

Comune dell'Aquila
DIPARTIMENTO PER LA RICOSTRUZIONE
Settore Ricostruzione Privata

Città dell'Aquila
Prot n° 0028984 del 28/03/2014

USCITA

Ai Responsabili di Servizio
Ai Responsabili del Procedimento
LORO SEDI

Agli Ordini e Collegi Professionali
LORO SEDI

Oggetto: Interpretazioni delle norme di attuazione del PRG anche a seguito dell'entrata in vigore della Legge 98/2013 di conversione al Decreto Legge 69/2013 (Decreto del Fare).

L'entrata in vigore del Decreto del Fare con la legge n. 98/2013 ha introdotto importanti modifiche in materia edilizia riguardanti principalmente alcune semplificazioni circa la ristrutturazione edilizia.

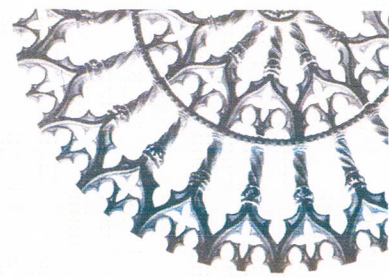
In sostanza si tratta di realizzare con la SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività), anche gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono la demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma, con la esclusione degli interventi di ristrutturazione che comportino modifiche della sagoma di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali.

Per quanto sopra si rende necessario procedere alla stesura di una nuova circolare esplicativa che integra e sostituisce per le parti in contrasto, la precedente disposizione prot. n. 64023 del 30.12.2011.

Pertanto si dispone quanto segue:

Per gli interventi di ristrutturazione attraverso la demolizione e ricostruzione di cui all'art.3 comma 1 lettera d del D.P.R. 380/2001 sono ammesse modifiche della sagoma dell'edificio fermo restando l'obbligo del rispetto del volume esistente computato vuoto per pieno compreso eventuali porticati o elementi strutturali che concorrono al rapporto di copertura. Nel calcolo del volume di progetto non vengono considerati:

- a) il volume realizzato a seguito di nuovi garage interrati nel rispetto di quanto successivamente stabilito;



Comune dell'Aquila

DIPARTIMENTO PER LA RICOSTRUZIONE

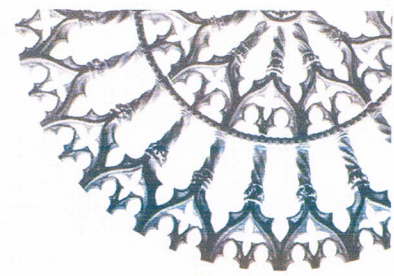
Settore Ricostruzione Privata

- b) il volume realizzato dall'inserimento di nuovi vani ascensore negli edifici che ne sono sprovvisti oppure dall'adeguamento degli stessi alle vigenti normative in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- c) il volume realizzato a seguito dell'adeguamento dei vani scala (limitatamente alla larghezza delle rampe) per adeguarli alle disposizioni normative vigenti in materia di accessibilità, superamento barriere architettoniche e di sicurezza;
- d) il volume realizzato dalla regolarizzazione o modifica del piano fondale dettato da innegabili esigenze statiche (perizia giurata) con il solo eventuale inserimento di nuovi locali tecnici strettamente necessari alla gestione impiantistica, di nuovi locali autorimessa o altri locali accessori e comunque nel limite massimo dell'ingombro dell'edificio sovrastante.
- e) il volume realizzato dall'inserimento di nuovi e limitati locali tecnici strettamente necessari alla gestione impiantistica dell'edificio (ad esempio box per pannelli solari o fotovoltaici, centrali termiche in presenza di fabbricati con più di 4 unità abitative, ecc...);
- f) il volume realizzato dall'applicazione della deroga di cui all'art.11 del D.Lgs 115/2008 relativamente agli extraspessori su solai di piano e di copertura oltre che sulle pareti;
- g) il volume creato dalla realizzazione di una copertura a padiglione in luogo di una a terrazza senza alterare l'altezza dei fronti e nel rispetto della preesistente quota del terrazzo. Tale volume deve risultare completamente inaccessibile;
- h) il volume realizzato dalla sola variazione della tipologia della copertura (es. da padiglione a capanna o comunque la semplice rotazione della copertura stessa mantenendo le stesse pendenze delle falde). In tal caso tali variazioni sono consentite soltanto per la realizzazione di volumi tecnici inaccessibili, nel rispetto delle distanze dei confini di proprietà privata e con parere favorevole dell'Ufficio Patrimonio o dell'Ufficio viabilità nel caso prospettino su spazi pubblici o comunali.
- i) il volume realizzato dalla necessità di giunti tecnici o di volumi necessari per l'ispezione degli isolatori sismici

