



COMUNE DI LIVORNO
Dipartimento Assetto del Territorio

LINEE GUIDA INTERPRETATIVE PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

- con riferimento a:
- a. pertinenze, superfici accessorie e concetto di visibilità
 - b. addizioni volumetriche AV1, AV2 e concetto di visibilità
 - c. art. 98 comma 5 N.T.A., c.d. "comma verande"

Con la presente, si forniscono le seguenti Linee guida interpretative, elaborate a seguito delle riunioni del Tavolo Tecnico, di cui fanno parte i rappresentanti designati dagli Ordini e dai Collegi professionali, che si è tenuta il 20 marzo 2026 (il cui verbale è stato approvato nella seduta del 14 maggio 2026).

Nello specifico, le presenti Linee guida riguardano gli argomenti che seguono:

- a. pertinenze, superfici accessorie e concetto di visibilità
- b. addizioni volumetriche AV1, AV2 e concetto di visibilità
- c. art. 98 comma 5 N.T.A., c.d. "comma verande"

a. **Pertinenze e superfici accessorie e concetto di visibilità**

Per le pertinenze le norme di riferimento sono rappresentate dall'articolo 31 (definizione) e dall'articolo 23, comma 3 (disciplina degli interventi ammessi), del P.O.C.

Nella disciplina del P.O.C., le pertinenze sono descritte all'articolo 30, mentre gli interventi pertinenziali sono disciplinati dall'articolo 23, con l'acronimo IP.1, che prevede gli interventi ammissibili sulle pertinenze esistenti, e IP.2, che disciplina la realizzazione di nuove pertinenze.

Una pertinenza è sempre da considerarsi una superficie accessoria, mentre non sempre una superficie accessoria può essere considerata una pertinenza.

Indicativamente, una **pertinenza** è un manufatto che, nella maggior parte dei casi, è **disgiunto fisicamente dall'edificio principale** o, in casi più residuali, **in aderenza ad esso**, realizzato nel resede di pertinenza del fabbricato, rimanendo comunque privo di autonomia funzionale, con funzione secondaria e accessoria a quella dell'edificio principale.

Una **superficie accessoria**, quando non si configura come pertinenza, solitamente è una superficie **contenuta nella sagoma/involucro nel fabbricato principale** e in stretta relazione fisico-spaziale, nonché funzionale ad esso.

A titolo esemplificativo, un'autorimessa è una pertinenza e anche una superficie accessoria, mentre una loggia o un terrazzo sono da ritenersi una superficie accessoria, ma non si considerano pertinenze.

Se sul resede sono già presenti pertinenze del fabbricato principale, ai fini dell'ammissibilità della realizzazione di nuove pertinenze, si dovrà verificare anche che la somma del volume delle pertinenze esistenti e il volume pertinenziale da realizzare non superi il 20% del volume del fabbricato esistente.

Se le pertinenze esistenti sono state realizzate con un indice di edificabilità, non devono essere conteggiate nella somma di cui sopra.

Se il volume disponibile non risulta sufficiente, la realizzazione di una nuova pertinenza potrebbe configurarsi come addizione volumetrica fuori sagoma e involucro dell'edificio esistente (articolo 23, comma 2 – AV.2), a condizione che l'addizione (AV.2) sia ammessa dall'articolo di riferimento del Tessuto in cui l'intervento si colloca e fatti salvi tutti i limiti e le prescrizioni da questo previste (es. ci sono interventi AV2 che sono limitati alla chiusura di logge e balconi; in questo caso l'addizione volumetrica non può essere utilizzata per realizzare un garage).

Realizzazione degli interventi pertinenziali

In alcuni Tessuti la realizzazione delle pertinenze è vincolata ad alcune prescrizioni che riguardano:

1. la posizione del resede in cui vengono realizzate
2. la visibilità dalla pubblica via

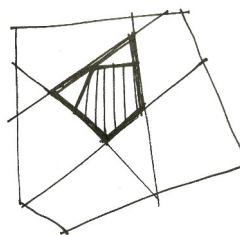
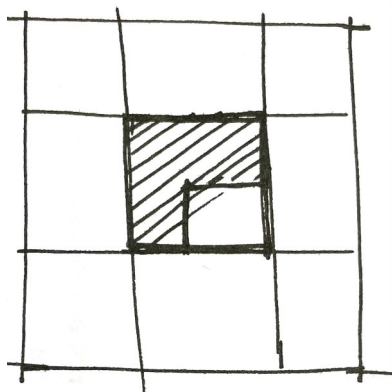
Es.: art. 108 P.O.C. (Tessuti puntiformi T4) – gli interventi IP1 e IP2 sono ammessi a condizione che la nuova collocazione non insista *“su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica o visibile da essa”*

1. resede prospiciente / prospettante la pubblica via

Prima di tutto, si chiarisce che, all'interno del P.O.C., i termini “prospiciente” e “prospettante” sono utilizzati come sinonimi.

