

**9 ottobre 2020**

**QUESITO POSTO ALLA REGIONE TOSCANA :Gli articoli artt. 10 comma 2 lettere b.3) e b.9) e 46 dpgr 39r/2018, proseguendo con la filosofia del dpgr 65r/2013 considerano Superficie Edificabile quelle porzioni di locali dove, si legge testualmente, vi siano ".. requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone ".**

**Si chiede se la realizzazione di servizi igienici, lavanderie o locali docce possono considerarsi requisiti e dotazioni tali da costituire SE.**

**Infatti ci troviamo nella situazione che tali destinazioni erano consentite dalle norme precedenti, anche del nostro Regolamento Edilizio, a quelle citate e comunque all'interno di locali che a prescindere dalla destinazione erano esclusi dai vari parametri che si sono succeduti nel tempo.**

**Ci troviamo infatti nella situazione assurda che coloro che hanno locali in cui si può prevedere la presenza di persone si ritrovano con una SE magari da trasferire mentre chi oggi vuol eseguire un intervento di quelli descritti, molto frequenti nella nostra realtà, si trova nell'impossibilità di realizzarlo in assenza di SE disponibile.**

**geom. Paolo Cosimi responsabile UOA Urbanistica Suap Comune di San Vincenzo**

**RISPOSTA DELLA REGIONE TOSCANASi ritiene che servizi igienici e locali simili costituiscano dotazioni atte a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone che possono determinare l'inclusione dei locali cui afferiscono, ove dotati dei requisiti igienico-sanitari, nel computo della superficie edificabile (SE). Si precisa che le considerazioni espresse si limitano a fornire un contributo collaborativo alla lettura della normativa regionale e non rappresentano un atto di interpretazione autentica della stessa. Resta ferma l'autonomia dell'amministrazione comunale nell'esercizio delle proprie competenze amministrative. Il Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio arch. Marco Carletti.**

**31 gennaio 2020**

**Accertamento di Conformità**

**In caso di istanze di accertamenti di conformità qualora sia necessario realizzare opere di adeguamento propedeutiche alla conformità dell'opera presenti nella progettazione già depositata ed assentita l'attestazione di conformità costituisce titolo abilitativo per la realizzazione delle stesse con gli adempimenti previsti dalle norme vigenti.**

**Nel caso in cui il soggetto richiedente intenda realizzare opere diverse e/o integrative rispetto a quelle di adeguamento dovrà presentare autonoma pratica edilizia.**

**22 maggio 2019**

**Applicabilità della LRT 24/2009 – Piano Casa – con rispondenza alle norme per le sottozone C3 del nuovo P.O. adottato.**

**La commissione tecnica interna ritiene che le norme di cui alla LRT 24/2009 non sono applicabili, nella categoria C3, nei casi previsti dall'art. 134 comma 1 lettere f),g),l) della LRT 65/2014.**

**Le stesse norme sono applicabili, fino ai termini temporali di validità della LRT 24/2009, nel caso non vi siano modifiche alla sagoma degli edifici ( chiusura porticati).**

**Applicabilità quantità ampliamenti del Piano Casa ( LRT 24/2009 ) rispetto agli ampliamenti previsti nelle categorie del nuovo PO adottato .**

La LRT 24/2009 – Piano Casa – trattandosi di legge straordinaria , consente gli ampliamenti, nei limiti da questa imposti, in deroga agli indici previsti nelle varie categorie di intervento fino al termine di validità riportato nella legge stessa.

**25 gennaio 2019**

**Le istanze di accertamento di conformità non possono contenere anche la realizzazione di nuove opere per le quali deve essere presentato distinto titolo edificatorio.**

Sono accettate , all'interno della richiesta di accertamento di conformità, solo opere di modesta entità necessarie per minimi adeguamenti igienico sanitari e nel tal caso deve essere presentata comunicazione di inizio lavori ed ogni altro documento previsto dalle norme vigenti

Come da giurisprudenza consolidata infatti l'accertamento di conformità ( concessione edilizia a sanatoria ) può essere concesso solo in presenza di doppia conformità senza la quale scatterebbero le sanzioni di cui al DPR 380/2001. "

**18 dicembre 2018**

**Quesito: Sospensione norma EX. ART. 55 del Vigente Piano Strutturale**

Il tavolo tecnico del 14.12.2018 a conoscenza di indagini di polizia giudiziaria, in corso, dalle quali risulterebbe una presunta illegittimità della norma, ex. art. 55 del vigente PS penultimo comma, in attesa che tali presunzioni di illegittimità vengano chiarite, sospende ogni determinazione in merito all'applicazione di tale norma, l'esame delle pratiche presentate saranno sospese.