L'applicazione delle deroghe di cui alle lettere b), c) e i) è subordinata alla acquisizione di una asseverazione a firma di tecnico abilitato che attesti l'innegabile necessità di procedere all'adeguamento o all'inserimento dei vani ascensore o giunti tecnici, che le dimensioni previste siano le minime necessarie al rispetto normativo, che il posizionamento previsto all'interno del fabbricato sia l'unico perseguibile adottando il criterio di razionalizzazione degli spazi.

L'applicazione della deroga di cui alla lettera d) è subordinata alla acquisizione di una perizia giurata che attesti le innegabili esigenze statiche dell'intervento ed alla acquisizione del parere ASL per la verifica della conformità alle norme igienico sanitarie. .

L'applicazione della deroga di cui alla lettera e) è subordinata alla acquisizione di una attestazione circa le dimensioni minime dei locali previsti e circa l'impossibilità dell'inserimento degli stessi all'interno della volumetria esistente. Se tali locali insistono su spazi concessi in diritto di superficie ai richiedenti dovrà essere inoltre richiesto il Parere dell'Ufficio Patrimonio o dell'Ente Proprietario.



Comune dell'Aquila

DIPARTIMENTO PER LA RICOSTRUZIONE

Settore Ricostruzione Privata

L'applicazione della deroga di cui alla lettera f) è subordinata alla acquisizione di una attestazione circa il rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 del Dlgs 115/2008.

L'eventuale incremento di volume di cui sopra, ad esclusione di quelli di cui ai punti a) (garage), d) (regolarizzazione o modifica del piano fondale) ed f) (extraspessori) non può mai eccedere il 20% del volume utile dell'edificio principale esistente.

Per tutte le opere eccedenti la sagoma esistente, compresi gli interventi sopra elencati, è dovuto il rispetto delle distanze minime dai confini e tra fabbricati nonché gli altri parametri previsti dalle singole prescrizioni di zona se previsti, ivi compresa l'altezza massima, che nel caso in cui non è prescritta dall'articolo di riferimento delle NTA deve necessariamente mantenere quella esistente.

E' possibile derogare dal rispetto delle distanze dai confini dalle strade e tra fabbricati e nelle modalità di calcolo dell'altezza, per interventi che prevedono innalzamenti necessari al rispetto delle prescrizioni dettate dalle norme del P.A.I. e P.S.D.A. Tali interventi sono necessariamente soggetti a permesso di costruire ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/01.

Per gli edifici oggetto di condono edilizio ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47 e succ. mod. e int. nel caso di demolizione e ricostruzione è necessario il rispetto dei parametri che definiscono l'oggetto del condono stesso quindi è necessario che vengano mantenute le superfici così come prese a base di calcolo della oblazione e che non vengano cambiate le destinazioni d'uso autorizzate se accessorie. E' possibile invece adeguare le destinazioni d'uso alle previsioni della zona di PRG se condonate come superfici utili.