Per individuare il resede prospettante/prospiciente la pubblica via è utile scomporre graficamente il resede di pertinenza come segue:

- a. razionalizzare la forma del fabbricato cercando di inscrivere in una forma geometrica regolare (quadrato/rettangolo);



- b. scomporre il resede cercando di far proseguire le linee della figura geometrica trovata fino all'estremità del lotto sia in senso verticale che orizzontale.
 - c. si individuano così le porzioni del resede prospettanti la pubblica via.
- Questa scomposizione permette di riconoscere il resede prospettante/prospiciente nel quale non può essere realizzata la pertinenza.

1 - INDIVIDUARE LE PORZIONI DI RESEDE



2. concetto di VISIBILITA'

In relazione agli interventi pertinenziali, per alcuni Tessuti, il PO prevede che questi sono ammessi a condizione che il resede interessato non sia visibile dalla pubblica via (es.: *"interventi ... da realizzarsi esclusivamente nel resede non prospiciente la pubblica via o visibile da essa"*).

Occorre, quindi, valutare anche la potenziale visibilità dell'intervento dalla pubblica via.

La condizione di assenza di visibilità vuole garantire la continuità della percezione dello spazio pubblico quando si percorre la via pubblica.

In sostanza, un intervento pertinenziale, per non essere visibile, deve essere realizzato in modo da non alterare la percezione di quanto è possibile vedere camminando attraverso/lungo la via pubblica, tenendo conto della situazione di fatto dell'immediato contesto in cui si inserisce il lotto.

Di conseguenza, l'intervento non si può considerare visibile se vi è l'interposizione, fra la pubblica via e l'intervento stesso, di elementi fisico-spaziali, quali, per esempio, muri di confine, cancelli, ringhiere con elementi metallici schermanti fissi, dislivelli di terreno.

La **non visibilità** è la condizione guida per la valutazione dell'ammissibilità o meno dell'intervento e **prevale sempre** sulle altre prescrizioni

Esempio 1 - Intervento pertinenziale collocato su porzione del resede NON prospettante la viabilità pubblica e non visibile da essa

1 - INTERVENTO IP SU PORZIONE DI RESEDE NON PROSPETTANTE LA PUBBLICA VIA, E NON VISIBILE DA ESSA



■ IMMOBILE
■ IP.1 - IP.2

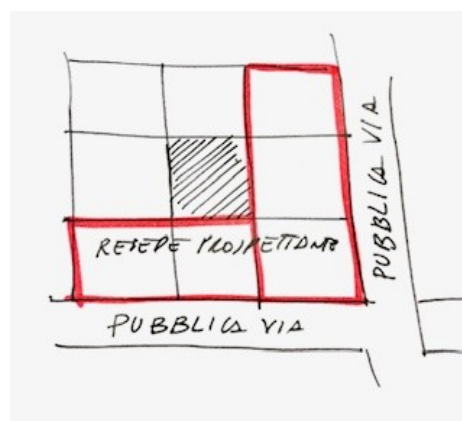
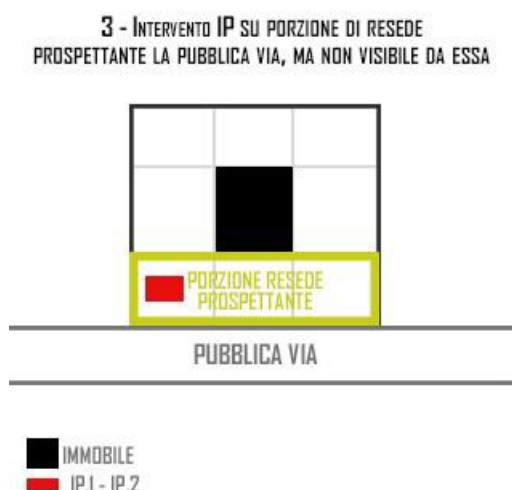
L'intervento pertinenziale è collocato sulla *porzione del resede NON prospettante la viabilità pubblica* e non è visibile da essa, perché collocato dietro l'immobile principale: in linea generale questo tipo di intervento è sempre consentito.

