

L'Aquila lì, 16.03.2012

Spett.le **sig. Sindaco**
del Comune di L'Aquila
L'Aquila

Spett.le Comune di L'Aquila
Assessore all'Urbanistica
L'Aquila

Spett.le Comune di L'Aquila
Assessore alla ricostruzione
L'Aquila

Spett.le Comune di L'Aquila
Presidente del Consiglio
L'Aquila

Comune di L'Aquila
Arch. Iacovone Daniele
L'Aquila

Spett.le Comune di L'Aquila
**Dirigente assessorato alla Pianifi-
cazione**
L'Aquila

Spett.le Comune di L'Aquila
**Dirigente assessorato all' Urba-
nistica**
L'Aquila

Spett.lele Comune di L'Aquila
**Dirigente assessorato alla Rico-
struzione**
L'Aquila

OGGETTO: Osservazioni e proposte al:

- Piano di Ricostruzione Delib. G.C. n. 51/12
- PRG -Variante di salvaguardia – Delib. Di G.C. n. 109/12
- Piano Casa: I.r.A. n.16/09 - Delib. C.C. n. 66/10

A) PREMESSA.

I sottoscritti Geom. G. Argento, Ing. G. Ferella, Ing. G. Iovannitti, Geom. Iovenniti Massimiliano, Ing. E. Masciovecchio, Ing. P. Morelli, Geom. L. Paiola, e Geom. Ferella Guido, componenti dello studio associato "Pagus Engineering", costituito allo scopo di gestire in forma unificata gli incarichi di progettazione e di direzione dei lavori di molti aggregati all'interno del Piano di Ricostruzione di Paganica, sentono il dovere e ravvisano la necessità di evidenziare le opportunità connesse alla applicazione integrata delle norme e deliberazioni relative:

- 1) Al "Piano Casa" di cui alla l.r. n.16/09, in prosieguo "**legge**";
- 2) Alla Delib. C.C. n. 66/10, in prosieguo "**delibera**", concernente il recepimento della l.r.16/09
- 3) Al Piano di ricostruzione dei Centri storici di l'Aquila e frazioni adottato con deliberazione di C.C. n. 23 del 09.02.2012
- 4) Alla variante al vigente PRG per la normazione delle aree a vincolo decaduto di cui alla delibera di G.C. n.51/12,

allo scopo di concorrere con spirito collaborativo e propositivo al perseguimento dell'obiettivo di vedere nel grande cantiere della ricostruzione in fase di approntamento non solo uno strumento per procedere a riparare i danni prodotti sulle singole unità immobiliari e a mettere in sicurezza le parti di abitato danneggiate o distrutte gravemente - sia storiche che di più recente formazione - ma per *trasformare la tragedia del sisma in una occasione per migliorare il disegno e l'organizzazione funzionale complessiva dell'organizzazione territoriale, della città di L' Aquila nel suo insieme e delle sue parti*, più volte ribadito in assemblee e dibattiti pubblici, attraverso la stampa e nei documenti prodotti dalle Pubbliche Istituzioni, prima fra tutte l'Amministrazione Comunale dell' Aquila.

La motivazione principale che ci ha spinti ad elaborare le presenti note, risiede nella circostanza che avendo avviato, su incarico da parte di numerosi consorzi, una intensa attività di rilievi metrici e di studi sull' abitato storico e

sulla qualità dei suoi tessuti abitativi; e previa puntuale lettura dei contenuti delle varie ordinanze relative alla ricostruzione degli edifici danneggiati all' interno dei perimetri dei Piani di ricostruzione, ci siamo resi conti che l' obiettivo di fare presto e bene e di fare della ricostruzione lo strumento per *riportare la gente nelle loro case in una città non solo più sicura, ma anche più bella e meglio organizzata* è concretamente perseguibile combinando in modo coerente ed integrato l' articolato dei testi dei provvedimenti legislativi e amministrativi di cui all'oggetto.

In particolare la Legge regionale n. 16/09, attraverso le semplificazioni procedurali che introduce ed i meccanismi premiali in termini di cubature realizzabili, opportunamente combinata con le altre norme citate afferenti la ricostruzione, fornisce una *strumentazione giuridico amministrativa efficace* per la rigenerazione dei tessuti urbani composti da edifici esistenti alla data del 31.03 .2009 e per intervenire in modo adeguato anche nelle parti interne ai perimetri oggetto di piani di ricostruzione, prossime ai nuclei antichi che, frutto di una crescita spontanea all'insegna dell'abusivismo edilizio, presentano *una frammentazione volumetrica, una qualità insediativa generale ed edilizia relativa alle singole costruzioni, scadente ed inadeguata, (rispetto alla localizzazione) che sarebbe un vero peccato mantenere attraverso la conservazione e la conferma dello statu-quo ante sisma* .

Ritenendo che per utilizzare al meglio le potenzialità connesse alla applicazione del "Piano Casa" e all' opera di ricostruzione, sia opportuno *apportare alcune variazioni alla delibera di recepimento della "legge" da parte dell' Amministrazione Comunale* unitamente alle opportune modifiche da apportare alla delibere di G.C.n. 51/12 e 109/12, al solo scopo di rendere più chiaro e compiuto il nostro pensiero ed il risultato del nostro lavoro di approfondimento, abbiamo operato, *senza alcuna pretesa di onniscienza o di indebita invadenza, una riscrittura simulata* della "delibera nella quale" ci siamo sforzati di produrre un articolato che coordina e correla in modo coerente le disposizioni concernenti il disastroso evento sismico del 2009 con la l.r 16/09.

B) COMMENTO ALLA LEGGE 16/09

La Regione Abruzzo con la L. R. 16/09 (***Intervento regionale a sostegno del settore edilizio***) si è prefissa l'obiettivo, auspicato dall'intesa ***stato - regioni*** siglato il 01.04.2009 in sede di conferenza unificata, di ridisegnare e programmare lo scenario edilizio, urbanistico e di sviluppo della Regione, offrendo ai comuni l'opportunità di avvalersi delle disposizioni incentivanti da essa dettate, per migliorare l'assetto del territorio di competenza, attivando processi virtuosi di riqualificazione urbana, territoriale ed ambientale (***così è chiarito nella circolare applicativa della legge***), da applicare non solo al patrimonio edilizio realizzato in tempi remoti e/o abbandonato, (***cf. circolare applicativa comma 1 let.d***) ma anche a tutto il patrimonio edilizio esistente alla data del 31.03.2009, per renderlo conforme alle vigenti norme sul contenimento del consumo energetico, sulla eliminazione delle barriere architettoniche, sul miglioramento e/o adeguamento sismico in particolare, ed in generale per adeguarlo a tutti gli standard energetici, tecnologici e di sicurezza e per migliorare anche attraverso la completa demolizione e successiva ricostruzione, incentivata con premi volumetrici, la qualità architettonica ed ambientale e in definitiva la qualità della vita.

Con un parere inviato al comune di Chieti in data 13.04.2010 prt. 5830 la regione ha chiarito e ribadito che: *"la l.r. n. 16/09, consente di avviare, a zero risorse disponibili e con una procedura a carattere accelerato, un processo virtuoso di riqualificazione urbana ed edilizia che permette, ad esempio, di mettere in sicurezza il territorio (consentendo la delocalizzazione in aree più sicure dal punto di vista, ad es. idrogeologico), di alleggerire un tessuto urbano molto denso (rendendo possibile, grazie alla cessione di aree al pubblico, il recupero di spazi di respiro da destinare a verde pubblico o a parcheggi), di disciplinare le zone a vincolo decaduto. Il tutto nella prospettiva di attuare quella perequazione urbanistica che è la filosofia di fondo delle più innovative legislazioni sul governo del territorio, ivi compresa quella attualmente all'esame del Consiglio Regionale abruzzese.*

Con l'approvazione della legge in oggetto, la Regione Abruzzo non solo ha mantenuto gli impegni sottoscritti in sede di Conferenza Unificata il 1° aprile 2009, dando attuazione ai contenuti dell' Intesa e agli obiettivi comuni ivi concordati, ma ha approfittato di tale preziosa occasione per trasformare il Piano Casa in uno strumento all'interno di un più vasto piano di disegno e programmazione del tessuto urbano, attraverso il quale migliorare l'assetto dello stesso e spingere la riqualificazione del patrimonio edilizio: uno strumento, a carattere straordinario ed accelerato, che va ad aggiungersi (e non a sostituirsi), per il periodo temporalmente limitato di efficacia delle disposizioni regionali in oggetto, a quello ordinario previsto dalla L.R. n. 18/83 ss.mm.ii. nella programmazione degli interventi edilizi locali, consentendo l'adozione dei provvedimenti "in deroga" agli strumenti urbanistici vigenti al pari di quanto previsto dai Piani Casa di altre Regioni (cfr. tra le tante, Lazio, Liguria, Lombardia, Veneto, Marche, Molise, Piemonte, Campania, Calabria) e dallo stesso schema di decreto-legge predisposto dal Governo nazionale e poi sostituito con l'Intesa siglata in Conferenza Unificata.

B1) FACOLTA' E OBBLIGHI DEI COMUNI

E' stato stabilito dalla "legge" (**art 12**) che i comuni:

- a) ove intendano recepire la legge, con deliberazione di C.C.:
- possono recepirla puramente e semplicemente individuando solo il perimetro dei "**Nuclei Antichi**";
 - possono escludere o modificare l'applicabilità delle norme di cui agli art. 4 (**interventi in ampliamento**) e 6 (**Interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento**) su alcune zone del proprio territorio e su alcuni immobili , sulla base di specifiche valutazioni o ragioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale nonché in ragione delle caratteristiche proprie delle zone di intervento, del loro grado di saturazione edilizia e della previsione o meno di piani attuativi del vigente strumento urbanistico;
- b) ove recepiscono la legge, con la stessa deliberazione di C.C. "**individuano gli ambiti omogenei**" (quindi hanno l'obbligo e non la facoltà di indivi-

duare) per consentire gli interventi di delocalizzazione previsti dall' art. 6.6 e acquisire gratuitamente al patrimonio comunale le aree di cui all'art. 6.7.

La circolare esplicativa, sull'argomento ha precisato che:

Le esigenze di recupero e riqualificazione urbana, territoriale ed ambientale, quale obiettivo prefissato dalla regione, sono alla base anche della disposizione dell'art. 6.6 l.r. 16/09 che accorda ai comuni la possibilità di ridisegnare e riprogrammare lo sviluppo urbanistico ed edilizio del proprio territorio attraverso l'individuazione di ambiti omogenei in cui i volumi degli edifici demoliti:

- a) possono essere trasferiti ed aggiunti a quelli già consentiti sull' area di atterraggio che comunque deve avere destinazione residenziale e può appartenere anche ad altri proprietari”;*
- b) possono essere ricostruiti anche con sagome diverse;*
- c) possono essere concentrati su altra area diversa da quella di sedime, quando la volumetria di più immobili insistenti sullo stesso lotto, sono oggetto di demolizione integrale e successiva ricostruzione;*
- d) possono usufruire di un premio di cubatura pari al 30 % della superficie utile esistente, in aggiunta all'incremento volumetrico previsto dall' art. 6.2 della legge se le aree di sedime, individuate dal comune, vengono cedute gratuitamente al comune stesso, per la realizzazione di opere di urbanizzazione.*

Tutto ciò sulla considerazione che la delibera di cui all'art. 12 L.R. n. 16/09:

- a) costituisce uno strumento ulteriore, a carattere straordinario ed accelerato, che va ad aggiungersi a quello ordinario nella programmazione degli interventi edilizi sul territorio per il periodo – temporalmente limitato - di efficacia delle disposizioni regionali in oggetto;*
- b) si sottrae alla procedura prevista dagli artt. 10 e ss. L.R. n. 18/83 per l' adozione ed approvazione del P.R.G. e del P.R.E., in ragione del carattere straordinario della legge in esame e della specialità delle disposizioni ivi contenute che, per i principi generali di composizione delle antinomie, consentono di ritenere prevalenti le norme della L.R. n. 16/09 su quelle della*

L.R. n. 18/83, aventi ad oggetto, tra l'altro, strumenti di pianificazione determinati, fungibili tra loro e di ben più complessa portata.

B2) AMBITO APPLICATIVO TEMPORALE

Con l'art. 2 della Lr 16/09 è stato definito l'ambito applicativo temporale della norma.

Per i comuni inseriti nel cratere sismico (tra cui il Comune di L'Aquila), le istanze tese ad ottenere i benefici della legge su edifici esistenti al 31 marzo 2009, possono essere presentate fino al termine dello stato di emergenza che a mente del DPCM 04.12.2011 è fissato al 31.12.2012. **(GU 290 del 14.12.2011)**. Da notizie apparse in questi giorni sulla stampa lo stato di emergenza potrebbe essere prorogato fino al 31.12.2014

B3) AMBITO APPLICATIVO OGGETTIVO

Oltre agli edifici esistenti ante 31.03.2009, restano esclusi dall' applicazione delle norme della "legge" **(ovvero l'ampliamento nei termini di cui all'art. 4 e la demolizione/ricostruzione con ampliamento nei termini di cui all'art. 6);**

gli edifici **(art. 2.2):**

- a) *privi o difformi da titoli abilitativi*
- b) *definiti di valore storico, culturale ed architettonico;*
- c) *vincolati ai sensi del D.lgs. 42/04, II parte;*
- d) *collocati nei territori dei parchi e delle riserve nazionali e regionali;*

gli edifici ricadenti **(artt. 4.4 e 6.8):**

- e) *nei nuclei antichi;*
- f) *nelle aree ad elevato rischio idrogeologico;*
- g) *nelle aree di inedificabilità assoluta.*

gli edifici **(art. 11 commi 8, 9 e 10):**

- h) *parzialmente abusivi;*
- i) *ubicati su aree demaniali,*
- j) *ubicati su aree vincolate ad uso pubblico.*

k) a destinazione commerciale ove il premio di cubatura comporti deroga alle disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento e apertura di grandi strutture di vendita;

l) a destinazione commerciale ove il premio di cubatura comporti deroga alle disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento e apertura di centri commerciali.

