



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Gianfranco Scirri)

COMUNE DI L'AQUILA
SETTORE TERRITORIO



Prot. n. **Città dell'Aquila**
Prot n° **0006298** del **08/02/2007**

USCITA

*Ai Responsabili del
Procedimento
del Settore Territorio
Comune dell'Aquila*

*Agli Ordini e Collegi
Professionali
LORO SEDI*

*p.c. all'Assessore
all'Edilizia del
Comune dell'Aquila*

Oggetto: Disposizioni sulla applicazione delle Norme di Attuazione del P.R.G. e del Regolamento Edilizio Comunale- CIRCOLARE

La presente circolare è diretta a fornire, per quanto possibile, riferimenti certi sia per i tecnici del Settore, sia per i professionisti esterni, affrontando più in dettaglio problematiche applicative delle norme edilizie, anche in relazione alle tendenze giurisprudenziali consolidate riguardo a talune di esse.

L'esigenza è dettata non solo dalla continua evoluzione normativa ed interpretativa della materia edilizia, ma soprattutto dai caratteri distintivi della regola giuridica, generalità ed astrattezza, che interdiccono la possibilità di prevedere e disciplinare, all'origine ed in maniera dettagliata, la pletora di fattispecie concrete che pure possono verificarsi.

Di seguito, pertanto, si cercherà di specificare al meglio alcuni principi particolarmente ricorrenti nella prassi applicativa.

- ALTEZZA DELL'EDIFICIO -

altezza dell'edificio -

L' altezza massima dell'edificio si ottiene effettuando la media delle altezze dei vari fronti.

altezza del singolo fronte -

l'altezza del singolo fronte si calcola secondo i prospetti contenuti nell'allegato 2 al P.R.G. vigente (2 a), con le seguenti precisazioni:

- a) per **quota di gronda** deve intendersi la quota rilevata al filo superiore dello sporto di gronda, nel caso in cui la gronda sia realizzata in muratura deve intendersi il punto più alto della gronda medesima;
- b) nel caso di fronti con **copertura a timpano**, l'altezza del fronte corrisponde a quella maggiore tra quelle calcolate nel punto medio delle inclinazioni delle coperture;
- c) nel caso in cui il fronte presenti un **piano in ritiro**, esso non viene considerato ai fini del computo dell'altezza del fronte, solo quando la sua altezza non ecceda la metà dell'arretramento in pianta rispetto al piano sottostante. In tal caso l'altezza del fronte viene calcolata con riferimento al piano sottostante.
Ove invece l'altezza del piano in ritiro ecceda la metà dell'arretramento in pianta del piano sottostante, l'altezza viene calcolata con riferimento a detto piano secondo i criteri di cui al presente paragrafo.
- d) l'altezza del fronte viene calcolata con riferimento alla **linea originaria del terreno.**

Nel caso di sistemazioni che prevedano **reinterri "artificiali"** rispetto all'andamento naturale del terreno, l'altezza viene così calcolata:

- nell'ipotesi di riempimenti che non superino la misura di m. 0,50, rispetto alla linea naturale del terreno, l'altezza viene misurata a partire da detta quota "rialzata".
In tal caso, infatti, si tratta effettivamente di sistemazione del terreno, funzionale all'intervento edificatorio, per espressa previsione dell'art. 14 del R.A.U., che consente appunto muri di recinzione di altezza non superiore a m. 0.50, misura oltre la quale deve invece parlarsi di "costruzione" in termini edilizi.

- nell'ipotesi, invece, in cui detti riempimenti siano superiori a m. 0,50, essi, oltre a rilevare ai fini del computo delle distanze dal confine di proprietà, secondo le specifiche disposizioni di zona, diventano irrilevanti rispetto al calcolo dell'altezza del fronte, nel senso che essa viene comunque calcolata rispetto alla linea naturale del terreno, non potendosi parlare, nel caso di specie, di semplici sistemazioni esterne del lotto.

Il calcolo dell'altezza del fronte, come sopra specificato, rileva anche ai fini dell'applicazione del rapporto di *visuale libera* rispetto al confine di riferimento, nelle zone ove ne è prevista l'applicazione.

- SUPERFICI ACCESSORIE -

Si definiscono superfici accessorie quelle destinate a costituire elementi di funzionalizzazione e di complementarietà rispetto alle superfici utili, che ne costituiscono il necessario presupposto.

