si rimanda: 35878/08, 6873/17, 49221/14, 9894/09, 47438/11, 5712/13, 40342/14.

Rispetto a tali orientamenti, pur scaturiti dall'esame di particolari fattispecie di reato edilizio, riferite a normativa oggi parzialmente modificata, emerge un generale orientamento, non superato dalle modifiche normative intercorse, che ascrive alla Ristrutturazione edilizia sia gli interventi di cambio d'uso con opere (anche di modesta entità), che le modifiche della distribuzione degli spazi interni.

Analogamente si è ripetutamente espressa la Giurisprudenza Amministrativa, più recentemente con sentenza Cons. Stato sez. IV n. 2395/16, la quale cita inoltre le sentenze sez. V, 12 novembre 2015, n. 5184; ma si vedano anche, nel medesimo senso, sez. V, 17 marzo 2014, n. 1326; sez. V, 17 luglio 2014, n. 3796, sez. IV, 14 luglio 2015, n. 3505; sez. V, 14 aprile 2016.

### 4 Estratto del Piano Regolatore previgente (PRG 1998) | art.6 Conservazione restauro e risanamento conservativo

Si riporta di seguito per esteso l'intero art.6 delle Norme Tecniche di Attuazione del previgente Piano Regolatore (PRG1998), dove erano contenute le definizioni degli interventi di *Conservazione*, *Restauro* o *Risanamento conservativo*, che costituivano limite di intervento per gli edifici individuati dalla classe 0 alla classe 3, e al tempo si relazionavano con la definizione contenuta nella L. 457/1978 (corrispondente a quella trasferita nel DPR 380/01 vigente all'approvazione del Regolamento Urbanistico).

## Art. 6 - Conservazione, restauro e risanamento conservativo

### 6.1 Conservazione

6.1.1 Per tutti gli edifici ed aree vincolati ai sensi della L. 1089/39, sino all'individuazione dei siti da assoggettare a protezione secondo le direttive del Consiglio d'Europa e dell'ICOMOS, sono ammessi unicamente interventi atti a garantirne la conservazione secondo le indicazioni fornite dalle Carte del Restauro per i Beni Culturali. Dovranno, inoltre, essere preventivamente conseguiti, presso gli Enti preposti alla tutela del vincolo, i nulla-osta o autorizzazioni previsti dalle rispettive legislazioni in materia. (...)

### 6.2 Restauro

6.2.1 Si definisce come intervento di restauro l'insieme sistematico di opere riguardanti edifici di valore storico-architettonico e ambientale che, **sulla base di una appropriata analisi storico-critico-stilistica e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, ne consentano la conservazione, valorizzandone i caratteri di pregio e rendendone possibile un uso compatibile con le intrinseche caratteristiche.**

6.2.2 Detta analisi sarà costituita da:

- a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
- b) evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
- c) descrizione dello stato attuale con puntuale individuazione:
  - della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla categoria di intervento prevista dalla presente norma;
  - degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
  - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e modifiche estranee all'impianto originario e non coerenti con l'organismo edilizio originario;
- d) esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza rispetto alle risultanze dell'analisi svolta;
- e) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

6.2.3 Oltre alle opere già indicate come di manutenzione straordinaria, il tipo di intervento comprende tra l'altro:

- a) la conservazione e/o il ripristino degli aspetti architettonici e decorativi;
- b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio crollate o demolite (limitatamente agli edifici di valore storico, architettonico o tipologico individuati come tali dallo strumento urbanistico o da altre norme vigenti);
- c) la ricostituzione od il recupero di parti dell'edificio trasformate o comunque alterate rispetto all'impianto originario;
- d) la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico, distributivo o organizzativo storicizzato;
- e) la conservazione ed il ripristino degli spazi aperti di diretta pertinenza;
- f) il consolidamento e la conservazione degli elementi strutturali originari, ammettendosi la loro sostituzione solo nel caso in cui sia dimostrata, attraverso l'analisi storico-critico-stilistica, indicata al punto 6.2.2, l'effettiva impossibilità di recuperarli;

g) la eliminazione delle superfetazioni riconosciute, attraverso la richiamata analisi storico-critico-stilistica, come parti incongrue rispetto all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.