Negli edifici oggetto di condono edilizio con volume esistente > di 1000 mc., all' incremento di volume consentito deve essere detratto il volume eccedente i 1000 mc. (**art. 11.9**).

A titolo esemplificativo si espone quanto appresso:

Fabbricato esistente condonato mc. 1300

Ampliamento max previsto 35% = mc. $1300 \times 0,35$ = mc. 455

A detrarre mc. (1300 – 1000) = mc. 300

Resta ammissibile un ampliamento max di **mc. 155**

Fabbricato esistente condonato mc. 1540

Ampliamento max previsto 35% = mc. $1540 \times 0,35$ = mc. 539

A detrarre mc. (1540 – 1000) = mc. 540

Resta ammissibile un ampliamento max di **mc. -1 =**

Il fabbricato non risulta ampliabile.

B4) TIPI DI INTERVENTI AMMESSI

Ai sensi dell'art. 4 sono ammessi interventi di ristrutturazione con ampliamenti fino ad un massimo del 20% della superficie utile esistente. ovvero fino ad un massimo di 200 mc, in contiguità verticale (sopraelevazione) e/o orizzontale (di lato), nel rispetto comunque della normativa sismica (art. 5). E' chiaro che l' adeguamento sismico del fabbricato esistente è obbligatorio solo in caso di sopraelevazione. In caso di ampliamento in contiguità orizzontale solo per questo necessita il rispetto della normativa sismica. Per il fabbricato esistente sarà il tipo di intervento (straordinaria manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione parziale o totale) proposto dal richiedente che comporterà o meno la necessità di un miglioramento o adeguamento sismico. In qualun-

que modo il fabbricato esistente deve avere prevalentemente superficie utile adibita ad attività residenziale.

Ai sensi dell'art. 6 sono ammessi interventi di demolizione integrale e ricostruzione con ampliamento max del 35% della superficie utile esistente.

Solo gli ampliamenti previsti dall' art. 6 non sono cumulabili con quelli eventualmente previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o da altre norme. A *contrario* essendo tale divieto previsto solo nell' art. 6.10, e non anche negli artt. 4 e 11 (**condizioni generali di ammissibilità degli interventi**), è da ritenere cumulabile l' ampliamento previsto dall' art. 4. con quello previsto dalle NN.TT.AA e da altre norme legislative e regolamentari, nazionali e regionali. vigenti (***cf. pareri 9504 e 9505 del 14.07.10 inviate rispettivamente al comune di Atri ed al comune di S.Benedetto***).

Tutti gli ampliamenti, in qualunque modo, sia quelli consentiti dall'art. 4 che quelli consentiti dall'art 6 eseguiti oltre l'involucro dell'edificio esistente, devono rispettare le distanze minime e le altezze massime poste a tutela sia dei diritti dei terzi sia a tutela del pubblico interesse (**art. 4.6 e art. 11.3**), in ossequio al costante orientamento della giurisprudenza secondo cui, *"Nell'ipotesi di un edificio già esistente, demolito e poi ricostruito ampliando la primitiva volumetria, allorquando sia entrata in vigore in tema di distanze legali una normativa più restrittiva di quella vigente al tempo dell'originaria edificazione, la disciplina della ricostruzione non può prescindere dal contemperamento tra il diritto acquisito di tenere in loco la costruzione così come elevata con il rispetto della precedente normativa e l'esigenza pubblicistica di assicurare un nuovo e generale assetto urbanistico secondo la previsione del nuovo strumento entrato in vigore successivamente; a tale contemperamento può provvedere, con apposita norma, il citato nuovo strumento; ma ove esso non vi abbia provveduto e se, quindi, manchi una norma espressa che estenda anche alle ricostruzioni le prescrizioni sulle nuove distanze da osservare per le nuove costruzioni, dette distanze sono applicabili solo relativamente a quella parte del fabbricato ricostruito che ecceda i limiti di quello preesistente". (**Cass. 10.03.1973 n. 56; 18.07.1974 n. 2150; 10.07. 1979 n. 3991; 25.8.1989 n.***

3762; 11.04.1994 n. 4577; 26.10.2000 n. 14128; 18.04.2003 n. 6317; 02.02.2004 n. 1817; 22.06.2004 n. 11582; TAR Firenze sez III, 22.06.2004 n. 2289; Cass. 27.10.2004, n. 20820.)

Nell' ipotesi di demolizione e ricostruzione con gli ampliamenti volumetrici previsti dall'art. 6 e con aumento di unità immobiliari devono essere realizzati spazi per parcheggi ai sensi dell'art. 2 della l.122/89. Tali parcheggi ove posti esternamente all'area di pertinenza urbanistica e comunque ad una distanza non superiore a mt. 250, devono essere legati con vincolo di pertinenzialità alle relative unità immobiliari. **(art. 6.5).**

B5) OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutti gli interventi di ampliamento previsti dagli art 4 e 6, sono subordinati alla esistenza delle sole opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del consequenziale maggior carico urbanistico. A termine dell'art.11.7, l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria deve essere eseguito dal richiedente il titolo abilitativo, con le procedure di cui all'art. 32.1 let g) del D.lgs. 163/06 e smi.

Tale disposizione generalizzata per qualunque importo, e' stata ricondotta alle sole opere di importi sopra soglia definiti dall'art. 28.1 let c) del richiamato decreto, per cui, nei casi di lavori di importi sotto soglia, **(è da presumere che le opere relative agli interventi di ampliamento di cui agli art. 4 e 6 della l.r.16/09 mai possano raggiungere l'importo di 5.000.000 di euro)**, detti lavori possono essere eseguiti direttamente dal richiedente il titolo abilitativo senza esperire la gara di appalto, giusto quanto disposto dall'art. 16.2bis del DPR 380/01 introdotto dall'art. 45.1 della l. 214/111., previa idonea convenzione urbanistica da stipulare con l'amministrazione comunale.

B6) DEFINIZIONI

Con l'art. 3 della "legge" e con pareri rilasciati su richiesta di alcuni comuni, sono state fornite le definizioni e le nozioni su parametri e locuzioni richiamati nella legge stessa.

B6.1) Edifici esistenti al 31.03.2009

Al fine di massimizzare il raggiungimento dello scopo prefissatosi, la Regione ha altresì definito il concetto della locuzione **“EDIFICI REALIZZATI ANTECEDENTEMENTE AL 31 MARZO 2009”**, nel senso che gli stessi devono intendersi quelli realizzati significativamente dal punto di vista urbanistico, cioè quando sia stato realizzato il rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e sia stata completata la copertura (***cfr parere rilasciato dalla stessa regione al comune di Casoli in data 24.03.2010, al comune di Atri in data 08.04.2010 e al comune di Lanciano in data 14.07.2010***), giusto quanto disposto dall'art. 31.11 l. 1150/42, dall'art. 2645. bis.6 c.c., e riconosciuto da costante giurisprudenza che ha esaminato la *“decadenza delle c.d. licenze d'agosto”*, (***cfr, Tar Lecce n. 70 del 17.02.1988 e da ultimo Tar Lombardia II, n. 372 del 08.03.2007***) e *“l'ultimazione dei lavori”* di cui all'art. 31 della l.47/85 (***cass. Pen. N. 9011 del 12.08.1997***).

Armonizzando i due concetti la giurisprudenza ha così chiarito e precisato:

“tralasciando la questione circa la legittimità o meno della reductio ad unum dei due diversi concetti di ultimazione lavori espressi dal legislatore, si ricava che un edificio può ritenersi ultimato solo se siano state eseguite tutte le parti strutturali di cui esso si compone e senza le quali non potrebbe dirsi interamente realizzato, sia pure al rustico, vale adire, in primo luogo, le fondazioni, le strutture portanti, la copertura, ma anche i muri perimetrali, le tramezzature interne, i solai, i pavimenti, gli infissi, con esclusione dei soli impianti e delle rifiniture di carattere accessorio.” (***Tar Latina 235/87***).

Il requisito temporale che per altro è richiesto solo per gli edifici che saranno oggetto di demolizione integrale e ricostruzione con ampliamento (art 6.1) e non per gli edifici previsti dall'art. 4 ove si fa riferimento solo a edifici “esistenti” senza correlarsi ad alcuna data, avvalorando ancora di più la tesi secondo cui il concetto di edificio **“esistente” o “realizzato” o “ultimato”** non può essere che quello definito dall'art. 2645.bis ultimo comma che così recita: **“si intende esistente l'edificio nel quale sia stato eseguito il rustico,**

comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, e sia stata completata la copertura”.

Tale requisito dovrà essere attestato dal direttore dei lavori, ovvero da altro tecnico abilitato (***cf. parere reso al comune di S. Benedetto in data 14.07.2010***).

B6.2) Nucleo Antico”

E' di estrema importanza la definizione di **“Nucleo Antico”** in quanto per espressa previsione della legge (**artt. 4.4 e 6.8**) gli edifici compresi entro la perimetrazione che li individua, non possono essere oggetto degli interventi di cui agli art. 4 e 6, salva diversa indicazione dei comuni per edifici privi di valore storico, culturale ed architettonico. (***Parere reso dalla regione al Comune di San Salvo prt.4914***)

Detti nuclei possono essere individuati con la deliberazione di C.C. di cui all'art. 12 della “legge” oppure possono coincidere con le perimetrazioni delle zone omogenee A) di cui al D.M. 1444/68 individuate negli strumenti urbanistici vigenti che di norma hanno una maggiore estensione rispetto al Nucleo Antico, ricomprendendovi aree densamente edificate in tempi più recenti.

L'art. 17.5 della l. 765/67 ha stabilito:

“Qualora l'agglomerato urbano rivesta carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale sono consentite esclusivamente opere di consolidamento o restauro, senza alterazioni di volumi. Le aree libere sono inedificabili fino all'approvazione del piano regolatore generale.”

La relativa circolare esplicativa (***cir. 3210 del 28.10.1967***) al punto 7 commi da 16 a 23, ha così chiarito la portata di tale norma:

16. *La disposizione del quinto comma è, come si è detto, immediatamente applicabile. Essa prevede che, fino all'approvazione del piano regolatore generale, negli agglomerati urbani - per la parte o le parti che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale - sono consentite opere di consolidamento o di restauro, senza alterazioni di volume, ed è vietata l'edificazione delle aree libere.*

-
17. *L'applicazione della norma è agevole tutte le volte che il carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale dell' agglomerato urbano o di parti di esso risulti evidente ed accertato ovvero derivi da vincoli e provvedimenti del Ministero della pubblica istruzione, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di tutela del paesaggio e delle cose artistiche.*
 18. *Non possono sorgere, d'altra parte, incertezze interpretative nei casi in cui piani regolatori od i programmi di fabbricazione adottati, ma non approvati, contengano una individuazione del nucleo storico. E' infatti, evidente che in tal caso il controllo sull'attività costruttiva nell' ambito del centro medesimo non può farsi prescindendo da un criterio che il comune ha eseguito in sede di adozione: e ciò soprattutto in quanto la norma persegue essenzialmente finalità di carattere urbanistico.*
 19. *In diversi casi possono sorgere dubbi sulla valutazione del carattere storico, artistico o di pregio ambientale di un agglomerato; e, comunque, sui limiti topografici delle parti di un agglomerato aventi tale carattere. Sembra, quindi, necessario raccomandare ai comuni che, nei casi dubbi, essi chiedano il parere della sezione urbanistica e della competente soprintendenza ai monumenti.*
 20. *Per fornire ai comuni alcuni tra i possibili criteri di orientamento, vengono indicate delle situazioni che, a parere di questo Ministero, rientrano nella definizione di agglomerato di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale:*
 - *strutture urbane in cui la maggioranza degli isolati contengano edifici costruiti in epoca anteriore al 1860, anche in assenza di monumenti od edifici di particolare valore artistico;*
 - *strutture urbane racchiuse da antiche mura in tutto o in parte conservate, ivi comprese le eventuali propaggini esterne che rientrino nella definizione del punto a);*
 - *strutture urbane realizzate anche dopo il 1860, che nel loro complesso costituiscano documenti di un costume edilizio altamente qualificato.*

-
21. *Poiché da parte di alcuni comuni è stato chiesto specificamente se la norma di cui trattasi debba applicarsi alle zone dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 6 della legge 29-6-1939, n. 1497, occorre precisare in primo luogo che le limitazioni previste dalla norma stessa possono trovare applicazione limitatamente alle parti di tali zone comprese negli agglomerati urbani e inoltre che, anche in tale ambito, deve sempre sussistere il "carattere" stabilito dalla norma, e che non può farsi derivare automaticamente dal vincolo su indicato.*
 22. *L'esistenza di tale carattere potrà essere valutato dalla soprintendenza ai monumenti in sede di rilascio del prescritto nulla osta.*
 23. *Ad evitare, comunque, difficoltà ed incertezze interpretative o disparità di trattamento nell'applicazione della nuova norma sarebbe opportuno che i comuni procedessero, in occasione della delimitazione dei centri abitati, anche alla perimetrazione degli agglomerati urbani aventi i caratteri indicati dalla legge.*

Più preciso è stato il legislatore regionale che con l'art. 78.2 della l.r. 18/83 ha così definito i **"Nuclei Antichi"**:

A tal fine possono essere identificati come centri storici i nuclei antichi, gli agglomerati aventi carattere storico, artistico e di pregio ambientale, ricomprendendo anche aree esterne che costituiscono pertinenze funzionali, quali:

- a)** *strutture urbane in cui la maggioranza degli isolati contengano edifici costruiti in epoca anteriore al 1870, anche in assenza di monumenti o edifici di particolare valore artistico;*
- b)** *strutture urbane racchiuse da antiche mura in tutto o in parte conservate, ivi comprese le eventuali propaggini esterne che rientrano nella precedente lett. a);*
- c)** *strutture edilizie antecedenti al 1940 che, nel loro complesso, costituiscono esempi di architettura qualificata.*

Nello stesso senso argomenta l'art. 37.7 del PTCP approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 62 del 28.04.2004, che riproduce in modo pedissequo le disposizioni dell'art. 78.2 della l.e. 18/83.