**10 gennaio 2018**

**"MODALITA' DI CALCOLO DELLE ALTEZZE MEDIE PER RECUPERO SOTTOTETTI AI SENSID ELLA LRT 5/2010**

Il tavolo ritiene che l'altezza media vada considerata, in assenza di pareti, su tutta la superficie. Il calcolo andrà quindi eseguito dividendo la somma delle superfici delle pareti che delimitano l'area con il perimetro delle stesse. "

**31 maggio 2016**

**Quesito in merito alla realizzazione di parcheggi pertinenziali ex L. 122/89 con apertura sulla recinzione ed accesso diretto sulla via pubblica.**

Si ritiene che la realizzazione di parcheggi ricavati all'interno della proprietà privata ma con accesso diretto alla via pubblica siano ammissibili a condizione che non comportino la riduzione di parcheggi pubblici.

E' fatto comunque salvo, anche in caso di non riduzione di parcheggi pubblici, il parere della polizia municipale per il rispetto del codice della strada.

In sostanza tali interventi si ritengono ammissibili in aree dove già vige il divieto di sosta od in aree a traffico limitato.

**Quesito in merito all'applicabilità del cosiddetto Piano Casa ( LRT 24/2009 e ss.mm.ii. ) in presenza di opere di manutenzione straordinaria ( spostamento pareti ) oggetto di sanatoria o condono edilizio.**

Nello spirito della norma, non trattandosi di nuove superfici abusivamente realizzate ma di superfici regolarmente eseguite, si ritiene applicabile il piano casa ( LRT 24/2009 e ss.mm.ii. ) anche in presenza di opere di manutenzione straordinaria oggetto di condono , sanatoria od accertamento di conformità.

**10.08.2015**

**Quesito: Necessità della perizia giurata per il calcolo del costo di costruzione per interventi sul patrimonio edilizio esistente**

**Risposta: Con determinazione dirigenziale n. 323 dell'8.6.2015 è stata equiparata alla perizia giurata la relazione asseverata redatta da un professionista abilitato.**

**09.07.1959**

**QUESITO: Trasferimento di SUL tra unità immobiliari adiacenti con stessa destinazione residenziale ancorché con superfici inferiori a mq. 65,00.**

L'intervento è ammissibile

**QUESITO: Divisione di un'unità immobiliare in due o più unità sono soggette a pagamento di oneri di urbanizzazione?**

Le delibere di consiglio Comunale n. 34/2000 e n. 82/2008 prevedevano il pagamento degli oneri di urbanizzazione su tutta la superficie dell'unità immobiliare di origine.

Il DPR 380/2001 artt. 3-6-17 come modificato dalla legge 11/11/2014 n. 164 (sblocca Italia) prevede il pagamento degli oneri di urbanizzazione sulle nuove unità immobiliari in quanto trattasi di aumento del carico urbanistico.

Si ritiene pertanto di calcolare gli oneri sulle nuove unità immobiliari individuabili con la nuova realizzazione di locali necessari al soddisfacimento dei requisiti minimi.

**SUDDIVISIONE UNITA' IMMOBILIARI . APPLICABILITA' L. 122/89.**

E' stato posto un quesito sulla necessità di recepimento spazi parcheggio di cui alla legge n. 122/89 in caso di suddivisione di appartamento in due o più unità immobiliari.

Si è ritenuto fornire la seguente interpretazione :

1. intervento su edifici realizzati dopo l'entrata in vigore della legge n. 122/89.

In questo caso essendo i parcheggi già calcolati e recepiti non devono essere individuati nuovi spazi ;

2. interventi su edifici realizzati prima dell'entrata in vigore della legge n. 122/89.

In questo caso si ritiene che debbano essere individuati gli spazi di parcheggio solo per la nuova/e unità immobiliari.

Sono in ogni caso fatti salvi gli interventi di sostituzione edilizia per i quali si applica l'art. 17, comma 3 del vigente regolamento urbanistico.

A seguito dell'adozione del nuovo PO, e con l'entrata in vigore del nuovo RE ( delibera consiliare n° 2 del 27.2.2020 )

le FAQ inerenti l'interpretazione del vecchio RE e del RU sono state tolte e sarà possibile consultarle nel file in calce

ma non avranno più nessun valore per le pratiche future.