Esempio 2 - Intervento pertinenziale collocato *su porzione del resede NON prospettante la viabilità pubblica*



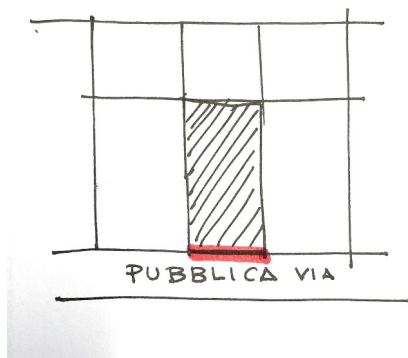
L'intervento pertinenziale è collocato sulla *porzione di resede NON prospettante la viabilità pubblica* ed è consentito solo se *non è visibile da essa* (es. muri di confine, cancelli, dislivelli di terreno...etc)

Esempio 3 - Intervento pertinenziale collocato *su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica*



L'intervento pertinenziale è collocato sulla *porzione del resede prospettante la viabilità pubblica*, **pertanto** è consentito solo se non è visibile da essa (schermato da muri di confine, cancelli, dislivelli di terreno...etc)

Esempio 4 - Intervento pertinenziale collocato su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica



In questo esempio non è presente il resede prospettante perché il fabbricato è esso stesso attestante/prospiciente la pubblica via. L'intervento pertinenziale è collocato sulla **porzione del resede non prospettante la viabilità pubblica, pertanto** è consentito solo se non è visibile da essa (muri di confine, cancelli, dislivelli di terreno...etc)

Sintesi

Se l'intervento pertinenziale non è visibile dalla pubblica via, è indifferente quale sia la porzione di resede che interessa l'intervento, ovvero se l'intervento è collocato su una porzione di resede NON visibile da essa è sempre ammissibile.

Se l'intervento pertinenziale è collocato su una porzione di resede *non* prospettante la pubblica via ma visibile da essa NON è fattibile.

La prescrizione della NON VISIBILITA' prevale sulle altre prescrizioni e determina la possibilità di realizzare l'intervento.

Documentazione

La documentazione da produrre per la verifica della non visibilità potrebbe essere:

- estratto cartografico del PO o di un ortofoto/immagine di Google, esteso all'isolato individuato da una o più vie pubbliche, nel quale è indicato l'intervento che si vuole realizzare e in cui è evidenziata la viabilità pubblica, che la rappresentazione dei coni visivi da cui scattare le foto;
- foto scattate dalla pubblica, ad altezza circa 1,70 ml dal terreno, percorrendo la strada o il marciapiede pubblico se esistente, su entrambi i lati.

Volume Tecnico

In linea generale, per come definito dal DPGR n. 39/R, il volume tecnico è da considerare un volume che ha un carattere di accessorietà rispetto al fabbricato principale, non avendo "utilizzo autonomo". Il volume tecnico infatti non ricade, di norma, tra gli interventi pertinenziali di cui all'articolo 135 della LR 65/2014, pertanto è realizzabile indipendentemente dal fatto che, nel tessuto di appartenenza, sia ammissibile l'intervento IP2, fatte, sempre e comunque, salve le eventuali prescrizioni specifiche relative al tessuto stesso.

Riconfigurazione delle pertinenze (articolo 23, comma 3, NTA)

La superficie coperta della pertinenza ricostruita è da intendersi come massima; è consentita una ricostruzione con SC inferiore a quella esistente.

La copertura piana non è esclusa.

L'altezza massima in gronda è 2,20 mt, coincidente con l'altezza del fronte (art. 17 DPGR n. 39/R/2018).

b. Addizioni volumetriche AV1 e AV2 e il concetto di visibilità

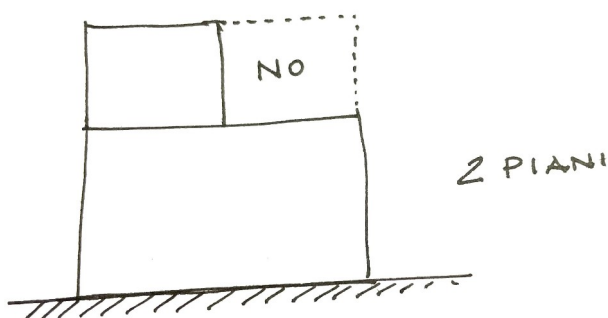
Le addizioni volumetriche sono definite all'articolo 23, comma 2, delle NTA.