Quindi i nuclei antichi secondo tali disposizioni possono e debbono essere individuati nella parte degli insediamenti esistenti alla data della cartografia I.G.M. di primo impianto (1880-1903) e per le strutture edilizie che costituiscono esempi di architettura qualificata occorre far riferimento alla cartografia catastale di primo impianto che è stata portata a termine alla fine degli anni '40 del XX secolo.

La giurisprudenza più attenta si è attenuta a tali disposizioni, e, nel precisare che *“i nuclei storici o insediamenti storici puntuali sono rilevabili e perimetrabili mediante lo studio dei processi di antropizzazione del territorio documentati attraverso la consultazione di planimetrie a carattere territoriale, contenute nel catasto grafico di epoca borbonica (1830-1850) ovvero la consultazione della cartografia storica I.G.M. redatta in epoca post unitaria (1880-1903) da integrare con la documentazione costituita dalle prime planimetrie catastali redatte dopo l'avvento dello stato unitario (fine '800 primi decenni del '900)”*, ha dichiarato illegittima la delimitazione della zona omogenea A) carente di questi presupposti. **(cfr. Tar Catania ,I, 30 gennaio 2007 n. 179).**

Del resto la stessa Regione nei chiarimenti forniti al comune di Torrevecchia Teatina (CH) in data 22.12.2009 prt 23196, ha così precisato:

“Al riguardo giova sottolineare che ai fini dell'applicazione delle misure straordinarie previste dalla L.R. n. 16/09 l'art. 3 rimette ai Comuni la definizione e la relativa perimetrazione dei “nuclei antichi” in sede di approvazione della deliberazione consiliare di cui all'art. 12, prevedendo che, nel silenzio della citata deliberazione e dunque in via alternativa (in tal senso si ritiene debba interpretarsi la disgiuntiva “o”, in conformità con i lavori preparatori del testo legislativo), la delimitazione dei nuclei antichi coincida con quella delle zone A di cui al D.M. 1444/68.

Da tali affermazioni discendono alcuni corollari applicativi:

- a)** *la perimetrazioni dei nuclei antichi può non coincidere con quella delle zone A), ben potendo essere più circoscritta;*
- b)** *anche all'interno dei nuclei antichi è consentito ai Comuni, con la citata deliberazione, decidere di avvalersi delle misure straordinarie della L.R.*

16/09 o di escludere l'applicabilità delle norme di cui agli artt. 4 e 6 "in relazione a specifici immobili o zone del proprio territorio, sulla base di specifiche valutazioni o ragioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, nonché stabilire limiti differenziati alle possibilità di ampliamento accordate da detti articoli, in relazione alle caratteristiche proprie delle singole zone e del loro diverso grado di saturazione edilizia e della previsione negli strumenti urbanistici di piani attuativi" (art. 12);

Per una corretta verifica di quanto sopra affermato si allegano limitatamente alla frazione di Paganica:

- 1) Tav 12/3 del vigente PRG – stralcio zona A) in scala 1:10.000
- 2) CARTA I.G.M. di primo impianto datata febbraio 1884 in scala 1:10.000 ove è ben visibile l'impianto del nucleo antico;
- 3) Mappa catastale d'impianto (anno 1930 circa), scala 1:5.000 con sovrapposto il perimetro della zona A) del vigente PRG,
- 4) Tavola 5.3 allegata alla delibera di c.c. 55/72 concernente la perimetrazione del centro abitato e del centro edificato definito nel 1972 in scala 1:5.000, con sovrapposto il perimetro della zona A) del vigente PRG;
- 5) Volo aereo- Google ante sisma 2009, scala 1:5000, con sovrapposto il perimetro del centro abitato definito con delibera di c.c. 55/72.

B6.3) Aree di inedificabilità assoluta.

Le aree di inedificabilità assoluta sono senz'altro:

- 1) quelle vincolate ad uso pubblico i cui vincoli espropriativi siano validamente apposti e vigenti.
- 2) quelle comprese entro le fasce di rispetto definite dall'art. 133 R.D. 368/1904;
- 3) quelle comprese entro le fasce di rispetto definite dall'art. 96 let f) della l. 523/1904;
- 4) quelle comprese entro le fasce di rispetto definite dall'art. 79 l.r. 18/83
- 5) quelle comprese entro le fasce di rispetto definite dall'art. 80 l.r. 18/83
- 6) quelle comprese entro le fasce di rispetto autostradale (art. 9 . 729/61 e D.lgs 285/92);

-
- 7) quelle comprese entro le fasce di rispetto stradale fuori centri abitati (art. 16, 17 e 18 Dlgs. 285/92 e artt. 26, 27 e 28 dpr 495/92);
 - 8) quelle comprese entro la zona di tutela assoluta per le acque destinate al consumo umano;
 - 9) Quelle comprese entro la fascia di rispetto degli aeroporti (art. da 714 a 717 bis cod. della navigazione);
 - 10) Quelle comprese nelle zone di rispetto delle aree doganali (art. 4 dpr 18/71)
 - 11) Quelle comprese nelle zone di rispetto cimiteriale (art. 338 rd. 1265/34), salvo le deroghe previste dallo stesso articolo con le modifiche introdotte dall'art. 28 l. 166/2002.
 - 12) Quelle ad elevato rischio idrogeologico quali:
 - le aree a pericolosità elevata P2 e molto elevata P3 individuate nei piani stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico.(P.A.I.);
 - le aree a pericolosità molto elevata R4 individuate nei Piano Stralcio Difesa Alluvioni (PSDA);

Tutte le eventuali altre aree di inedificabilità assoluta, definite come tali da leggi nazionali e regionali.

In particolare e di recente (**C.Stato. n. 816 del 04.03.2012**) ha così chiarito:

L' interesse del privato proprietario al mantenimento dell'edificio entro la fascia di rispetto e a distanza inferiore a quella minima è tutelato solo se ed in quanto l'immobile non subisca alcuna trasformazione fisica, rimanga tal quale, come esistente, ed anche in tale ipotesi nemmeno in senso assoluto, potendo disporsi il suo arretramento o al limite il suo abbattimento se "rechi pregiudizio" all'interesse pubblico relativo alla più funzionale ed efficace manutenzione di argini, sponde, corsi d'acqua e canali e/o se presenti rischi in ordine all' erosione e al naturale deflusso delle acque. Al contrario, quando si intenda procedere alla "surrogazione", ossia alla sostituzione dell'edificio esistente con un nuovo edificio, ancorché di superficie, sagoma, volumetria identiche - mediante demolizione e ricostruzione- l'interesse del proprietario non può che soccombere rispetto al predetto interesse pubblico, nel senso che trova piena

applicazione il limite di distanza, da fissare a cura dell'Autorità di bonifica in relazione all'importanza del corso d'acqua e alle esigenze della sua cura e manutenzione, naturalmente con il minor sacrificio possibile ed entro limiti di adeguata proporzionalità e dimostrata funzionalizzazione al suddetto interesse pubblico, qualora esso sia fissato oltre il limite minimo inderogabile di 4 metri

C) COMMENTO ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. N. 66/10

All'art. 2.2 della delibera 66/10 (in prosieguo "delibera") è precisato che la normativa di cui alla "legge" si applica agli *edifici ultimati* alla data del 31.03.2009 e realizzati in forza di idonei titoli abilitativi.

All'art. 3 della "delibera" sono definite le nozioni di parametri e locuzioni richiamati nella legge. In particolare si ritiene approfondire la portata delle locuzioni:

- a) "Nuclei antichi";
- b) "aree di inedificabilità assoluta";
- c) "edifici già realizzati",

in relazione agli effetti che potrebbero produrre se interpretati in nodo distorto.

C1) "nuclei antichi"

Nella "delibera" è chiarito che si intendono per "**nuclei antichi**" oltre al centro storico del capoluogo, anche tutte le zone omogenee A) del vigente PRG.

E' da tener presente che:

- a) ai sensi degli artt. 4.4 e 6.8 della "legge" all' interno dei perimetri dei "Nuclei Antichi" non è ammissibile né l' ampliamento né la demolizione/ricostruzione.
- b) nelle zone A) del vigente PRG sono incluse aree limitrofe ai nuclei antichi, fortemente edificate e degradate, realizzate a partire dai primi anni 50 del XX secolo, in modo disordinato, non rispettoso dell' ambiente, delle norme sulla sicurezza, dell' aspetto architettonico etc., quindi senza una valenza storica, artistica e architettonica, e pertanto abissognevoli di una radicale riqualificazione soprattutto dopo il calamitoso evento sismico del 2009.

Far coincidere pertanto i **“Nuclei Antichi”** con le zone omogenee “A” individuate negli strumenti urbanistici che non hanno tenuto conto delle raccomandazioni di cui al comma 23 del punto 7 della circ. 3210/67 e che dopo la loro approvazione non siano stati adeguati alle disposizioni di cui all’art. 78 della l.r.18/83 e degli art. 16 e 37 del CTPC approvato con del. 62/04 dal consiglio provinciale di L’Aquila, comporta ottenere l’effetto contrario rispetto agli obiettivi auspicati dalla “legge”, in quanto le aree e gli edifici degradati (***si pensi a tutti gli edifici abusivi realizzati a partire dai primi anni 50 fino agli inizi degli anni ’80 del secolo scorso nelle aree circostanti i nuclei storici e compresi nei perimetri delle zone omogenee “A”***) che maggiormente necessitano di radicale recupero e riqualificazione, non potrebbero trarre alcun vantaggio dalla nuova disposizione regionale e comporterebbe di contro un pessimo utilizzo dell’intervento finanziario pubblico che sarà utilizzato per riparare o ricostruire gli edifici danneggiati dal sisma 2009.

C2) “aree di inedificabilità assoluta”

Nella “delibera” è chiarito che per **“aree di inedificabilità assoluta”** si intendono le c.d. “aree Bianche” cioè quelle sottoposte a vincolo urbanistico decaduto ai sensi dell’art. 9 del Dpr 327/01.

E’ inesatto affermare che tutte le aree sottoposte a vincolo urbanistico decaduto siano assolutamente in edificabili.

Ai sensi dell’art. 9 del DpR 380/01, infatti, in tali aree, ove ubicate fuori del perimetro del centro abitato, è ammessa nuova edificazione in ragione di 300 mc per ettaro e da una attenta lettura della cartografia urbanistica del comune di L’Aquila, risulta che i perimetri dei centri abitati definiti ai sensi dell’art. 17 della 765/67, giusta deliberazione di C.C. n. 55 del 28.04.1972, sono tutti compresi entro i perimetri delle zone omogenee A) del vigente PRG, con la conclusione che tutte le aree a vincolo decaduto del vigente prg risultano ubicate fuori dei centri abitati e quindi edificabili, anche se con limitata potenzialità.

La più recente delibera di C.C. n. 50/98 non produce gli stessi effetti in quanto adottata e approvata ai sensi del nuovo codice della strada con procedura

semplificata e non ai sensi dell'art. 17 della l. 765/67 che presuppone per lo meno il procedimento dell'art. 16 della l.r.18/83. Anzi la stessa delibera non risulta ancora aver concluso l'iter in quanto contrariamente a quanto previsto dall'art. 4 del Dlgs 285/92 e a quanto affermato nel punto 7 del deliberato è rimasta in pubblicazione per soli 15 giorni e non per 30 giorni. Dal certificato di pubblicazione del 30.04. 1998, risulta affissa all'albo pretorio dal 14 aprile 1998 al 29 aprile 1998.

Le aree di inedificabilità assoluta sono quelle riportate al precedente punto B3.3.

Includere le "aree bianche" tra quelle di inedificabilità assoluta, significherebbe, ai sensi dell'art. 4.4. e 6.9, mantenere in assoluto degrado tutto ciò che è stato costruito negli ultimi 40 anni in dispregio di ogni regola e poi condonato, su circa 8.600.000 (ottomilioneisecentomila) mq. di aree a vincolo decaduto (***cf. delibera di C.C. n. 88 del 01.05.1995 all. 1) pagina 3***)

C3) " Edifici già realizzati"

All'art. 3.4 della delibera è precisato che tali edifici sono quelli che alla data del 31.03.2009 siano stati oggetto di comunicazione di fine lavori ovvero dichiarazione giurata rilasciata dal direttore dei lavori.

Al fine di evitare contestazioni e/o diverse interpretazioni, è opportuno che venisse chiarito che per edificio realizzato o esistente o ultimato alla data del 31.03.2009, ***"si intende l'edificio nel quale sia stato eseguito il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, e sia stata completata la copertura"***, giusto quanto esposto nel precedente punto **B3.1**).

C4) Tipi di interventi ammessi

All' art. 4.1, dopo la modifica apportata con l'approvazione dell' ***"emendamento Sciomenta"***, sono state inserite nell'elenco delle zone omogenee ove è possibile eseguire interventi di ampliamenti:

- a) art. 29 - Zona a verde pubblico e attrezzato;
- b) art. 30 – Zona per servizi pubblici;
- c) art. 39 - Zona per attrezzature direzionali
- d) art. 41 – Zona per attrezzature ricettive

sono state altresì eliminate da tale elenco le zone:

- a) art. 28 – Zona ferroviaria
- b) art. 78 – Zona di rispetto ferroviario.

All'art. 4.4 è precisato che gli interventi di ampliamento non sono consentiti sugli edifici posti all'interno dei perimetri:

- 1) dei nuclei antichi;
- 2) delle aree ad elevato rischio geologico;
- 3) delle aree di inedificabilità assoluta.

