



**Comune di Casole d'Elsa**  
Provincia di Siena

*SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA*

**APPROVAZIONE DELLA VARIANTE IN MATERIA DI TRASFERIMENTO DI DIRITTI EDIFICATORI**

Arch. Valeria Capitani

Febbraio 2019



## MODIFICHE NTA del RU a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione presentata

### Testo raffrontato

#### Art. 21 bis - Requisiti specifici

1. In relazione alla destinazione funzionale, i parametri ed i requisiti igienico-sanitari minimi dei locali sia per i nuovi edifici che per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono definiti in conformità con il DM 5/7/1975.
2. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, diversi dalla demolizione e ricostruzione e dalla ristrutturazione urbanistica, è consentito il mantenimento di superfici ed altezze inferiori a quelle prescritte nell'articolo nel comma precedente solo se l'intervento non ne comporta la riduzione, non ne modifica lo stato di fatto e a condizione che le eventuali mutazioni di uso non ne comportino il peggioramento della situazione preesistente, **fatte salve le innovazioni tecniche, impiantistiche e di adeguamento strutturale previste per legge.**
3. Il rapporto fra la superficie delle finestre e quelle dei pavimenti non deve essere, comunque, inferiore ad 1/14.

#### Art. 80 - Definizioni generali degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

- 1 - Le definizioni di seguito riportate sono coerenti con le definizioni dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001
- 2 - a) Interventi di **manutenzione ordinaria**, quelli riguardanti le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- 3 - b) Interventi di **manutenzione straordinaria**, ossia 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 i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'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;
- 4 - c) 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 essa compatibili; nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. tali interventi comprendono:
  - c.1) il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
  - c.2) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
  - c.3) l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (superfeticazioni);
  - c.4) il consolidamento.Ai sensi dell'art. 29 comma 4 del D.Lgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.
- 5 - d) Interventi di **ristrutturazione edilizia**, ossia quegli 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:
  - d1) il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
  - d2) l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
  - d3) demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi. La fedele ricostruzione prevede, inoltre, che l'edificio venga ricostruito nella stessa collocazione, con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  - d.4) interventi per il recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della L.R. 5/2010 "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti".



# Comune di Casole d'Elsa

## Provincia di Siena

d5) modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni **funzionali** agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% del volume esistente.

*Tali addizioni non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le seguenti addizioni funzionali:*

- 1) rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile;
- 2) realizzazione di servizi igienici qualora carenti;
- 3) creazione di volumi tecnici, scale, ascensori;
- 4) realizzazione di autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati come individuati nelle tavole "Perimetrazione dei centri abitati" del presente Regolamento Urbanistico.

- 6 - e) **Interventi pertinenziali** ossia quelli che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume dell'edificio principale, ivi 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. Non sono computati ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale gli interventi consistenti nella realizzazione di autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati come individuati nelle tavole "Perimetrazione dei centri abitati" del presente Regolamento Urbanistico.
- 7 - f) **Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche** e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.
- 8 - g) Interventi di **sostituzione edilizia**, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.
- 9 - h) **addizioni volumetriche** agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia.
- 10 - i) Interventi di **ristrutturazione urbanistica**, cioè 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.



**MODIFICHE alla NORMATIVA TECNICA PER IL TRASFERIMENTO DIRITTI EDIFICATORIA a  
seguito dell'accoglimento dell'Osservazione presentata**

**Testo raffrontato**

**Articolo 3 Procedura per il trasferimento dei diritti edificatori.**

1. Ogni anno la Giunta comunale pubblica un avviso con il quale invita coloro che sono interessati a cedere o **acquisire** diritti edificatori ad una formale manifestazione di interesse alla cessione.
2. Con detta manifestazione, gli interessati specificano la quantità di superficie utile lorda (SUL) che viene messa a disposizione o **che intendono acquisire**, l'area di cessione, la destinazione d'uso ed il prezzo unitario richiesto per la medesima.
3. La Giunta previo parere favorevole del Servizio urbanistica ed edilizia privata, esamina le manifestazioni di interesse pervenute, verifica che esse rispondano ai requisiti richiesti dalle presenti norme per la cessione e, in caso di verifica positiva, forma l'elenco delle quantità di diritti edificatori cedibili secondo l'ordine di arrivo delle manifestazioni d'interesse. Dell'esito dell'esame ne viene data comunicazione con successivo avviso invitando i soggetti interessati all'acquisto dei diritti edificatori alle condizioni e procedure stabilite, nel predetto avviso. Ove la verifica sia negativa, né dà comunicazione all'interessato specificando gli elementi ostativi.
4. Gli interessati alla cessione, fino alla data di formazione dell'elenco di cui al comma precedente, possono modificare il prezzo richiesto.
5. La contrattazione per la compravendita di diritti edificatori tra privati è libera, fermo restando l'obbligo per le parti di dare comunicazione al Comune dell'avvenuta cessione, specificando:
  - a) la quantità di Sul oggetto di trasferimento;
  - b) l'area di cessione;
  - c) l'area o l'immobile nel quale si intende riutilizzare i diritti edificatori.
6. Fino quando non sia stato provveduto alla comunicazione di cui al comma precedente, i diritti edificatori acquistati non sono utilizzabili.