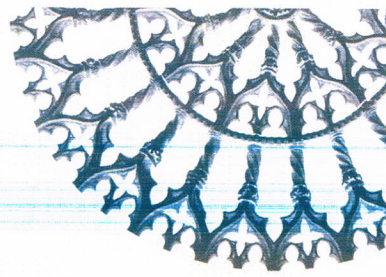
Nei soli casi previsti dalle NTA del PRG è possibile procedere contestualmente alla demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con l'applicazione del premio di cubatura. In tal caso l'aumento della superficie coperta e della superficie accessoria è ammessa nella stessa percentuale del premio di cubatura. In tali casi è consentita la realizzazione di locali autorimessa al piano interrato nel rispetto dei limiti e disposizioni di cui appresso. Tali interventi sono necessariamente soggetti a permesso di costruire.

Sono possibili, in caso di demolizione e ricostruzione, accorpamenti di volumetria con diversa localizzazione nella stessa area avente la stessa destinazione urbanistica.

Sono possibili, in caso di demolizione e ricostruzione, frazionamenti di volumetria con diversa localizzazione nella stessa area avente la stessa destinazione urbanistica.

In tali casi il nuovo edificio o manufatto non deve eccedere la somma delle volumetrie esistenti da demolire, salvo il caso in cui è ammesso il premio di cubatura e deve rispettare gli altri parametri previsti dalle singole prescrizioni di zona se presenti, ivi compresa l'altezza massima che nel caso non prescritta deve mantenere quella esistente. Tali interventi sono possibili con il permesso di costruire ordinario.

Gli edifici esistenti e legittimi ricompresi nelle zone destinate a rispetto dell'abitato (art. 74 NTA), rispetto stradale (art. 77 NTA) e nelle zone di cessione perequativa (art. 30 bis) possono essere oggetto di ristrutturazione verso il residenziale



Comune dell'Aquila

DIPARTIMENTO PER LA RICOSTRUZIONE

Settore Ricostruzione Privata

In merito alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali a chiarimento di quanto riportato nei criteri ed indirizzi per l'attuazione del PRG di cui alla delibera di C.C. 108/99 e della disposizione dirigenziale prot. n. 6298 del 8.02.2007 nonché a rettifica e integrazione delle disposizioni prot. n. 15687 del 7.03.2013 e prot. 80304 del 23.10.2013 si dispone altresì:

- Nelle nuove costruzioni gli spazi riservati per i parcheggi interrati ai sensi dell'art. 2 L. 122/89, possono essere previsti senza limitazioni massime. In questi casi tali parcheggi non concorrono alla formazione della superficie accessoria.
- Nelle zone edificabili è sempre possibile per tutti gli edifici esistenti, la costruzione di superfici destinate a parcheggi interrati. Anche in questi casi tali parcheggi non concorrono alla formazione della superficie accessoria.
- Nelle altre zone urbanistiche gli spazi da destinare a parcheggio da realizzare ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/89 quale pertinenza di edifici esistenti non dotati di idonei spazi di parcheggio, possono essere realizzati fino al raggiungimento della quantità minima stabilita dalla legge. Qualora la superficie minima consente un idoneo spazio di parcheggio, è possibile realizzare una superficie pari a un posto auto fino a un massimo di 15 mq.
- Nel caso di ricostruzione di edifici è sempre possibile la costruzione di un garage interrato pari a tutto l'ingombro del sovrastante fabbricato. In questo caso la superficie non concorre alla formazione della superficie accessoria. Resta sempre fatto salvo il rispetto delle quantità minime fissate dalla legge 122/89.
- L'altezza di detti locali come per tutti i locali accessori non può essere superiore a m. 2,50 misurata da pavimento a solaio. Tale limitazione può essere evitata esclusivamente per le autorimesse interrate o fuori terra, realizzate nei minimi previsti dall'art. 2 L.122/89 (1mq/10mc).

L'Aquila li, 28 MAR 2014

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
RICOSTRUZIONE PRIVATA
Ing. Vittorio Fabrizi