E' evidente l'insanabile contrasto tra le disposizioni dell'art. 3.8 e dell'art. 4.1:

- a) Nell'art. 3.8 è precisato che sono **“aree di inedificabilità assoluta”** le c.d. **“aree bianche”** che altro non sono che le aree i cui vincoli urbanistici hanno perso efficacia ai sensi dell'art. 9 del d.p.r. 380/01 tra le quali sono comprese quelle disciplinate dall'art. 29 NTA - **Zona a verde pubblico e attrezzato** - e dall'art. 30 **Zona per servizi pubblici**, e agli edifici su dette aree ubicati è precluso l' ampliamento giusto quanto previsto nell' art. 4.4.
- b) Nell'art. 4.1. è precisato che gli edifici ubicati sulle aree di cui agli artt. 29 e 30 delle NTA del vigente prg. ovvero le c.d. “aree bianche”, possono essere oggetto di ampliamento.

Delle due l'una, o le aree bianche non sono assolutamente inedificabili e quindi va modificato l'art. 3.8, ovvero le aree bianche sono assolutamente inedificabili e quindi va modificato l'art. 4.1 escludendone gli artt. 29 e 30 delle NTA. Tuttavia, nelle more di una rivisitazione della delibera, si potrebbe accogliere una terza soluzione data da una interpretazione estensiva della qualifica di “aree bianche” secondo la quale solo le aree bianche comprese entro il perimetro del centro abitato delimitato ai sensi dell'art. 17 della l. 765/67, sono assolutamente inedificabili, per cui gli edifici ubicati sulle aree bianche poste all'esterno dei predetti centri abitati (delib. di C.C. 55/72) possono essere oggetto di intervento edilizio in ampliamento.

E' da tener presente comunque che gli edifici esistenti, legittimi e/o legittimati, possono sempre essere oggetto di ristrutturazione anche con demolizione e

ricostruzione, con cambio di destinazione d'uso da altra funzione a funzione residenziale, giusto art. 89 l.r. 18/83.

Stesso discorso va fatto per l'elenco delle zone omogenee di cui all'art. 6.5 della delibera.

I due elenchi andrebbero uniformati come di seguito riportato, precisando altresì che tra le zone di espansione sono comprese le aree riservate al PEEP in quanto ai sensi dell'art. 3.2 della l. 167/62 le predette aree di norma devono essere localizzate nelle zone omogenee C) di cui al D.M 1444/68 e ove ciò non avvenga, con l'approvazione dello strumento urbanistico generale o con l'approvazione del PEEP le predette aree assumono tale conformazione:

Art. 29 – Zona a verde pubblico e attrezzato.

Art. 30 – Zona per servizi pubblici.

Art. 39 – Zona per attrezzature direzionali.

Art. 41 – Zona per attrezzature ricettive.

Art. 45 – Zona di ristrutturazione del capoluogo.

Art. 47 – Zona residenziale di completamento del capoluogo.

Art. 48 – Zona residenziale di completamento delle frazioni.

Art. 49 – Zona residenziale di espansione del capoluogo, ivi comprese le aree riservate al PEEP

Art. 50 – Zona residenziale di espansione di tipo 1 delle frazioni, ivi comprese le aree riservate al PEEP (limitatamente agli edifici dichiarati esistenti).

Art. 51 – Zona residenziale di espansione di tipo 2 delle frazioni.

Art. 63 – Zona agricola.

Art. 74 – Zona di rispetto dell'abitato.

Art. 77 – Zona di rispetto stradale(con esclusione del rispetto autostradale).

Art. 78 – Zona di rispetto ferroviario.

Con una forzatura non giustificata né motivata, giusto quanto è disposto dall'art. 12.1 della legge, secondo cui “ *I comuni possono decidere.....di escludere l'applicabilità delle norme di cui agli articoli 4 e 6 in relazione a specifici immobili o zone del proprio territorio, sulla base di specifiche valutazioni o ragioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale.....*” è

stata *preclusa*, con le disposizioni di cui agli artt. 4.16 e 6.17 della delibera la possibilità di ampliare ovvero di demolire e ricostruire con ampliamento tutti gli edifici realizzati dopo l'adozione del vigente prg, che risulta avvenuta in data 03.04.1975, *rendendo nulli o quasi gli scopi prefissati dalla legge e precisati nell'art. 1 della stessa e ribaditi nel successivo art. 6.1.*

In particolare non solo resterebbero precluse le possibilità di migliorare la qualità architettonica, energetica e abitativa di tutti gli edifici, ivi compresi tutti gli abusi edilizi legittimati, realizzati dopo l'adozione del prg e contenere altresì il consumo del territorio, ma, resterebbero precluse anche le possibilità di attuare un adeguamento o almeno un miglioramento sismico, si pensi ad una sopraelevazione ammessa sotto il profilo urbanistico ed edilizio, ma vietata perché non sarebbe possibile adeguare l'edificio giusto quanto previsto dall'art. 5.2. della legge, se non con l'integrale demolizione dell'esistente.

In qualunque modo le disposizioni degli artt. 4.16. e 6.17 contrastano con la filosofia della legge e con quanto precisato all'art. 3.4 della delibera ove non si rinvencono le preclusioni di cui ai predetti artt. 4.16 e 6.17.

Nell'ottica di una ragionevole interpretazione della legge, dovrebbero espungersi dagli artt. 4.16 e 6.17 della delibera le parole: ***“preesistenti all'adozione del P.R.G. Vigente”***.

Dovrebbero altresì essere aggiunte:

- all'art. 6.10 della stessa delibera, dopo le parole “nei limiti degli allineamenti preesistenti” le parole: *ove possibile deve essere consentita la ricostruzione di eguale volume in area agricola adiacente, anche inferiore alla superficie minima di legge*, giusto quanto previsto dal penultimo comma dell'art. 40 del vigente PTCP approvato con delibera di C.P. n. 62 del 28.04.2004;
- all'art. 6.13 dopo le parole ***“gli interventi di ”*** aggiungere le parole: ***“ampliamento su edifici oggetto di”*** in ossequio a quanto disposto dalla legge come letta da costante e autorevole giurisprudenza (***cfr. giurisprudenza riportata al precedente § B4***).

-
- All'art. 5.2 della delibera dopo le parole: "gli ampliamenti di cui all'art. 4.2 aggiungere le parole: ***“eseguiti in contiguità verticale (sopraelevazione)”***
 - Nello schema di proposta di deliberazione allegato in appendice sono altresì state apportate ulteriori modifiche di marginale importanza.

E) CONCLUSIONI

Dalla lettura, dall'esame e dal confronto della legge con l'articolato della delibera del C.C n.66/10 si evince che così come lo stesso è stato formulato si vanificano di fatto i suoi effetti applicativi positivi riguardo al processo di riqualificazione urbanistica della aree di recente formazione carenti sotto il profilo della qualità del disegno urbano con particolare riguardo a quelle più fortemente segnate da fenomeni di spontaneismo edilizio identificabili con le aree di frangia dei nuclei antichi dove più forte ed esteso è stato il fenomeno dell'abusivismo.

In questi ambiti urbanistici sono state per lo più le norme relative ai condoni che si sono succeduti a regolarizzare e stabilizzare l' insediamento spontaneo che si è generato al loro interno .

Il sisma del 2009 ha fatto sentire i suoi effetti su questo edificato abusivo. Molte di queste costruzioni presentano un contenuto costruttivo povero, una forte frammentazione volumetrica ed un basso profilo architettonico. Nel loro insieme formano una fascia edificata di transizione frutto non di un processo pianificato controllato ma dallo spontaneismo, dallo stato di necessità o dalla refrattarietà a sottoporsi a procedimenti autorizzativi ritenuti troppo onerosi o defaticanti da parte del privato singolo cittadino. Costituiscono un insediamento urbano caotico sfuggito alla pianificazione a ridosso del cuore antico dei nuclei storici assolutamente inadeguato sul piano del disegno urbano e della qualità edilizia rispetto a quella espressa dai nuclei storici medesimi .

La legge 16/90, meglio nota come piano casa, fu emanata per rilanciare il comparto delle costruzioni che cominciava a risentire dei primi contraccolpi della più profonda crisi economica dal secondo dopoguerra ad oggi, tuttora in atto, concedendo ai soggetti privati utilizzatori – privati cittadini e imprese – la

possibilità di realizzare *ampliamenti o demolizioni e ricostruzioni con ampliamento oltre i limiti di cubatura stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti* e demandando alle Regioni l'armonizzazione dell'articolato della legge e delle premialità con gli indirizzi di politica territoriale dei singoli territori regionali e la legislazione regionale vigente in materia di urbanistica, di pianificazione e di gestione del territorio .

La legge, trattandosi di un provvedimento di carattere straordinario, più di natura economica che urbanistico in senso stretto, e introducendo, inoltre, una semplificazione nelle procedure autorizzative per facilitarne l'attuazione, prevede un tempo di applicazione temporalmente limitato, esteso, per i comuni del cratere che la hanno recepita fino a tutto il 31.12.2012 passibile di un ulteriore slittamento al 31.12.2014 congiuntamente alla proroga a questa data dello stato di emergenza.

La Regione Abruzzo, come richiamato nel precedente paragrafo **B) COMMENTO ALLA LEGGE 16/90**, ha inteso farne un strumento di riqualificazione, urbana e territoriale sia estendendo l'applicabilità degli incentivi volumetrici a tutte le costruzioni adibite a residenza esistenti alla data del 31.03.2009, sia indicando procedure autorizzative semplificate per la realizzazione degli interventi.

La Legge regionale prevede la individuazione di ambiti e di edifici che restano esclusi dalla sua applicazione lasciando ai comuni , che restano i titolari primi del processo di governance in materia urbanistica, la definizione di dettaglio degli stessi in base agli indirizzi ed agli obiettivi delle politiche urbane perseguite nei rispettivi territori comunali.

La tragica congiuntura del terremoto ha trasformato un strumento di incentivazione e di rilancio economico del settore asfittico delle costruzioni in uno strumento potentissimo per la riqualificazione delle aree di frangia degradate su tutto il territorio ed in particolare a ridosso dei centri storici sopra descritti ricadenti all'interno dei perimetri dei Piani di Ricostruzione.

La disanima condotta ha lo scopo di evidenziare come le modalità di recepimento da parte dell'Amministrazione Comunale e l'articolato della stessa – la

delibera di recepimento è stata presa dal Comune dell'Aquila il 29 luglio del 2010 – evidenziano come non sia stata valutata appieno allora, la portata di alcuni contenuti e meccanismi applicativi della legge per la ricostruzione, per la riqualificazione urbana delle aree di frangia in prossimità dei nuclei storici e per la ricomposizione urbana delle parti del tessuto abitativo recente che presentano problemi dal punto di vista della viabilità, della sicurezza, della fruibilità pedonale e carrabile e della qualità e godibilità degli spazi pertinenziali.

Essendo fortemente concentrata a gestire la complessità della ricostruzione per ripristinare prima possibile, nel quadro emergenziale che permane, una condizione di normalità, l'Amministrazione Comunale e le strutture tecniche non hanno sufficientemente colto il nesso stretto che intercorre a livello urbanistico tra l'obiettivo di avviare attraverso la semplificazione procedurale che introduce un processo di riqualificazione urbana, territoriale ed ambientale perseguito dalla Regione Abruzzo con la emanazione della L. r 16/09 e le facilitazioni che essa induce nel processo di ricostruzione per:

- 1) migliorare l'assetto urbano nelle aree di frangia di nuova formazione formatesi lungo il bordo dei nuclei antichi;
- 2) effettuare interventi di diradamento all'interno del centro antico sopprimendo parti di tessuto recente crollate o da demolire di nessun valore storico artistico o documentario per ricavare slarghi e piazze che potenzino il sistema degli spazi pubblici e migliorino la fruibilità pubblica generale delocalizzando i volumi residenziali al di fuori, nelle zone disponibili ad accoglierli;
- 3) realizzare nelle aree residenziali al di fuori dei perimetri dei Piani di ricostruzione interventi di rigenerazione dei tessuti edilizi attraverso la delocalizzazione, la sostituzione tipologica e la ricomposizione morfologica degli edifici crollati o gravemente danneggiati per razionalizzare il disegno e la funzionalità degli spazi aperti e per la risoluzione di problemi di accessibilità ai lotti e viari di settore .

La legge regionale, come già più volte richiamato, agisce in modo generalizzato su tutti gli edifici residenziali esistenti prima del 31.03.2009 e quindi su buona parte del corpo della città e delle frazioni.

Rispetto alla situazione di distruzione e di danneggiamento diffuso degli abitati storici e di nuova formazione la “legge” assume, per la semplificazione autorizzativa che introduce, se recepita nella sua integrità ed applicata in modo adeguato, determina la formazione di una corsia a scorrimento veloce su cui indirizzare e far procedere i progetti di ricostruzione di un insieme di fabbricati residenziali appartenenti ad uno stesso comparto edificatorio - interni alla zone “ A “ ma al di fuori dei centri antichi e negli ambiti residenziali periferici e nelle costruzioni non escluse - che fanno proprio l’obiettivo di una riqualificazione dello spazio urbano.

In particolare, procedendo alla *perimetrazione del “Nucleo Antico”*, definito sulla scorta delle indicazioni desunte dalle norme legislative e regolamentari, dalle circolari interpretative e della giurisprudenza richiamate puntualmente nelle note di cui al precedente § B.3.2 ed applicando su di esse, correttamente, senza operare restringimenti del suo ambito applicativo, la legge regionale 16/ 09, su tutto il territorio comunale urbanizzato ed in particolare *nelle aree di frangia ricomprese nelle fasce periurbane interne alle zone “ A “ di cui al precedente punto 1) e nelle zone del centro antico di recente formazione privo di valore dal punto di vista storico ed insediativo*, permette di effettuare il ridisegno evitando di ricorrere alla redazione di piani di recupero che richiedono procedure autorizzative lunghe ed onerose .