In termini edilizi, secondo quanto disposto dall'art. 23 del R.E. vigente, le superfici accessorie sono rappresentate dai locali di altezza non superiore a m. 2,50, con esclusione di quelle ubicate nei locali sottotetto, per le quali vale quanto diversamente disposto dall'art. 28 del R.E.

Sono inclusi nel computo delle superfici accessorie, nei limiti di altezza di cui al punto precedente, tutti gli elementi strutturali che concorrono al rapporto di copertura quali verande, logge, balconi incassati, porticati ecc. Sono esclusi gli elementi in aggetto quali ad esempio i balconi.

La superficie accessoria:

- non può prescindere dalla presenza di una superficie utile;
- in quanto "accessorio", le sue dimensioni devono essere inferiori od uguali a quelle della superficie utile prevista nell'intervento edificatorio, in nessun caso superiori ad essa.
- Da tale computo sono escluse le superfici destinate ad autorimesse, per le quali non sono previste limitazioni;
- i vani destinati a superficie accessoria (non posizionati al piano terreno dell'edificio o al piano interrato dello stesso) potranno avere dimensioni massime di mq. 5, secondo quanto previsto dall'art. 22 del R.E.C.;
- l'altezza di m. 2,50 dei locali accessori è quella misurata dal pavimento al solaio. Per i garage tale limitazione può essere evitata esclusivamente nei limiti di cui all'art. 2 Legge n. 122/1989.
- per la determinazione dell'altezza inerente i locali accessori è fatto divieto di proporre controsoffitti di qualsiasi genere e natura, solai posticci e soluzioni strutturali (altezza variabile dei solai) in contrasto con le norme antisismiche e di corretta realizzazione delle strutture in C.A.;

- non rientra nella superficie accessoria quella interessata dalla presenza di armadi a muro, che viene comunque computata come superficie utile.

- LOCALI SOTTOTETTO -

I locali posti sotto le falde del tetto, a mente di quanto stabilito dall'art. 28 del R.E.C., costituiscono superfici accessorie, da utilizzare unicamente come "depositi occasionali", quando la loro altezza non superi i m. 2,00 di media, comprese le "intercapedini di isolamento".

Per una maggiore facilità applicativa del disposto regolamentare, con particolare riferimento alla presenza di intercapedini di isolamento per il computo dell'altezza interna, si precisa quanto segue:

Viene definita **intercapedine** la porzione posta tra il solaio di copertura ed il sottostante solaio se **inaccessibile**.

Ove l'intercapedine venga inserita in locali sottotetto abitabili, l'altezza della stessa, definita come quella minima misurata tra l'ultimo solaio piano e quello inclinato, non può essere superiore a **m 0,50** (art. 28 del R.E.C.); in tal caso essa è esclusa dal computo dell'altezza interna del locale, che viene pertanto misurata "sotto solaio".

Ove l'intercapedine, inserita in locali sottotetto previsti come accessori, abbia altezza **pari a m. 0,50**, come computata al punto precedente, l'altezza interna media del locale, che in tal caso dovrà essere uguale od inferiore a m. 2,00, sarà calcolata comprendendovi anche l'intercapedine di isolamento.

Ove l'intercapedine, abbia una profondità **superiore a m. 0,50**, essa verrà comunque considerata autonomamente come locale sottotetto e la sua altezza media interna non potrà essere superiore a m. 2,00, nel caso in cui venga progettualmente prevista come superficie accessoria.

Nel caso in cui l'intercapedine abbia un'altezza, come sopra calcolata, **inferiore a m. 0,50**, essa non viene mai computata nella misurazione dell'altezza dei sottostanti locali.

Non sono ammesse intercapedini realizzate con contro soffittature di qualsiasi genere e natura.

- CORDOLI DI CORONAMENTO -

Nell'ipotesi in cui, nel rifacimento della copertura del fabbricato, sia necessaria la realizzazione di un cordolo per assicurare l'idoneità statica del fabbricato, è necessario osservare le seguenti prescrizioni:

- l'altezza del cordolo non dovrà superare la metà della larghezza del muro sul quale va ad inserirsi; oltre tale altezza esso verrà considerato come costruzione extrasagoma ed assoggettato alle vigenti norme sulle distanze dalla viabilità, confini, fabbricati (art. 3 D.P.R. 380/01);
- dovrà prevedersi, al fine del suo inserimento, l'abbassamento delle murature per mantenere la quota di imposta originaria; solo nel caso in cui ciò non sia materialmente possibile (per esempio per l'esistenza di finestre), potrà essere inserito sopra le murature esistenti, sempre nei limiti dimensionali di cui al punto precedente.