Quando ne sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i caratteri storici, morfologici, tipologici ed architettonici dell'edificio, rientrano nel tipo di intervento anche:

h) **l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso** (a tal fine si considerano accessori gli elementi che non comportino incremento della S.U.L. e dei quali sia dimostrata la necessità alle esigenze dell'uso);

i) **il mutamento di destinazione d'uso;**

l) **le opere comportanti variazione del numero delle unità immobiliari ove non risultino alterati l'impianto tipologico e le caratteristiche architettoniche dell'edificio.**

6.2.4 L'intervento di restauro non può comportare incremento della S.U.L. ad eccezione dei casi di cui al comma 6.2.3. lettera "b" e 6.2.3 lettera "c". E' inoltre fatta eccezione per le opere di cui al comma 6.2.3 lettera "h", limitatamente ai casi di effettiva e documentata indispensabilità, con specifico riferimento all'adeguamento a norme vigenti.

6.2.5 I progetti di restauro dovranno essere accompagnati dalla analisi storico-critico-stilistica di cui al comma 6.2.2 che dimostri la compatibilità dell'intervento con i caratteri storico-architettonici dell'edificio. Nel caso delle opere di cui al comma 6.2.3 lettera "h", la stessa relazione dovrà dimostrare come le medesime derivino da effettive esigenze d'uso. Tali opere non potranno comunque alterare le caratteristiche architettoniche e l'impianto tipologico. Sono ammesse deroghe al regolamento igienico-sanitario al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, ancorché compatibili con le caratteristiche dell'edificio e della funzione residenziale in genere.

6.2.6 L'intervento di restauro è riferito alle unità edilizie delimitate nelle planimetrie del Piano. Sono ammessi interventi che riguardino solo una parte dell'unità edilizia a condizione che l'analisi storico-critico-stilistica di cui al comma 6.2.2 dimostri la compatibilità dell'intervento con i caratteri storico-architettonici dell'edificio ed il conseguimento del fine ultimo della sua conservazione e valorizzazione.

6.2.7. L'intervento comprende altresì **il recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della LR 08.02.2010, n.5**, con le prescrizioni di cui all'art. 6bis delle presenti Norme, qualora sia contestualmente verificato il rispetto dell'art. 6.3.2, lett. h), nonché di ogni altra prescrizione di tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali degli edifici.

### **6.3 Risanamento conservativo**

6.3.1 Si definisce "di risanamento conservativo" l'intervento rivolto 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, consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. L'intervento comprende il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, nonché la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

6.3.2 Oltre alle opere già indicate come di manutenzione straordinaria, il tipo di intervento comprende tra l'altro:

- a) la conservazione degli aspetti architettonici e decorativi;
- b) la ricostituzione ed il ripristino di parti dell'edificio alterate, trasformate o rimaste inagibili;
- c) **la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico, consentendo limitate modifiche distributive dell'organismo edilizio;**

d) il consolidamento, la conservazione e l'eventuale sostituzione degli elementi strutturali **degradati**;

e) la eliminazione degli elementi non coerenti all'organismo edilizio.

Quando ne sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i caratteri storici architettonici dell'edificio, rientrano inoltre nel tipo di intervento:

f) **l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso** (a tal fine si considerano accessori gli elementi il cui inserimento non comporta incremento della S.U.L. e dei quali sia dimostrata la necessità alle esigenze dell'uso);

g) **il mutamento di destinazione d'uso**;

h) **la utilizzazione di spazi sottotetto esistenti, anche con consolidamento e/o sostituzione delle strutture orizzontali**, con tecnologie conformi alle caratteristiche storico-architettoniche dell'organismo edilizio, **ferma restando la quota di imposta delle medesime**.

i) **le opere che comportano la variazione del numero delle unità immobiliari, compatibile con l'organismo edilizio**.

6.3.3 L'intervento di risanamento conservativo non può comportare incremento della superficie utile, ad eccezione del caso di cui al comma 6.3.2.lettere "b" ed "h". E' inoltre fatta eccezione per le opere di cui al comma 6.3.2.lettera "f", limitatamente ai casi di effettiva e documentata indispensabilità, con specifico riferimento ai casi di adeguamento a norme vigenti in materia.

6.3.4 I progetti di risanamento conservativo dovranno essere accompagnati dalla analisi storico-critico-stilistica di cui al comma 6.2.2 che dimostri la compatibilità dell'intervento con i caratteri storico-architettonici dell'edificio.

6.3.5 **L'intervento comprende altresì il recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della LR 08.02.2010, n.5**, con le prescrizioni di cui all'art.6bis delle presenti Norme, qualora sia contestualmente verificato il rispetto dell'art. 6.3.2, lett. h), nonché di ogni altra prescrizione di tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali degli edifici.



<http://www.comune.fi.it>

<http://regolamentourbanistico.comune.fi.it>