E’ la stessa Amministrazione Comunale a riconoscere in primis che la qualità urbana di queste parti dell’insediamento urbano sia fortemente deficitaria sia sul piano dell’ organizzazione urbana che su quello della qualità costruttiva delle singole costruzioni. La stessa infatti ha proceduto alla identificazione di *sub-ambiti di intervento*, ricadenti nel perimetro delle zone “A” coincidente con quello dei Piani di ricostruzione, interni alle aree di frangia di recente formazione, dove è possibile intervenire senza l’ avvenuta approvazione del Piano di Ricostruzione, a causa del carattere precario dell’ insediamento; ed ha al-

tresi previsto la possibilità, più teorica che sostanziale, dati i tempi di svolgimento dell'iter autorizzativo, di procedere alla redazione in tali sub-ambiti *di interventi unitari da attuarsi attraverso Piani di recupero redatti ai sensi della L. r. n.18/83 che modificano l'assetto urbano preesistente.*

Combinando le disposizioni relative alla perimetrazione delle aree ricadenti nei perimetri dei centri antichi ed i dettami della legge regionale n. 16/09 inoltre è possibile procedere nelle aree interne ai centri antichi medesimi, costituite dalle costruzioni adibite a residenza costruite dopo il 1930, di nessun valore storico artistico o documentario - crollate o da demolire - a delocalizzare il volume corrispondente in aree esterne al centro abitato, rendendo possibile la effettuazione di interventi di diradamento all'interno del centro antico per ricavare slarghi e piazze che potenzino il sistema degli spazi pubblici e migliorino la fruibilità pubblica generale .

La recente delibera n.51 del 16/02/2012 della Giunta Comunale avente per oggetto *Piano regolatore Generale. Avvio della procedura per la rinormazione delle aree con vicolo decaduto finalizzata alla “ variante di salvaguardia per la cessione perequativa degli standard urbanistici “*, rendendo parzialmente disponibili all'edificazione porzioni delle cosiddette aree bianche, secondo rapporti percentualmente predeterminati, ha introdotto la possibilità di fatto di disporre di aree esterne al centro antico dove ricostruire, in aggiunta a quelli specifici di zona, i volumi edilizi soppressi per potenziare il sistema degli spazi pubblici.

Se questa variante specifica, che l'amministrazione ha in animo di adottare, venisse introdotta in seno alla necessarie modifiche da apportare alla delibera di C.C. 66/10, con i poteri di cui all' art. 12 della “legge”, avremmo risolto in modo rapido ed efficace i problemi del recupero delle aree e degli immobili degradati senza ricorrere alle estenuanti e interminabili procedure previste dalla vigente normativa per l'adozione e l' approvazione di varianti agli strumenti urbanistici.

Tra l'altro potrebbe essere interessante comprendere tra le modifiche da apportare alla delibera di C.C. n. 66/10, anche le disposizioni di cui agli artt. 258

e 259 della l. 244/07, per l'approvvigionamento di aree a titolo gratuito per l'edilizia sociale che possono essere recuperate tra le aree da destinare a standard derivanti dal riutilizzo delle c.d. "zone bianche" e da destinare ad eventuali delocalizzazioni di edifici distrutti dal sisma che non possono essere ricostruiti in loco per sopravvenuti vincoli di inedificabilità diversi da quelli urbanistici (per esempio le fasce di rispetto di faglie attive, le zone ad alto rischio idrogeologico, le fasce ad alto rischio di esondazione etc.) anche in correlazione con le disposizioni di cui ai commi 21, 22, 23 e 24 della l. 308/2004 secondo i quali, se per effetto di vincoli sopravvenuti, diversi da quelli di natura urbanistica, non sia più esercitabile il diritto di edificare, l'avente diritto può chiedere di esercitare lo stesso diritto su altra area disponibile del territorio comunale, previa approvazione di idonea variante allo strumento urbanistico.

Testualmente le norme sopra menzionate così dispongono:

Art 1 - L. 308/2004

- 1.21.** Qualora, per effetto di vincoli sopravvenuti, diversi da quelli di natura urbanistica, non sia più esercitabile il diritto di edificare che sia stato già assentito a norma delle vigenti disposizioni, è in facoltà del titolare del diritto chiedere di esercitare lo stesso su altra area del territorio comunale, di cui abbia acquisito la disponibilità a fini edificatori.
- 1.22.** In caso di accoglimento dell'istanza presentata ai sensi del comma 21, la traslazione del diritto di edificare su area diversa comporta la contestuale cessione al comune, a titolo gratuito, dell'area interessata dal vincolo sopravvenuto.
- 1.23.** Il comune può approvare le varianti al vigente strumento urbanistico che si rendano necessarie ai fini della traslazione del diritto di edificare di cui al comma 21.

Art. 1 –L. 244/2007

- 1. 258.** Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle

relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale.

1. 259. Ai fini dell'attuazione di interventi finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale sociale, di rinnovo urbanistico ed edilizio, di riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, il comune può, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, consentire un aumento di volumetria premiale nei limiti di incremento massimi della capacità edificatoria prevista per gli ambiti di cui al comma 258.

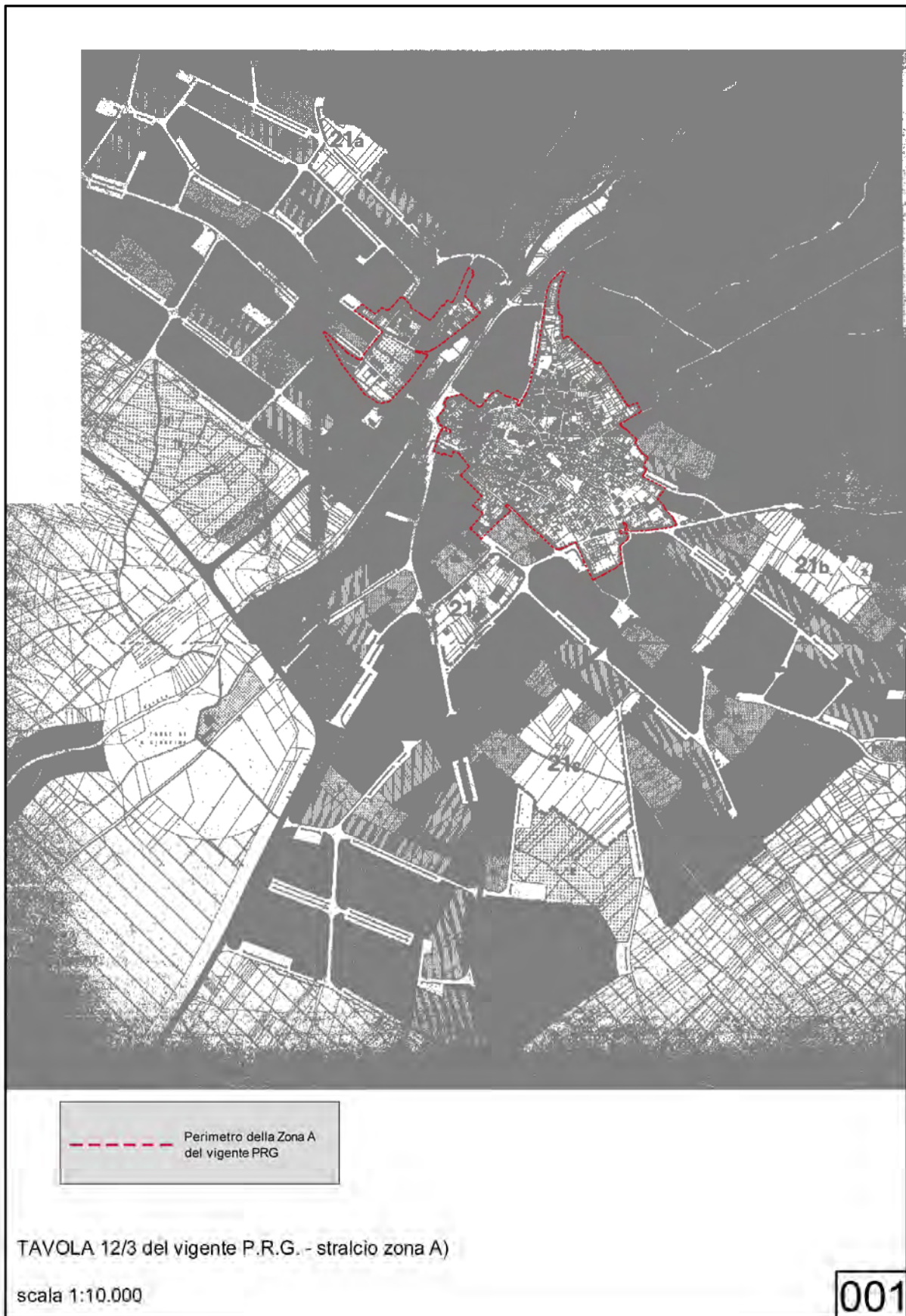
E' inequivocabile che la l. 244/07 sia ispirata alla *ratio* di equiparare le aree od immobili da destinare ad edilizia Sociale/pubblica alle aree per gli standard previsti dal D.M. 1444/68. In questo contesto la norma in esame sembra voler unificare, sotto l'egida dell'obbligo di cessione gratuita, **le superfici minime di spazi destinati ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi alle aree od immobili destinata edilizia residenziale sociale**. Con il conseguenziale risultato di aver ampliato il concetto di standard urbanistico ovvero di dotazione territoriale secondo la nuova terminologia adottata dalle normative regionali di nuova generazione, come è inequivocabile che possano trarsi i diritti edificatori acquisiti e non più esercitabili, su altra area opportunamente disciplinata..

Si allega, infine, uno schema di proposta di deliberazione contenente le modifiche e le integrazioni atte ad eliminare le incongruenze riscontrate nella delibera di C.C. n. 66/10 a cui in parte si è posto rimedio con la delibera di G.C. n. 51/2012 e le modifiche ed integrazioni necessarie per adeguare le stessa agli obiettivi di riqualificazione urbana territoriale ed ambientale prefissati dalla Regione con la l. r. n. 16/09 ed alle necessità di riqualificazione a livello urba-

nistico ed edilizio oltre che delle aree urbanizzate del territorio comunale, anche delle aree periurbane di frangia poste all' interno dei perimetri dei Piani di Ricostruzione senza dover procedere alla redazione dei Piani di Recupero, o quanto meno a piani di recupero conformi al PRG, per i quali è possibile tra l'altro applicare la procedura semplificata (approvazione del piano dalla Giunta Comunale) prevista dall'art. 5.13 della l. 106/11.

Geom. Guido Ferella



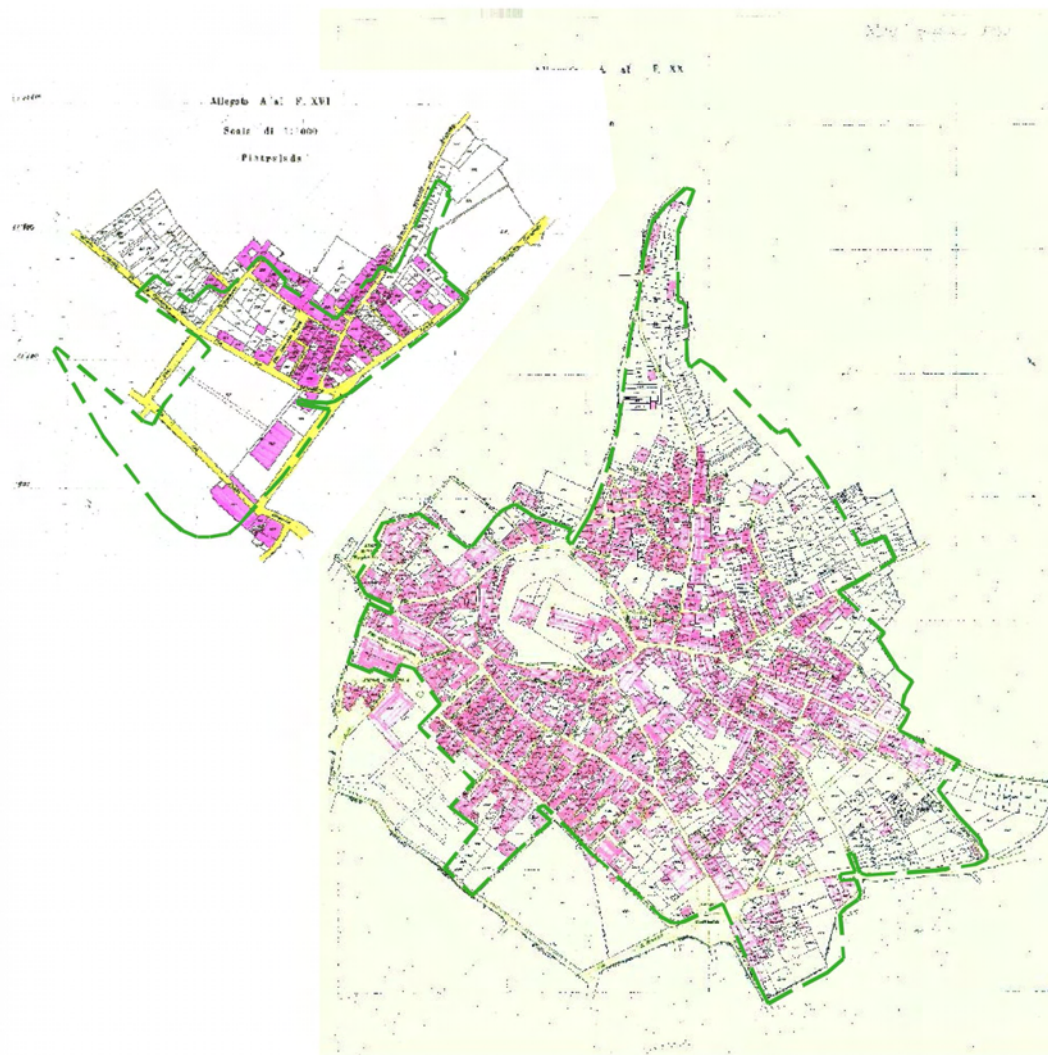




CARTA I.G.M. di primo impianto datata 1884

scala 1:10.000

002



MAPPA CATASTALE di impianto datata 1930

scala 1:5.000

003

Geom. G. ARGENTO - Ing. G. FERELLA - Geom. G. FERELLA - Ing. G. IOVANNITTI
Geom. M. IOVENITTI - Ing. E. MASCIOVECCHIO - Ing. P. MORELLI - Geom. L. PAIOLA