L'edificio cui deve essere fatto riferimento per l'applicazione delle AV è quello esistente alla data di ADOZIONE del P.O.C..

Per la definizione di "edificio esistente" si fa riferimento all'articolo 169 delle NTA.

Si distinguono in due tipologie:

- AV.1 – c.d. addizione volumetrica verticale, e cioè sopraelevazione di un edificio.
La sopraelevazione è consentita al massimo di un ulteriore piano, per tutto il sedime del fabbricato.
Alcuni Tessuti prevedono ulteriori prescrizioni per l'applicazione dell'AV.1 (es. ammessi solo su edifici esistenti ad un unico piano).
Se il piano terminale non riprende il sedime del piano sottostante, la sopraelevazione non può configurarsi come completamento dell'ultimo piano.



Per valutare il numero dei piani dell'edificio si applica l'articolo 21 del D.P.G.R. n. 39/R

- AV.2 – addizioni fuori sagoma e involucro dell'edificio preesistente

Questa addizione volumetrica può essere utilizzata sia per addizioni volumetriche c.d verticali che c.d orizzontali.

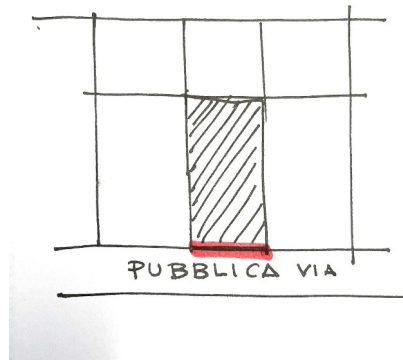
A differenza dell'AV.1 può essere utilizzata per un rialzamento del tetto di un fabbricato, senza le prescrizioni dell'intervento di AV.1.

Le prescrizioni dell'AV.2 sono dettate dal Tessuto di appartenenza, come riportato nella tabella che segue:

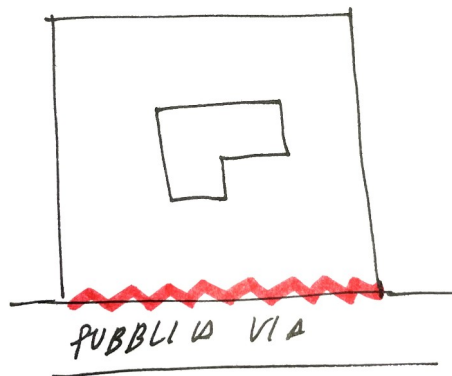
APPLICAZIONE AV2										
interventi di addizione volumetrica	funzionali alla realizzazione di adeguamenti igienico-sanitari da realizzarsi sui prospetti non attestati sulla pubblica via né visibili da essa.		da realizzarsi esclusivamente sui prospetti non attestati sulla pubblica via né visibili da essa, per la chiusura di logge, balconi e/o porticati ✓ previa presentazione di un progetto unitario esteso a tutte le unità immobiliari ✓✓		da realizzarsi esclusivamente nel resede tergale del lotto urbanistico di riferimento per la chiusura di logge, balconi e/o porticati		da realizzarsi esclusivamente nel resede non prospiciente la pubblica via , comprensivo di eventuale chiusura di logge, balconi, terrazze e/o porticati fino al limite del 20% della SE esistente riferita all'unità immobiliare interessata		da realizzarsi esclusivamente nel resede non prospiciente la pubblica via o visibile da essa , comprensivo di eventuale chiusura di logge, balconi, terrazze e/o porticati fino al limite del 20% della SE esistente riferita all'unità immobiliare interessata	
TESSUTI	STORICO	RECENTE	STORICO	RECENTE	STORICO	RECENTE	STORICO	RECENTE	STORICO	RECENTE
TS1	✓									
TS2	✓					✓				
TS3	✓			✓						
TS4										
TS5					✓	✓				
TS6						✓				
T1			✓✓	✓✓						
T2			✓✓	✓✓						
T3			✓✓	✓✓						
T4										✓
T5							✓	✓		
T6			✓✓	✓✓						

Per l'applicazione delle prescrizioni dell'AV.2 si specifica che:

- per **interventi igienico-sanitari** si intendono interventi per l'ampliamento finalizzato alla realizzazione di un bagno, di un locale accessorio o anche di una cucina, sala ecc., purché si intervenga con un miglioramento generale delle condizioni igienico-sanitarie di partenza del fabbricato;
- quando l'intervento è finalizzato esclusivamente alla *chiusura di logge, balconi e/o porticati*, l'addizione volumetrica deve comprendere la chiusura di tutta la loggia, il balcone e/o porticato;
- per **resede tergale dell'edificio** si intende il **resede posto sul retro del fabbricato**;
- il prospetto prospiciente/attestante, sul quale non è ammesso effettuare una AV2 è quello che si affaccia direttamente e fisicamente sulla pubblica via (nell'immagine sottostante è evidenziato in rosso). Sugli altri prospetti, laterali e tergale rispetto alla viabilità pubblica, l'intervento è ammesso solo se non è visibile da essa.



Nel caso di cui all'immagine sottostante, non vi sono prospetti attestanti/prospicienti la pubblica via, e quindi l'intervento è ammissibile su tutti i prospetti, a condizione che non sia visibile da essa.

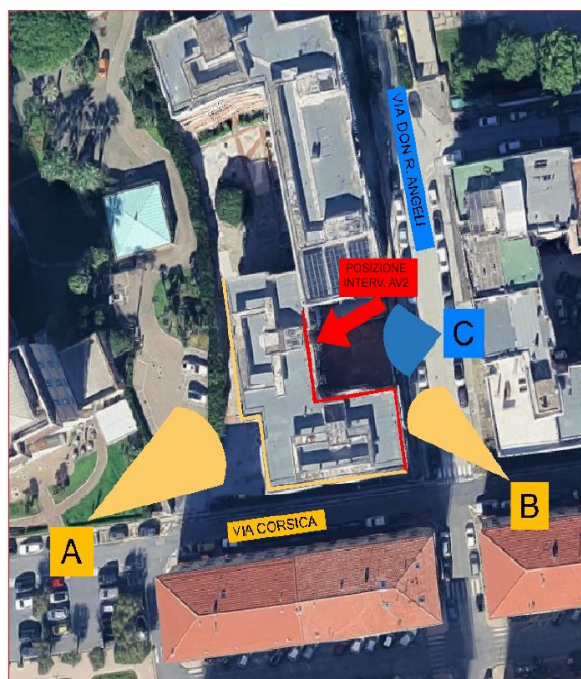


Documentazione

La documentazione da produrre per la verifica della non visibilità, analogamente alle pertinenze, potrebbe essere:

- estratto cartografico del PO o di un ortofoto/immagine di Google, esteso all'isolato individuato da una o più via pubblica, nel quale è indicato l'intervento che si vuole realizzare e in cui è evidenziata la viabilità pubblica, che la rappresentazione dei con visivi da cui scattare le foto;
- foto scattate dalla pubblica, ad altezza circa 1,70 ml dal terreno, percorrendo la strada o il marciapiede pubblico se esistente, su entrambi i lati.

Di seguito, esempi della documentazione fotografica, con evidenziato l'intervento e punti di scatto-visibilità – foto correlate



c. chiusura di logge, verande e balconi negli edifici multipiano – art. 98 co.5 NTA

La chiusura di logge, verande e balconi è consentita per conseguire un miglioramento estetico del fabbricato e della sua percezione, e delle prestazioni energetiche dell'edificio stesso.

Di conseguenza, questi tipi di intervento, che non si configurano come AV.2, possono essere eseguiti in presenza delle seguenti condizioni, e fatte sempre salve le ulteriori e diverse prescrizioni specifiche e comuni relative ai singoli Tessuti:

- nel prospetto devono essere già presenti logge, terrazze e balconi, che ne costituiscono elementi seriali, già tamponati e che ne rendono disomogenea la grammatica compositiva;

- l'intervento ancorché determini incremento del volume e della superficie utile, non deve alterarne il carattere accessorio della superficie oggetto di tamponamento;
- nel caso in cui l'intervento riguardi contemporaneamente più unità immobiliari, è necessario presentare un progetto unitario, da assoggettare ad un unico titolo edilizio, che riguardi l'intero prospetto.

Data dell'ultima firma digitale

La Dirigente del Settore Urbanistica, Programmi
complessi e Rigenerazione Urbana

Arch. Camilla Cerrina Feroni

Il Dirigente del Settore Edilizia privata

Arch. Salvatore Sasso