- RUDERI -

Non costituisce rudere il fabbricato che, sebbene compromesso in qualche sua parte, a causa di crolli dovuti alla vetustà dello stesso, consenta senza incertezza la possibilità di procedere alla ricognizione degli elementi strutturali dell'edificio, permettendone l'identificazione della consistenza dimensionale originaria (es. possibilità inequivoca di individuazione dell'imposta originaria di gronda e di colmo in caso di crollo parziale della copertura, possibilità di individuazione della sagoma reale dell'edificio in caso di crollo di parte delle murature perimetrali, impronte sulle murature lasciate da solai crollati ecc.).

Tale impostazione è coerente con le pronunce giurisprudenziali, specie più recenti, dalle quali, per deduzione contraria, si trae l'assunto secondo cui, ogniqualvolta ci siano elementi idonei a consentire la definizione dell'esatta volumetria e sagoma della preesistenza, l'effetto ricostruttivo mira a conservare, a consolidare ed a ristrutturare, ricostruendolo fedelmente, l'edificio esistente e non a realizzarne uno nuovo e diverso (v. **Consiglio di Stato, Sezione V, Sentenza 15 settembre 2006, n. 5375, Cons. Stato, sez. V, 3 aprile 2000, n. 1906.**).

Pertanto, in dette ipotesi, la ricostruzione del fabbricato nella sua consistenza originaria, ove essa sia oggettivamente accertabile, equivale a ristrutturazione edilizia e non a nuova costruzione, con la conseguenza che il rifacimento così configurato dell'edificio non segue le regole dell'attuale normativa di P.R.G.

Nel caso in cui non sia oggettivamente determinabile la consistenza originaria di parti dell'edificio preesistente la parte residua può essere ristrutturata nella configurazione rimanente.

- LOTTO INTERCLUSO -

La giurisprudenza amministrativa ha da tempo elaborato il concetto di lotto intercluso, considerando come tale una porzione di terreno che, pur avendo destinazione edificatoria nello strumento urbanistico, non raggiunge le quantità previste dalla specifica norma come superficie minima per l'intervento e che contestualmente non ha

possibilità di espansione edificatoria nelle aree contermini o perché già utilizzate o perché non previste come edificabili dal piano regolatore.

Considerato che tale condizione si tradurrebbe, indirettamente, in un'ingiustificata compressione del diritto di edificare, la giurisprudenza ha configurato, in tale ipotesi, la possibilità di derogare al parametro della superficie minima di intervento.

A tal riguardo si specifica che, al fine di configurare tale deroga al parametro della superficie minima di intervento, sono necessarie le seguenti condizioni:

1. l'attuale consistenza dimensionale e catastale del lotto oggetto dell'intervento, che non consente il raggiungimento della superficie minima di intervento, deve risultare invariata a partire dalla data di adozione del Piano Regolatore, non potendo costituire il risultato di frazionamenti successivi a tale data;
2. non deve sussistere la possibilità di espansione nelle aree contermini o perché già interessate da propri interventi edificatori o perché non previste come edificabili dallo strumento urbanistico (es. viabilità, parcheggi, verde pubblico ecc.) o perché ancora non omogenee con la destinazione del lotto (es. aree per attrezzature generali, zone agricole ecc.);
3. tali circostanze debbono essere comprovate in maniera incontrovertibile dal proponente, con la dimostrazione effettiva del rilascio di titoli abilitativi per le aree che si indicano come edificate, documentando anche l'effettiva esistenza degli interventi ivi realizzati.

L'Aquila, 7 febbraio 2007



Il Dirigente del Settore
Ing. Francesco Bonanni

- ing. Giovanni Crocioni
- dott. Franco Degli Esposti
- ing. Costantino Ferrino
- prof. arch. Andrea Tosi

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
avv. Paolo Scopano

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Mariangela Siboni