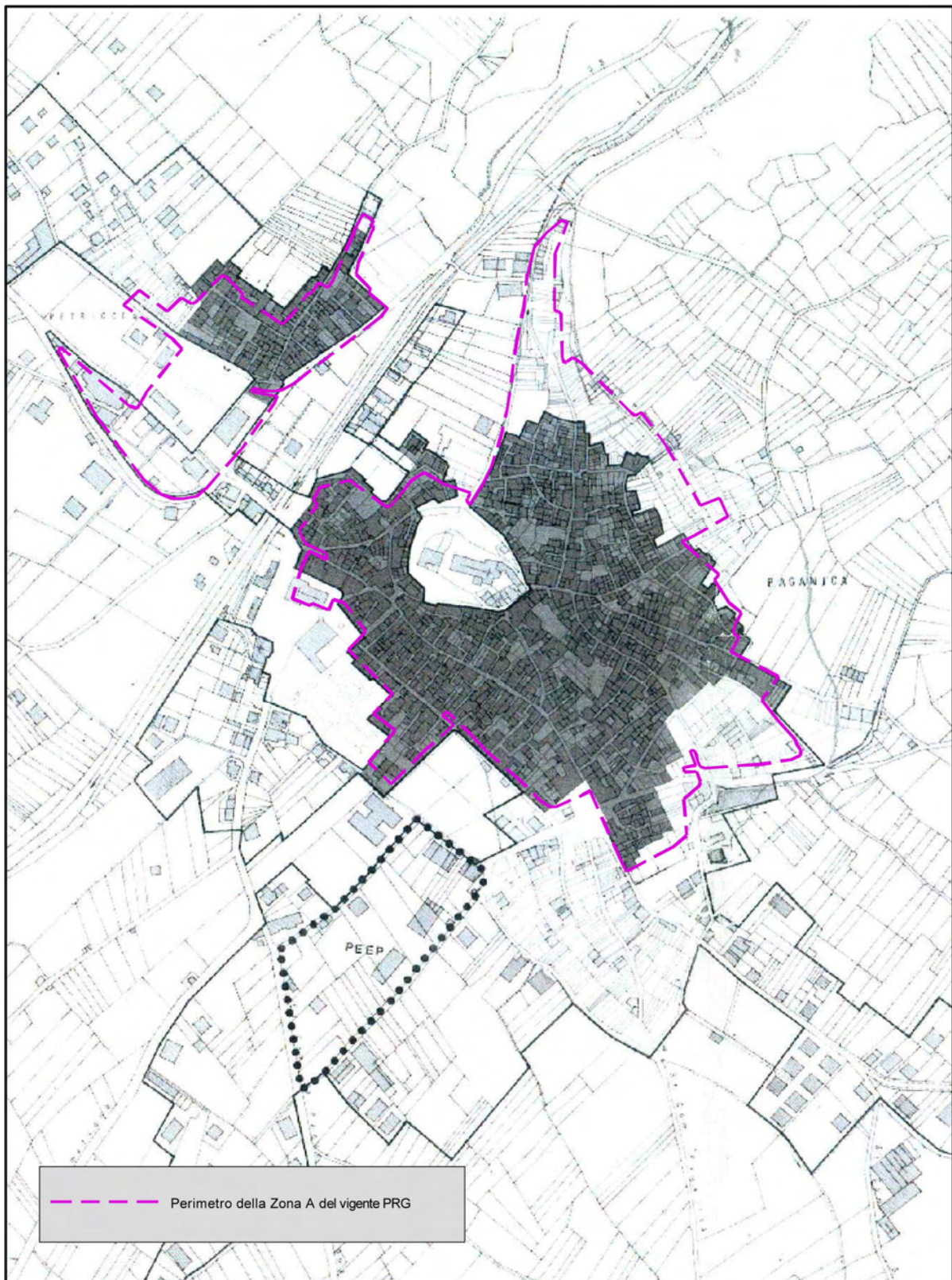
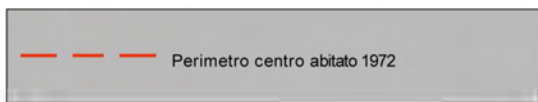


TAVOLA 5.3 allegata alla delibera di c.c.55/72 concernente la perimetrazione del centro abitato e del centro edificato definito nel 1972
scala 1:5.000

004



Volo aereo - Google ante sisma 2009

scala 1:5.000

005

COMUNE DELL'AQUILA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. del

OGGETTO: Recepimento Legge Regionale n.16 del 19.08.2009 "Intervento regionale a sostegno del Settore edilizio" ai sensi dell'art.12 della medesima legge.

Modifiche ed integrazioni alla deliberazione di c.c.. n. 66 del 29 luglio 2010.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- Con Legge Regionale n. 16 del 19/08/2009 pubblicata sul BURA n.45 del 28/08/2009, avente come oggetto "Interventi straordinari sul patrimonio edilizio esistente" la Regione Abruzzo intende promuovere misure per il rilancio dell' economia e per il sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità architettonica, energetica ed abitativa, per preservare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente nel rispetto dell' ambiente e dei beni storici culturali e paesaggistici nel rispetto della normativa sismica, nonché per razionalizzare e contenere il consumo del territorio.
- Il consiglio comunale con deliberazione d n. 66 del 29.07.2010 ha recepito la predetta legge regionale;
- Che dopo un primo periodo di applicazione ed in relazione alle esperienze maturate, si è reso necessario e doveroso apportare alcune modificazioni ed integrazioni all'originario testo approvato per raggiungere con maggiore determinazione gli obiettivi fissati dalla l.r.16/09, soprattutto in relazione alle esigenze correlate alla riparazione e/o ricostruzione di fabbricati danneggiati dall'evento sismico del 06.04.2009;

Considerato che:

-
- L'Area Sisma – Servizio Ripianificazione urbanistica – politiche del territorio ed ambientali, dopo una prima fase di applicazione, ha ritenuto, in forza dell'esperienza maturata, sempre nel rispetto della salvaguardia del paesaggio, dell'ambiente ed in genere del contesto in cui si interviene, per dare un maggior impulso alla riqualificazione di aree e fabbricati degradati ed anche per dare un maggior impulso all'investimento privato in un momento congiunturale di profonda crisi economica ha elaborato una proposta di modifiche ed integrazioni da apportare alla delibera n. 66/10 ;

Visto :

- l'art. 32 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n.267;
- La deliberazione n..... in data con la quale la Giunta Comunale ha approvato la proposta di deliberazione predisposta dal Servizio Ripianificazione Urbanistica e ne ha disposto la trasmissione al Consiglio Comunale;
- Il parere di regolarità tecnica e contabile resi ai sensi dell'art.49, comma 1 del D.Lgs. 267/00 come da scheda allegata;
- Il parere favorevole espresso dalle Circoscrizioni come rilevabile da copia dei verbali in atti;
- Dato atto che non è pervenuto il parere delle restanti Circoscrizionirichiesto con nota del Settore Territorio prot. n. del
- Visto il parere favorevole espresso dalla II Commissione Consiliare in data.;

DELIBERA

A) Che le premesse formano parte integrante del presente atto;

B) Di modificare i contenuti della deliberazione di C.C.. n. 66 del 29 luglio 2010, concernente il recepimento della l.r. 16/09 "Intervento Regionale a sostegno del settore edilizio" come appresso specificati:

Art. 1 -rif. Art.1 LR 16/09 "Finalità"

- 1) (rif. art.1 LR 16/09) Con la finalità di rilanciare, su tutto il territorio comunale, l'economia ed il settore edilizio attraverso interventi, con il carattere della straordinarietà e della temporaneità, di ampliamento e di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti,

-
- 2) l'Amministrazione Comunale intende recepire la Legge Regionale n. 16 del 19/08/2009 pubblicata sul BURA n.45 del 28/08/2009 con alcune specificazioni, limitazioni ed esclusioni di seguito elencate.
 - 3) Per quanto non previsto dalla presente normativa valgono le disposizioni contenute nella LR 16/09.

Art. 2 -rif. Art. 2 LR 16/09 “Ambito applicativo”

- 1) (rif. art.2 comma 1 LR 16/09, art.11 commi 4 e 5 LR 16/09) La presente normativa ha carattere straordinario e temporaneo e consente la realizzazione di interventi edilizi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione per un periodo pari alla durata dello stato di emergenza e comunque non inferiore a 24 mesi dalla data di adozione della presente delibera di recepimento della LR 16/09 e comunque fino alla cessazione dell'emergenza sismica.
- 2) (rif. art.11 comma 6 LR 16/09) La presente normativa si applica agli edifici ultimati alla data del 31/03/2009 in forza del titolo abitativo rilasciato nelle forme di legge così come meglio definito nel successivo art. 3
- 3) (rif. art. 2 comma 2 LR 16/09) il comma 2 dell'Art.2 della L. R. 16/2009 viene recepito nella sua stesura originaria.

Art. 3 -rif. Art.3 LR 16/09 “Definizioni e Parametri”

- 1) Per **“nuclei antichi”** si intendono: i nuclei di prima formazione così come individuati nella cartografia catastale di impianto redatta nei primi decenni del XX secolo nonché gli “edifici di particolare pregio storico, artistico e ambientale” di cui all'Art 83 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P. R. G.
- 2) Per **“distanze minime” ed “altezze massime dei fabbricati”** si intendono quelle indicate nel Regolamento Edilizio e nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P. R. G. Nelle ricostruzioni si applicano limitatamente alla parte di fabbricato ricostruito che ecceda i limiti di quello preesistente.
- 3) Per **“superficie utile esistente”** si intende la superficie utile lorda esistente del fabbricato da ampliare o da demolire e ricostruire così come meglio defi-

nita dal Regolamento Edilizio Comunale vigente all'art. 29 e successive interpretazioni e modificazioni.

- 4) Per **“edifici già realizzati”** si intendono, gli immobili esistenti così come definiti dall'art 2645bis c.c. alla data del 31 marzo 2009, anche all'interno di piani attuativi comunque denominati e regolarmente approvati, dichiarati tali da un tecnico abilitato con perizia giurata ovvero ove sia stata acquisita al protocollo dell' amministrazione idonea dichiarazione di fine lavori non oltre il 31.03.2009.
- 5) Per **“Edificio condonato”** si intende un edificio che abbia ottenuto il titolo abilitativo in sanatoria o per il quale sia possibile rilasciarlo. In qualunque modo la definizione della sanatoria è prodromica e pregiudiziale alla richiesta del titolo abilitativo per l' ottenimento dei benefici previsti dalla l.r. 16/09.
- 6) Per **“Edifici esistenti di modeste dimensioni”** si intendono gli edifici con superficie utile lorda esistente non superiore a 45 mq.
- 7) Per **“Aree ad elevato rischio idrogeologico”** si intendono quelle indicate come aree a pericolosità elevata P2 e molto elevata P3 nei Piani stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) e quelle indicate in “Classe di Pericolosità molto elevata R4” nel Piano Stralcio Difesa Alluvioni (P.S.D.A.).
- 8) Per **“Aree di inedificabilità assoluta”** si intendono sono senz'altro:
 - a) quelle vincolate ad uso pubblico i cui vincoli espropriativi siano validamente apposti e vigenti.
 - b) quelle comprese entro le fasce di rispetto definite dall'art. 133) del RD 368/1904;
 - c) quelle comprese entro le fasce di rispetto definite dall'art. 96 let f) della l. 523/1904;
 - d) quelle comprese entro le fasce di rispetto definite dall'art. 79 l.r. 18/83
 - e) quelle comprese entro le fasce di rispetto definite dall'art. 80 l.r. 18/83
 - f) quelle comprese entro le fasce di rispetto autostradale (art. 9 . 729/61 e D.lgs 285/92);
 - g) quelle comprese entro le fasce di rispetto stradale fuori centri abitati (art. 16, 17 e 18 Dlgs. 285/92 e artt. 26, 27 e 28 dpr 495/92);

-
- h) quelle comprese entro la zona di tutela assoluta per le acque destinate al consumo umano;
 - i) Quelle comprese entro la fascia di rispetto degli aeroporti (art. da 714 a 717 bis cod. della navigazione);
 - j) Quelle comprese nelle zone di rispetto delle aree doganali (art. 4 dpr 18/71)
 - k) Quelle comprese nelle zone di rispetto cimiteriale (art. 338 rd. 1265/34), salvo le deroghe previste dallo stesso articolo con le modifiche introdotte dall'art. 28 l. 166/2002.
 - l) Quelle ad elevato rischio idrogeologico quali:
 - m) le aree a pericolosità elevata P2 e molto elevata P3 individuate nei piani stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico.(P.A.I.);
 - n) le aree a pericolosità molto elevata R4 individuate nei Piano Stralcio Difesa Alluvioni (PSDA);
 - o) Tutte le eventuali altre aree di inedificabilità assoluta, definite come tali da leggi nazionali e regionali.
- 9) Per **“normativa di riferimento ai fini dell'adeguamento sismico”** degli edifici interessati dagli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione di cui alla LR 16/09 si intendono le “Nuove Norme Tecniche per le costruzioni” di cui al D.M. 14 gennaio 2008 e la Circolare del Ministero delle Infrastrutture n.617 del 02/02/2009 “Istruzioni per l'applicazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni di cui al DM 14 gennaio 2008”.
- 10) Per **“Tecniche della Bioedilizia”** si intendono quelle tecniche costruttive disciplinate dalle “Linee guida in materia di energia” approvate dal Comune dell' Aquila con Delibera di C.C. n.68 del 29/06/2009 e riassumibili in: Risparmio energetico anche attraverso l'utilizzo di materiali da costruzione riciclabili e biocompatibili, la corretta esposizione dell'edificio in riferimento all'irraggiamento solare ed al ricambio d'aria, l'utilizzo dei sistemi passivi di riscaldamento e raffrescamento e l'utilizzo di sistemi di risparmio idrico ed energetico. Utilizzo di fonti rinnovabili anche attraverso incentivi fiscali sull'ICI e sugli oneri di urbanizzazione.

-
- 11) Per **“Edilizia sostenibile”** si intende un approccio al progetto che favorisca, anche grazie all'utilizzo di Tecniche costruttive della Bioedilizia e di determinati materiali edilizi, la realizzazione di costruzioni con requisiti che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente; l'eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche; la qualità dell'architettura contemporanea con riferimento sia alle opere che agli spazi urbani.
- 12) **“Fonti di energia rinnovabili”**: il sole, il vento, l'acqua, il calore della Terra, ovvero quelle fonti il cui utilizzo attuale non ne pregiudica la disponibilità nel futuro.
- 13) **“Energia prodotta da fonti rinnovabili”**: energia elettrica e/o calore prodotti tramite impianti solari termici, fotovoltaici, eolici, idroelettrici, geotermici.
- 14) Per **“Classe energetica dell'edificio”** si intende la classe di rendimento energetico dell'edificio stabilita attraverso apposita certificazione ai sensi del DLgs 192/2005, del DLgs 311/2007 e del DPR 2 aprile 2009, n. 59

Art. 4 -rif. Art. 4 LR 16/09

“Interventi straordinari di ampliamento”

- 1) (rif. art. 4 LR 16/09) Gli interventi di ampliamento previsti dalla LR 16/09 sono consentiti nelle seguenti zone omogenee del territorio comunale:
- Art. 29 – Zona a verde pubblico e attrezzato.
- Art. 30 – Zona per servizi pubblici.
- Ovvero nelle aree di cui all'art. 30 bis della delibera di G.M. 109/12 e della adottanda delibera. di C.C.
- Art. 39 – Zona per attrezzature direzionali.
- Art. 41 – Zona per attrezzature ricettive.
- Art. 45 – Zona di ristrutturazione del capoluogo.
- Art. 47 – Zona residenziale di completamento del capoluogo.
- Art. 48 – Zona residenziale di completamento delle frazioni.

Art. 49– Zona residenziale di espansione del capoluogo ivi comprese le aree riservate al PEEP (limitatamente agli edifici dichiarate esistenti o per i quali esiste la comunicazione di fine lavori acquisita al protocollo non oltre la data del 31.03.2009).

Art. 50– Zona residenziale di espansione di tipo 1 delle frazioni ivi comprese le aree riservate al PEEP (limitatamente agli edifici dichiarate esistenti o per i quali esiste la comunicazione di fine lavori acquisita al protocollo non oltre la data del 31.03.2009).

Art. 51 – Zona residenziale di espansione di tipo 2 delle frazioni.

Art. 63 – Zona agricola.

Art. 74 – Zona di rispetto dell’abitato.

Art. 77 – Zona di rispetto stradale.

Art. 78 - Zona di rispetto Ferroviario

- 2)** *(rif. art. 4 commi 1 e 3 LR 16/09)* L’edificio interessato dall’ampliamento deve avere superficie utile esistente con destinazione d’uso residenziale pari o superiore al 50% di quella totale.

L’ampliamento previsto dal presente articolo deve essere realizzato in coerenza architettonica e progettuale, in contiguità orizzontale o verticale rispetto al fabbricato esistente.

- 3)** *(rif. art. 4 comma 1 LR 16/09)* E’ consentito, nelle zone di cui all’art. 45 “zona di ristrutturazione del capoluogo”, un ampliamento max pari al 10% della superficie utile esistente di ogni unità immobiliare e comunque fino ad un massimo di 50 mc per ogni unità immobiliare.

- 4)** *(rif. art. 4 comma 1 LR 16/09)* E’ consentito, nelle restanti zone di cui al punto 1) del presente articolo, un ampliamento max pari al 20% della superficie utile esistente di ogni unità immobiliare e comunque fino ad un massimo di 100 mc per ogni unità immobiliare.

- 5)** *(rif. art.11 comma 9 LR 16/09)* E’ possibile computare nella superficie utile esistente, utilizzata come base di calcolo per ricavare l’ampliamento previsto dal presente articolo, la parte di edificio condonata così come meglio definito nell’art. 3 delle presenti norme.

-
- 6) (rif. art. 4 LR 16/09) La parte di edificio ampliata deve essere destinata prioritariamente alla funzione residenziale, residuando a funzioni compatibili con la residenza (art.44 N.T.A. comma 7) una superficie massima pari al 20% dell' ampliamento totale, oltre la previsione di spazi da destinare a garage nei limiti previsti dalla L.122/89 oltre ulteriori superfici destinate superfici accessorie e pertinenziale diverse dai garages nei limiti di cui alla circ. AQ/urb. prot. n. 6298 del 08.02.2007;
 - 7) (rif. art. 4 comma 2 LR 16/09) E' consentito, per edifici esistenti di modeste dimensioni, un piccolo ampliamento fino a 9 mq.
 - 8) (rif. art.4 LR 16/09) Interventi di piccolo ampliamento fino a 9 mq sono consentiti, per le unità immobiliari inserite in condomini e/o facenti parte di edilizia a schiera o bifamiliare, con le seguenti precisazioni: per le unità immobiliari inserite in condomini la relativa richiesta deve essere accompagnata da apposita deliberazione dell'assemblea del condominio. Per le singole unità immobiliari facenti parte di edilizia a schiera o bifamiliare è necessaria l'autorizzazione scritta dei proprietari delle altre unità immobiliari.
 - 9) (rif. art. 4 LR 16/09) Gli interventi di ampliamento maggiore di 9 mq ad unità immobiliare, sia nel caso di condomini che di edilizia a schiera o bifamiliare, al fine di preservare l'unitarietà architettonica e volumetrica dell'intero fabbricato possono essere effettuati solo qualora la realizzazione sia unitaria e contestuale, con presentazione di unica istanza. La relativa richiesta deve essere accompagnata da apposita deliberazione dell'assemblea del condominio.
 - 10) (rif. art. 11 comma 3 LR 16/09) L'ampliamento è consentito nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del P. R. G. vigente nonché delle disposizioni legislative a tutela dei diritti dei terzi così come all'art. 11 comma 3 LR 16/09. Le logge e i balconi incassati possono essere chiusi in allineamento alle facciate finestrate esistenti. Nelle fasce di rispetto gli ampliamenti sia laterali che verticali sono ammessi nei limiti degli allinea-

-
- menti preesistenti. L'applicazione dell' ampliamento è subordinata al rispetto delle norme di decoro architettonico accertato con parere rilasciato dal competente ufficio tecnico comunale ove all'uopo allestito.
- 11)** (rif. art. 4 LR 16/09) E' consentito, per l'intervento di ampliamento laterale un aumento massimo della superficie coperta, in termini percentuali, uguale al premio di cubatura di cui ai commi 2, 3 e 4 del presente articolo.
- 12)** (rif. art. 4 LR 16/09) Gli interventi di ampliamento sono realizzati mediante Denuncia di Inizio Attività così come all'Art. 11 comma 1 LR 16/09.
- 13)** (rif. art. 11 comma 7 LR 16/09) L'intervento di ampliamento verticale comporta:
- a) l' adeguamento sismico del fabbricato così come meglio definito dall'Art. 5 commi 1 e 2 della LR 16/09;
 - b) l'adeguamento degli standard urbanistici così come previsto dalle N. T. A. del P.R.G. vigente;
 - c) l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria così come previsto dall'Art. 11 comma 7 della LR 16/09. Le opere di urbanizzazione possono essere, eventualmente, monetizzate ai sensi del Regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale **n. 71 del 13 luglio 2009.**
- 14)** (rif. art. 4 comma 4 LR 16/09) L'intervento di ampliamento non è consentito nei nuclei antichi, nelle Aree ad elevato rischio idrogeologico e nelle Aree di inedificabilità assoluta così come meglio definito nell'art.3 delle presenti norme.
- 15)** (rif. art. 4 LR 16/09) Gli edifici esistenti alla data del 31/03/2009, così come meglio definito dall'art. 3 delle presenti norme, che hanno, entro la stessa data, utilizzato ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici, possono realizzare gli ampliamenti previsti dalle presenti norme con applicazione delle percentuali previste solo al volume originario.
- 16)** (rif. art. 4 LR 16/09) Possono usufruire delle condizioni previste in questo articolo gli edifici esistenti legittimi e/o legittimati aventi superficie utile esi-

stente con destinazione d'uso residenziale pari o superiore al 50% di quella totale.

Art. 5 - rif. Art.5 LR 16/09 **“Prevenzione rischio sismico”**

1. Gli interventi di ampliamento previsti all'articolo 4 sono consentiti, nelle zone classificate a rischio sismico 1 e 2, soltanto per gli edifici dotati della certificazione antisismica, qualora realizzati successivamente all'attribuzione della suddetta classificazione.
2. Per gli edifici realizzati in zone classificate a rischio sismico in difformità della normativa antisismica, gli ampliamenti di cui all'articolo 4 **in contiguità Verticale** sono consentiti esclusivamente a condizione che l'intero edificio sia adeguato alla suddetta normativa

Art. 6 - rif. Art.6 LR 16/09 **“Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente”**

- 1) (rif. art. 6 comma 1 LR 16/09) L'edificio interessato alla demolizione e ricostruzione deve avere superficie utile esistente con destinazione d'uso residenziale pari o superiore al 50% di quella totale.
- 2) (rif. art. 6 comma 2 LR 16/09) E' consentito, per la sola zona di cui all'art. 45 “zona di ristrutturazione del capoluogo”, l'intervento di integrale demolizione e ricostruzione con un ampliamento max pari al 20% della superficie utile esistente e comunque fino ad un massimo di 100 mc per ogni unità immobiliare. L'intervento dovrà consentire un incremento di classe energetica dell'edificio comunque non inferiore alla classe A, dovrà prevedere l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e dovrà, al fine di favorire lo sviluppo dell'edilizia sostenibile, essere realizzato anche con tecniche della bioedilizia.
- 3) (rif. art. 6 comma 2 LR 16/09) E' consentito, nelle restanti zone di cui al comma 5) del presente articolo, l'intervento di integrale demolizione e ricostruzione con un ampliamento max pari al 20% della superficie utile esistente e comunque fino ad un massimo di 100 mc per ogni unità immobiliare. L'intervento dovrà consentire un incremento di classe energetica

dell'edificio comunque non inferiore alla classe B, dovrà prevedere l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e dovrà, al fine di favorire lo sviluppo dell'edilizia sostenibile, essere realizzato anche con tecniche della bioedilizia.

4) (rif. art. 6 comma 2 LR 16/09) E' consentito, nelle restanti zone di cui al comma 5) del presente articolo, l'intervento di integrale demolizione e ricostruzione con un ampliamento max pari al 35% della superficie utile esistente e comunque fino ad un massimo di 150 mc per ogni unità immobiliare. L'intervento dovrà consentire un incremento di classe energetica dell'edificio comunque non inferiore alla classe A, dovrà prevedere l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e dovrà, al fine di favorire lo sviluppo dell'edilizia sostenibile, essere realizzato anche con tecniche della bioedilizia.

5) (rif. art. 6 comma 3 LR 16/09) Gli interventi di demolizione e ricostruzione previsti dalla LR 16/09 sono consentiti nelle seguenti zone omogenee del territorio comunale:

Art. 29 – Zona a verde pubblico e attrezzato.

Art. 30 – Zona per servizi pubblici.

Ovvero nelle aree di cui all'art. 30 bis della delibera di G.M. 109/12 e successiva adottanda delibera di C.C.

Art. 39 – Zona per attrezzature direzionali.

Art. 41 – Zona per attrezzature ricettive.

Art. 45 – Zona di ristrutturazione del capoluogo.

Art. 47 – Zona residenziale di completamento del capoluogo.

Art. 48 – Zona residenziale di completamento delle frazioni.

Art. 49 – Zona residenziale di espansione del capoluogo ivi comprese le aree riservate al PEEP

Art. 50 – Zona residenziale di espansione di tipo 1 delle frazioni ivi comprese le aree riservate al PEEP (limitatamente agli edifici dichiarate esistenti o per i quali esiste la comunicazione di fine lavori acquisita al protocollo non oltre la data del 31.03.2009).

Art. 51 – Zona residenziale di espansione di tipo 2 delle frazioni.

Art. 63 – Zona agricola.

Art. 74 – Zona di rispetto dell’abitato.

Art. 77 – Zona di rispetto stradale.

Art. 78 - Zona di rispetto Ferroviario

- 6)** *(rif. art. 11 comma 9 LR 16/09)* E’ possibile computare, nella superficie utile esistente utilizzata come base di calcolo per ricavare il premio di cubatura previsto dal presente articolo, la parte di edificio condonata così come meglio definito nell’art. 3 delle presenti norme.
- 7)** *(rif. art. 11 comma 3 LR 16/09)* Il premio di cubatura dell’edificio ricostruito deve essere destinata prioritariamente alla funzione residenziale, residuando a funzioni compatibili con la residenza (art.44 N. T. A. comma 7) una superficie massima pari al 20% del premio di cubatura totale, oltre la previsione di spazi da destinare a garage nei limiti previsti dalla L.122/89 e con il divieto di realizzare ulteriori superfici destinate a vani accessori.
- 8)** *(rif. art. 6 comma 3 LR 16/09)* Gli interventi di demolizione e ricostruzione si attuano per intervento diretto e sono subordinati al rilascio di permesso a costruire così come all’Art.11 comma 2 LR 16/09.
- 9)** *(rif. art. 11 comma 7 LR 16/09)* L’intervento di demolizione e ricostruzione deve essere realizzato in conformità della vigente normativa sismica e comporta l’ adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria così come previsto dall’ Art. 11 comma 7 della LR 16/09. Le opere di urbanizzazione possono essere, eventualmente, monetizzate ai sensi del Regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 13 luglio 2009
- 10)** *(rif. art. 6 comma 3 LR 16/09)* E’ consentita, nel rispetto delle norme descritte nel presente articolo e a tutela dei diritti dei terzi, la demolizione e ricostruzione su stessa area anche con diversa sagoma. E’ consentita, con esclusione degli edifici ricadenti nelle zone di cui all’art. 63 delle N. T. A. vigenti, nei nuclei antichi, nelle aree di inedificabilità assoluta ed in quelle a rischio idrogeologico così come definite nel precedente art. 3, la demolizione di più volumi e la ricostruzione su stessa area anche con accorpa-

mento dei volumi stessi. Nelle fasce di rispetto la demolizione e ricostruzione è ammessa nei limiti degli allineamenti preesistenti, *ove possibile deve essere consentita la ricostruzione di eguale volume in area agricola adiacente, anche inferiore alla superficie minima di legge*”.

- 11)** (rif. art. 6 comma 3 LR 16/09) E' consentito, per l'intervento di demolizione e ricostruzione, un aumento massimo della superficie coperta, in termini percentuali, uguale al premio di cubatura di cui ai commi 2, 3 e 4 del presente articolo.
- 12)** (rif. art. 6 comma 3 LR 16/09) E' consentita, altresì, procedere alla demolizione e ricostruzione senza aumenti di volume e superficie utile lorda (salvo quelli previsti dalle NN.TT.AA e da leggi regionali o nazionali) per gli edifici con destinazione d'uso non residenziale anche con sagoma diversa.
- 13)** (rif. art. 6 comma 4 LR 16/09) Gli interventi si *ampliamento su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione*” sono consentiti nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati così come definite nel precedente art.3.2 nel rispetto delle disposizioni legislative a tutela dei diritti dei terzi.
- 14)** (rif. art.6 commi 6, 7 e 9 LR 16/09) E' consentita la demolizione con ricostruzione su aree diverse ubicate nelle zone elencate nel precedente comma 5) in aggiunta ai normali indici urbanistici previsti dalle NN.TT.AA.
- 15)** (rif art.1.21 l308/04 , art. 1.258 l.244/07 art. 6 comma 8 LR 16/09) Sulle aree cedute al comune in relazione alla ritipizzazione delle c.d. aree bianche, previa indicazione della G.C. è possibile rilocalizzare gli edifici distrutti o da demolire a causa dell'evento sismico del 2009, che non è possibile e/o consigliabile mantenere o ricostruire sulle originarie aree di sedime, in quanto tali interventi sono assimilabili a interventi di edilizia sociale e quindi localizzabili su aree destinate a standard.
- 15)** (rif.art.4.4. e 6.8 L.R. 16/09) L'intervento di demolizione e ricostruzione non è consentito nei nuclei antichi, nelle Aree ad elevato rischio idrogeologico e nelle Aree di in edificabilità assoluta così come meglio definito nell'art.3.8 delle presenti norme.

-
- 16) (rif. art. 6 comma 10 LR 16/09) Gli edifici **esistenti** alla data del 31/03/2009, così come meglio definito dall'art. 3.4 delle presenti norme, che hanno, entro la stessa data, utilizzato ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici, possono realizzare gli ampliamenti previsti dalle presenti norme con applicazione delle percentuali previste solo al volume originario.
- 17) (rif. art. 6 comma 3 LR 16/09) Possono usufruire delle condizioni previste in questo articolo gli edifici esistenti legittimi e/o legittimati aventi superficie utile esistente con destinazione d'uso residenziale pari o superiore al 50% di quella totale.
- 18) (rif. art. 6 comma 5 LR 16/09) Il numero delle unità immobiliari originariamente esistenti può essere aumentato, previo reperimento, nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale, di spazi per i parcheggi legati alle unità immobiliari con vincolo pertinenziale risultante da atto pubblico registrato e posti ad una distanza non superiore a 250 metri.

Art. 7 rif. Art.7 LR 16/09
“Oneri di urbanizzazione”

1. La realizzazione degli interventi di cui all'articolo 6 della presente legge comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione previsti dalla vigente normativa regionale, in misura doppia.
2. La maggiorazione degli oneri di urbanizzazione è corrisposta alla Regione Abruzzo mediante versamento sul c/€ postale 13633672 intestato alla Regione Abruzzo.
3. Nell'ipotesi di diniego del titolo abilitativo, la somma è restituita al richiedente.
4. Nello stato di previsione delle entrate del bilancio regionale è istituito, nell'ambito della UPB 03.05.002, il capitolo 35025 denominato: “Contributo per maggiorazione oneri di urbanizzazione per ampliamento, demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente”.
5. Sono esonerate dal versamento della maggiorazione degli oneri di urbanizzazione dovuti alla Regione Abruzzo le Associazioni Onlus che si av-

valgono delle disposizioni di cui agli articoli 4 e 6 della presente legge per gli interventi eseguiti su edifici ubicati nel territorio regionale da destinare a finalità di accoglienza.

6. La mutazione della destinazione d'uso degli immobili assoggettati alle disposizioni di cui al comma 5 del presente articolo prima del decorso di dieci anni, comporta l'obbligo di corrispondere gli oneri di cui al comma 1 del presente articolo da versare al momento della richiesta di variazione della destinazione d'uso.

Art. 8 (rif. Art.8 LR 16/09

“Eliminazione barriere architettoniche”

1. Gli interventi di cui all'art. 6 sono realizzati nel rispetto delle prescrizioni tecniche contenute negli articoli 8 e 9 del D.M. 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).

Art. 9 - rif. Art.9 LR 16/09

“Contributo di costruzione”

- 1) (rif. art. 9 comma 1 LR 16/09) Per i lavori di ampliamento previsti dalla presente normativa sono escluse riduzioni del contributo di costruzione, fatte salve le agevolazioni previste dalla l.r. 89/98 e dalla deliberazione di C.c. n. 140/2000.
- 2) (rif. art. 9 comma 2 LR 16/09) Il contributo di costruzione dovuto per gli interventi di demolizione e ricostruzione previsti dalla presente normativa è determinato in ragione dell'80% per la parte eseguita in ampliamento e del 20% per la parte ricostruita. Se l'edificio è realizzato in classe energetica A, è prevista la riduzione del contributo di costruzione del 50% ove l'unità immobiliare sia destinata a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo.
- 3) (rif. art. 9 comma 3 LR 16/09) Sono escluse ulteriori riduzione del contributo di costruzione.

Art. 10 - rif. Art. 10 L. R. 16/09 “ Elenchi ”

- 1) Al fine di evitare che mediante interventi successivi siano superati i limiti previsti, i Comuni provvedono ad istituire ed aggiornare l'elenco degli interventi autorizzati ai sensi degli articoli 4 e 6 della presente legge, mediante apposito pubblico registro giusto quanto previsto per analogia dall'art. 70 commi 7 e 8 della l.r.18/83.

Art. 11 - rif. Art.11 LR 16/09 “Condizioni generali di ammissibilità degli interventi”

1. Gli interventi di cui all'art. 4 della presente legge sono realizzati mediante denuncia di inizio attività, nel rispetto della disciplina generale di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e ss.mm.ii. Nella relazione asseverata di cui all'art. 23 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., oltre a quanto ivi previsto, è espressamente attestata la conformità degli interventi da realizzare alle disposizioni della presente legge.
2. Gli interventi previsti dall'art. 6, sono subordinati al rilascio del titolo edilizio previsto dal D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.
3. Non può essere riconosciuto alcun aumento di volume o di superficie agli edifici anche parzialmente abusivi o a quelli situati su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico, Il rilascio del titolo abilitativo a sanatoria è prodromico all'assenso di qualunque intervento previsto e ammesso co la presente deliberazione.
4. Le norme contenute nel presente provvedimento non possono parimenti essere applicate agli edifici aventi destinazione commerciale al fine di derogare alle disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita e centri commerciali.
5. Gli interventi di cui agli artt. 4 e 6 della presente legge non sono cumulabili tra loro.

Art. 12 - rif. Art.13 LR 16/09 “Controlli e sanzioni”

1. Il Comune verifica specificamente la realizzazione dei nuovi volumi nel rispetto delle tecniche di bioedilizia ed il raggiungimento degli standard e-

nergetici dichiarati in sede di progetto. In caso di difformità trovano applicazione, per i manufatti realizzati usufruendo degli incentivi volumetrici previsti dalla presente legge, le sanzioni previste dalla vigente legislazione relative ai lavori realizzati in assenza del titolo abilitativo edilizio ed i suddetti interventi non potranno essere oggetto di sanatoria.

***Art. 13 - rif. Titolo II – della L. R. 16/2009.
“interventi per il miglioramento della qualità
energetica degli edifici e per il risparmio idrico”***

1. Al fine di contribuire al miglioramento della sicurezza dell'approvvigionamento energetico ed alla tutela dell'ambiente, si applica quanto disposto dall'art. 11 del D.Lgs 30 maggio 2008 n. 115 e s.m.i.
2. Al fine di migliorare l'efficienza energetica degli edifici pubblici e privati si applica quanto disposto dal D.P.R. 22 aprile 2009, n. 59 e s.m.i.
3. Non concorrono a formare superficie le pensiline e le tettoie realizzate o da realizzare su edifici ad uso residenziale e non insistenti sul demanio marittimo, esistenti alla data del 29.08.2009 (entrata in vigore della L.R. 16/09) finalizzate all'installazione di impianti fotovoltaici, così come definiti dalla normativa statale, di tipo integrato o parzialmente integrato, nonché di altri impianti di produzione di energia ad uso domestico derivante da fonti rinnovabili.
4. I progetti di nuova edificazione e gli interventi di recupero o di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente prevedono l'introduzione, negli impianti idrico-sanitari, di dispositivi certificati come idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo d'acqua.
5. I progetti di cui al comma 1 del presente articolo prevedono altresì l'adozione, per gli usi diversi dal consumo umano, ove possibile, di sistemi di captazione, filtro ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici e di utilizzo delle stesse attraverso la realizzazione di un impianto idraulico integrativo per gli usi compatibili.

-
6. Gli interventi di nuova costruzione e quelli di integrale ristrutturazione devono rispettare i parametri di cui alla deliberazione di C.C. n. 105/10 concernente il regolamento edilizio
- 3) **Di dare atto** che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrata e, anzi, dall'applicazione della stessa potrebbero derivare maggiori entrate in ragione del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione dovuti per le maggiori volumetrie previste negli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione.
- 4) **Di trasmettere** copia della presente deliberazione al Servizio Affari Istituzionali e all'Area Sisma – Servizio Ripianificazione per quanto di rispettiva competenza.

La proposta di deliberazione è approvata con il seguente risultato riconosciuto e proclamato dal presidente:



I.308/04

- 1.21. Qualora, per effetto di vincoli sopravvenuti, diversi da quelli di natura urbanistica, non sia più esercitabile il diritto di edificare che sia stato già assentito a norma delle vigenti disposizioni, è in facoltà del titolare del diritto chiedere di esercitare lo stesso su altra area del territorio comunale, di cui abbia acquisito la disponibilità a fini edificatori.
- 1.22. In caso di accoglimento dell'istanza presentata ai sensi del comma 21, la traslazione del diritto di edificare su area diversa comporta la contestuale cessione al comune, a titolo gratuito, dell'area interessata dal vincolo sopravvenuto.
- 1.23. Il comune può approvare le varianti al vigente strumento urbanistico che si rendano necessarie ai fini della traslazione del diritto di edificare di cui al comma 21.
- 1.24. L'accoglimento dell'istanza di cui ai commi 21 e 22 non costituisce titolo per richieste di indennizzo, quando, secondo le norme vigenti, il vincolo sopravvenuto non sia indennizzabile. Nei casi in cui, ai sensi della normativa vigente, il titolare del diritto di edificare può richiedere l'indennizzo a causa del vincolo sopravvenuto, la traslazione del diritto di edificare su area diversa, ai sensi dei citati commi 21 e 22, è computata ai fini della determinazione dell'indennizzo eventualmente dovuto.

LEGGE 24 dicembre 2007, n. 244^u.

Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2008).

Pubblicata nella Gazz. Uff. 28 dicembre 2007, n. 300, S.O.

1. 258. Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale.
1. 259. Ai fini dell'attuazione di interventi finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale sociale, di rinnovo urbanistico ed edilizio, di riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, il

comune può, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, consentire un aumento di volumetria premiale nei limiti di incremento massimi della capacità edificatoria prevista per gli ambiti di cui al comma 258.

Legge 12 luglio 2011, n. 106
Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge
13 maggio 2011, n. 70
Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia
(G.U. n. 160 del 12 luglio 2011)

Art. 5. Costruzioni private

13. *Nelle Regioni a statuto ordinario, oltre a quanto previsto nei commi precedenti, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, si applicano, altresì, le seguenti disposizioni:*
- a) *è ammesso il rilascio del permesso in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'[articolo 14 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380](#) anche per il mutamento delle destinazioni d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;*
 - b) *i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale*