

COMUNE DI CARRARA SETT. URBANISTICA

prot. n° 2706/215
del 20 gennaio 1998.

Alla Cortese Attenzione Sig.
VANNUCCI MARIELLA
VIA FRASSINA 64
54033 CARRARA

e p. c.: TONINI GEOM. GIAMPIERO
VIA ROMA 6
54033 CARRARA

Ist. Tec. Dir. Marchi Geom. Claudio

S E D E

M/ 3294 / 1. 98

OGGETTO: Comunicazione per avvio procedimento amministrativo ad istanza di parte.
Richiesta concessione edilizia PL.

In relazione all'istanza presentata il 15/01/98 finalizzata all'ottenimento della concessione edilizia, proprietà distinta al N.C.E.U. al foglio n° 85 e mappale/i n° 172 SUB. 1, inerente a lavori di FRAZIONAMENTO UNITA' IMMOBILIARE, siti in CARRARA VIA FRASSINA 64 si comunica che la domanda presentata dalla S.V. è visionabile al Settore Urbanistica, presso l'Ufficio dell'Istruttore Ist. Tec. Storti Geom. Marco dove è giacente.

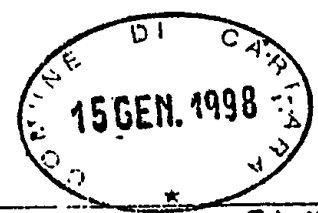
In osservanza agli articoli 5 e 7 e segg. della legge 7 agosto 1990, n° 241, si informa che l'Ufficio competente per la suddetta verifica è l'U.O. "Edilizia Privata", la pratica è stata assegnata all'Istruttore Tecnico Ist. Tec. Storti Geom. Marco (tel. 0585/6411), che il responsabile del procedimento, mediante consegna di copia della presente, è nominato il Ist. Tec. Dir. Marchi Geom. Claudio e che il Settore Urbanistica è aperto al pubblico esclusivamente il Lunedì, Sabato dalle ore 9.00 alle ore 12.30 e il Giovedì dalle ore 15.30 alle 17.30. Si invita la S.V., qualora dovesse rivolgersi presso il Settore Urbanistica o intraprendere corrispondenza a citare le sottoelencate diciture: Prot. n° 2706/215 del 20 gennaio 1998 e istuttoria 33/98.

Carrara 20 gennaio 1998.

Il Dirigente
(Arch. Pier Luigi Bessi)



02/47402324 U)



Dott. Mauro Cavicchini

Consulente di urbanistica e di edilizia

Tel. 02 - 90 72 45 90

via delle Rose, 3/A
20090 Pieve Emanuele

Città di Genova
di Lecca
Presidente Gran Banca
0503/56342

Allegato alla presente il prezzo da me è stato
diviso nei rami tra le parti finanziarie e art.
26, e di quale ha aggiunto altre considerazioni
importanti per l'interpretazione della norma.
L'originale resta per te.
Cordiali saluti.

Mauro Cavicchini

17.19

17/2/98

PRIME NOTE SULLE NORME DI PROCEDURA EDILIZIA DI CUI ALL'ART. 2 COMMA
60 DELLA LEGGE ^{2271/1996} 23 DICEMBRE 1996 N. 662

Molti hanno sostenuto che il comma 60 dell'art. 2 del collegato alla finanziaria 1997 riprende e conferma le norme di semplificazione delle procedure edilizie già contenute nei quindici decreti legge che si sono succeduti dal marzo 1995 al novembre 1996, interrompendosi in questa data per la nota sentenza della Corte Costituzionale (per inciso, da condividere senza riserve).

L'affermazione è superficiale e priva di qualsiasi riscontro giuridico; o, meglio, è più falsa che vera: infatti, se la legge finanziaria conferma, con qualche lieve modifica, la procedura per il rilascio delle concessioni e conferma anche, ma questa volta con cambiamenti più rilevanti, la procedura semplificata della denuncia di inizio dell'attività, essa colloca queste conferme in un contesto normativo del tutto differente, per la sua struttura, da quello dei decreti legge (e, in particolare, dall'ultimo di essi, il d.l. n. 495/96). Dove sta la differenza fondamentale? Certamente non nel fatto, da tutti visto e sottolineato, ma per niente decisivo, che la procedura della denuncia di inizio dell'attività viene applicata, nella legge finanziaria, ad un ventaglio di tipologie di interventi edilizi più circoscritto e più limitato di quello dei decreti; senza dubbio, invece, nel fatto - questo sì decisivo - che la legge finanziaria, a differenza dei decreti legge che abrogavano esplicitamente la legislazione edilizia precedente in materia di procedure, non cancella assolutamente nulla delle norme previgenti.

In altre parole, la legge finanziaria mantiene in vita tutti gli istituti e tutte le procedure previste dalla legislazione precedente e, semplicemente, affianca ad essi la nuova procedura della denuncia di inizio dell'attività, con l'invidiabile risultato, in tutta evidenza contraddittorio rispetto alla sua dichiarata finalità, non di semplificare, bensì di far

sono le "zone" di non sovrapposizione, dove il comma 60 non interferisce e non applica la normativa previgente, lasciandola pertanto in vigore (fermo restando che quando il comma 60 interviene in ambiti non "coperti" dalla normativa previgente, esso si applicherà in quanto nuova norma).

Mettiamo ora alla prova questo criterio interpretativo applicandolo ad alcune delle tipologie di opere che il comma 60 subordina a denuncia di inizio dell'attività, e cominciamo da una tipologia, le opere interne di cui alla lettera e) del comma 7, che appare fin da subito particolarmente problematica, perché interferisce in modo evidente con una norma assai nota della legislazione precedente, l'art. 26 della legge 47, che il comma 60 non ha esplicitamente abrogato.

La lettera e) del comma 7 e l'art. 26 della legge 47 sono sicuramente norme simili, in quanto si riferiscono entrambe ad opere che si caratterizzano per essere definite "interne", ma non sono, altrettanto sicuramente, norme uguali, in quanto le opere interne della lettera e) hanno alcuni connotati comuni a quelle dell'art. 26, ma molti altri connotati estremamente diversi: il che individua una zona di perfetta sovrapposizione e una zona di non sovrapposizione.

Le opere interne della lettera e) devono essere, come quelle dell'art. 26, conformi alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, non possono riguardare immobili vincolati, non devono modificare la sagoma e i prospetti, non devono pregiudicare la statica dell'immobile - e tutto ciò delinea la zona di perfetta sovrapposizione; ma, a differenza dell'art. 26, sono opere interne di singole unità immobiliari e non alle costruzioni ~~non~~ possono riguardare edifici ubicati in zona A, ~~non comportano i divieti~~ esplicitamente indicati dalla legge 47 (per evitare l'incremento del carico urbanistico) ~~di aumentare la~~ superficie utile ~~e il numero delle unità immobiliari~~ e di cambiare la destinazione d'uso - e tutto ciò delinea le zone di non sovrapposizione.



Ambiente Territorio Edilizia Urbanistica

RICERCA E PROGETTO

CON LA COLLABORAZIONE DI
MICHAEL SORU

L'applicazione del nuovo condono edilizio

di
MICHAEL SORU



**MAGGIOLI
EDITORE**

zare volumi di servizio alle suddette attività. Sono da escludere, ovviamente, le attività sportive che comportino la trasformazione urbanistica del territorio.

h) *Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche alla sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile*

È la riscrittura dell'art. 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47⁽¹⁾, con alcune significative modifiche.

Oltre al requisito principale della conformità agli strumenti urbanistici adottati e approvati e ai regolamenti edilizi vigenti (commi 7 e 10, art. 9) secondo il d.l. 154/1996 le opere interne «di singole unità immobiliari» non devono comportare:

- modifiche alla sagoma dell'edificio;
- modifiche ai prospetti;
- pregiudizio alla statica dell'immobile.

Le opere, inoltre, devono rispettare le norme di sicurezza e quelle igienico-sanitarie (comma 9, art. 8).

In tal modo, componendo le varie disposizioni contenute nel d.l. 154/1996, si ricostruisce la categoria delle «opere interne».

Non sono esplicitamente riportate le disposizioni contenute nell'articolo 26 della legge n. 47/1985 (ora abrogato), che riguardano i divieti:

- di aumentare le superfici;
- di aumentare le unità immobiliari⁽¹⁹⁾;
- di modificare la destinazione d'uso delle unità immobiliari e della costruzione;

⁽¹⁹⁾ Per il testo dell'art. 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (opere interne), si veda l'appendice legislativa.

⁽¹⁹⁾ Il frazionamento di unità immobiliari, quando consentito, è in genere inserito nella categoria di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31 della legge n. 457/1978 (soggetta a concessione edilizia), il quale prevede che gli interventi descritti nella lettera d) devono avere un carattere di «sistematicità» ed essere rivolti a realizzare «un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente».

Appare quindi che nella dizione «opere interne di singole unità immobiliari», più restrittiva rispetto alla precedente «opere interne alle costruzioni», possa ancora essere ricondotta la facoltà di operare frazionamenti di unità immobiliari, tramite denuncia di inizio attività, purché non in contrasto con gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi, e ciò non avvenga con interventi edilizi «sistematici» (il frazionamento, ad esempio, può avvenire con la semplice chiusura di un vano porta).

— di alterare le originarie caratteristiche costruttive dell'edificio, se ubicato nella zona territoriale omogenea A (come recepita negli strumenti urbanistici).

Si deduce, in linea con quanto contenuto in altre lettere del comma 7 dell'art. 9 del d.l. 154/1996, che con la denuncia di inizio di attività sia possibile (se consentito dagli S.U.) aumentare la superficie utile (ma non il volume), aumentare il numero delle unità immobiliari, mutare la destinazione d'uso (salvo il caso che la natura degli interventi sia tale da richiedere la concessione edilizia per ristrutturazione edilizia)⁽¹⁵⁾.

Permangono invece, per quanto già esposto commentando la lettera a) della rubrica del comma 7, il divieto di alterare le caratteristiche costruttive degli edifici ubicati nella zona territoriale omogenea A di cui al d.m. n. 1444/1968 (che nei Comuni principali è estesa, oltre che al centro storico, anche ad aree esterne soggette a particolari cautele nelle modalità di trasformazione).

i) *Impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici*

Si tratta della riscrittura della norma abrogata (lettera a) dell'art. 7 della legge n. 94/1982), con l'omissione delle «pertinenze» degli edifici e con una più dettagliata descrizione degli impianti tecnologici e dei volumi tecnici al servizio di edi-

⁽¹⁵⁾ In tal senso è conforme l'applicazione del Comune di Roma, espressa nella circolare del 27 giugno 1995, prot. 34581:

«3) *Opere interne*

Salvo gli interventi in corso secondo la precedente procedura, il Decreto [n. 193/1996, n.d.a.] stabilisce un nuovo regime per questo tipo di interventi, sopprimendo l'art. 26 della l. n. 47/1985 e stabilendo, diversamente da quanto previsto nel suddetto articolo, che siano assenti le «opere interne che non comportino modifiche alla sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile», senza ulteriori limitazioni.

Se ne deduce che, conseguentemente, ove gli interventi previsti rispondano ai requisiti suddetti e, contestualmente, siano conformi alla normativa di P.R.G., possano avvalersi della procedura semplificata. In questo ambito si collocano, ad esempio, i frazionamenti di unità immobiliari, come pure la realizzazione di solai interrati, ove il P.R.G. ne consenta la realizzabilità e sussistano i rimanenti requisiti».



Con la conversione del Dl sblocca-cantieri Dia estesa anche ai centri storici

Guida al regime legale delle opere con la denuncia di inizio attività

di Pierluigi Mantini (*)

La manovra di semplificazione amministrativa in materia edilizia, avviata con il Dl 88/95, non può dirsi ancora del tutto conclusa.

Il decreto legge 25 marzo 1997, n. 67, convertito dalla legge 23 maggio 1997, n. 135, ha riesteso la procedura semplificata della denuncia di inizio attività anche ai centri storici, in precedenza esclusi. Ma se si considera la sequenza degli atti normativi che hanno sin qui guidato la riforma (Dl 88/95, reiterato 13 volte con modifiche, legge 662/96, Dl 67/97) si può già rilevare l'atteggiamento ondivago e poco chiaro tenuto dal legislatore.

A ciò si aggiunga l'instabile prospettiva delineata dalla delegificazione dei procedimenti di rilascio delle concessioni edilizie annunciata dalla recente legge Bassanini (127/97 sulla semplificazione amministrativa).

Abbiamo più volte sostenuto le buone ragioni ispiratrici della manovra di semplificazione basata sulla collaborazione dei professionisti privati nella certificazione della conformità legale degli interventi. Ma l'approdo attuale della riforma non può dirsi felice sotto il profilo sistematico e della semplificazione.

Con l'articolo 2, comma 60, della legge 662 del 23 dicembre 1996, si perviene infatti a una disciplina finale che presenta problemi e complicazioni. A differenza di quanto previsto dai decreti non convertiti, l'autorizzazione edilizia non viene espressamente abrogata sicché ora si han-

no quattro diversi regimi giuridici degli interventi edilizi:

- a) interventi soggetti a concessione edilizia;
- b) interventi soggetti ad autorizzazione edilizia;
- c) interventi soggetti a denuncia di inizio attività;
- d) interventi edilizi liberi ossia non assoggettati ad alcun vincolo amministrativo (si veda la tabella a pag. 35).

Sotto questo profilo occorre notare che il sistema delineato risulta essere più complesso del precedente poiché alle precedenti tipologie di atti viene ad aggiungersi la denuncia di inizio attività.

In secondo luogo, occorre rilevare che le categorie di interventi ora assoggettati ad autorizzazione edilizia sono di più disagiata individuazione. Mentre nel regime previgente esse erano un numero chiuso ora sono individuabili con due diversi criteri:

1) attraverso la tipologia dell'intervento: demolizioni scavi e reinterri diversi dalla coltivazione di cave, esposizioni di merci a cielo aperto, pertinenze, parcheggi pertinenziali, ai sensi dell'articolo 9, legge 122/89, realizzati al piano terra dei fabbricati o che siano in deroga delle norme di piano e di regolamento, saranno sempre assoggettati al regime autorizzatorio;

2) attraverso il criterio della localizzazione: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento, ossia gli interventi soggetti a denuncia di inizio attività, sono invece assogget-

tati ad autorizzazione edilizia ove riguardino immobili compresi in aree vincolate per caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali. L'esclusione della Dia riguardava anche i centri storici ma il Dl 67/97, convertito dalla legge 135/97, ha abrogato tale limitazione.

In terzo luogo non sono indicate le norme abrogate sicché ciò conferma che il nuovo regime di denuncia di inizio attività è solo una facoltà dell'operatore il quale può richiedere, anche per gli interventi semplificati, il rilascio dell'autorizzazione o della concessione (nei casi dubbi).

Questa interpretazione è peraltro confermata dall'articolo 2, comma 60, punto 15, della legge 662/96 in caso di ordine di sospensione dei lavori notificato entro il termine di 20 giorni dalla denuncia, sicché occorre concludere che il regime autorizzatorio di denuncia di inizio attività è solo facoltativo, ferma restando la possibilità di rinunciare richiedendo l'espresso provvedimento autorizzatorio.

Il termine di 20 giorni sembra essere, nel testo normativo, perentorio: pertanto gli uffici comunali non potranno contestare in seguito le eventuali erronee certificazioni (ma solo le varianti in corso d'opera che risultassero abusive o difformi).

(*) *Ordinario di Diritto amministrativo al Politecnico di Milano*

Gli interventi soggetti a denuncia di inizio attività. E ora opportuno soffermarsi in modo specifico sulle tipologie degli interventi edilizi ammessi al nuovo regime di Dia anche alla luce dei principali orientamenti giurisprudenziali.

Manutenzione straordinaria. In base all'articolo 31, lettera b) della legge 5 agosto 1978 n. 457 «costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici, nonché per realizzare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso».

L'articolo 48 prevede inoltre che gli interventi di manutenzione straordinaria possano essere attuati sulla base di un'autorizzazione da chiedere al sindaco: decorso il termine di 90 giorni si forma il silenzio-assenso. Per gli immobili assoggettati alle leggi 1089 e 1497 occorre invece l'autorizzazione esplicita.

Secondo la giurisprudenza relativa al regime autorizzatorio, i lavori di sostituzione, modifica totale e sopraelevazione del tetto non necessitano di concessione edilizia, ma solo di autorizzazione, poiché rientrano nell'ambito della categoria delle opere di manutenzione straordinaria, in quanto non comportano alterazione dei parametri preesistenti della superficie (che è quella utile), della destinazione d'uso (cioè l'uso abitativo), né del volume (inteso come volume utile), ma solo un aumento del volume tecnico dell'edificio che è quello destinato a ospitare impianti aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione dell'immobile, nonché i sottotetti non trasformati in mansarde o in locali idonei all'abitazione (App. Trento, 26 aprile 1989).

L'apertura di balconi sul prospetto di un edificio richiede necessariamente il rilascio della concessione edilizia e non è assimilabile a lavori di manutenzione straordinaria o a quelli di restauro o risanamento conservativo, assoggettati all'autorizzazione comunale gratuita in virtù del

combinato disposto dagli articoli 31 e 48, legge 457/78, e dell'articolo 7, D.l. 9 del 23 gennaio 1982, convertito nella legge 94 del 25 marzo 1982, posto che gli uni - corrispondenti a opere o modifiche necessarie per rimuovere o sostituire parti anche strutturali degli edifici - sono diretti alla migliore conservazione degli edifici stessi senza che ne risultino trasformati nei loro aspetti prospettici, mentre gli altri - relativi a un insieme sistematico di opere per assicurare la funzionalità dell'organismo edilizio - sono ammessi solo nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio. I balconi non costituiscono pertinenze degli edifici ai sensi degli articoli 817 e 818 del codice civile e, come tali, non sono suscettibili di realizzazione con mera autorizzazione sindacale, perché non si può rinvenire tra balcone ed edificio alcun rapporto di accessorietà tra cose distinte poste l'una al servizio dell'altra, essendo il balcone parte essenziale dell'edificio stesso (Consiglio di Stato, 3 luglio 1995, n. 1004).

I lavori di straordinaria manutenzione non incidono sulla destinazione dei locali ove vengono effettuati posto che a norma dell'articolo 31, comma 1, lettera b), legge 457/78 la modifica della destinazione d'uso è estranea al concetto di interventi di straordinaria manutenzione. Conseguentemente le opere edilizie realizzate in un sottotetto non abitabile al fine di conferirgli destinazione abitativa, configurano un intervento più complesso della semplice manutenzione straordinaria, per il quale necessita il rilascio di concessione edilizia (Consiglio di Stato, sezione V, 25 marzo 1991, n. 368).

Restauro e risanamento conservativo. In base all'articolo 31, legge 457/78, «sono interventi di restauro e di risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili».

Tali interventi sono in via ordinaria soggetti ad autorizzazione edilizia ed entro 90 giorni dalla domanda si forma il silenzio-assenso. Per gli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089 e 1497 del 1939 occorre invece l'autorizzazione espressa.

Secondo la giurisprudenza, relativa al precedente regime autorizzatorio l'intervento di restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 31, lettera a), legge 457/78, presuppone necessariamente l'esistenza dell'organismo edilizio, siccome finalizzato al recupero degli immobili nella loro attuale consistenza e nell'ambito degli spazi completamente identificabili; analoghe considerazioni valgono, peraltro, anche relativamente alla ristrutturazione edilizia di cui alla successiva lettera e) del predetto articolo, posto che «il ripristino di alcuni elementi costitutivi dell'edificio», non può che essere riferito a parti esistenti dell'organismo edilizio. Costituisce pertanto nuova edificazione e non già intervento sull'esistente, il progetto edilizio diretto, tra l'altro, alla riedificazione di un edificio distrutto, molti anni prima, da un incendio (Tar Lombardia, sezione II, Milano, 20 marzo 1993, n. 94).

L'intervento di ristrutturazione edilizia non deve essere necessariamente limitato alla struttura originaria in quanto la nozione contenuta nell'articolo 31, lettera d) è di ampia portata e consente la costruzione di un quid novi rispetto all'esistente e, se del caso, previa demolizione, effettuata per ragioni tecniche o economiche, dell'immobile preesistente, con successiva ricostruzione. Viceversa, la previa demolizione di un vecchio fabbricato e la costruzione sul medesimo posto di uno nuovo, identico al precedente per volumi, superfici e caratteristiche architettoniche, costituisce rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e integra un'ipotesi di restauro, o risanamento, o ripristino, di cui all'articolo 31, lettera c) che non necessita di concessione edilizia (Consiglio di Stato, sezione V, 26 maggio 1992, n. 464).

L'intervento di restauro di un fabbricato già esistente, con contestuale

cambio di destinazione d'uso, non configura un'opera di urbanizzazione, in quanto implica una trasformazione edilizia consistente nel risanamento conservativo dell'edificio e non già nell'esecuzione di opere di urbanizzazione previste dallo strumento urbanistico (Consiglio di Stato, sezione V, 7 settembre 1995).

3. Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio. La legge 9 gennaio 1989 n. 13 ha previsto che i progetti relativi alla realizzazione o alla ristrutturazione di edifici privati siano redatti in conformità alla disciplina tecnica, contenuta nel Dm 14 giugno 1989, n. 236, volta a garantire l'accessibilità, l'adattabilità, la visitabilità e la visibilità degli edifici stessi ai soggetti portatori di handicap.

Una normativa analoga era già stata prevista in passato per gli edifici pubblici e aperti al pubblico dall'articolo 27 della legge 30 marzo 1971 n. 118 e dal Dpr 27 aprile 1978, n. 384.

Nella fase della progettazione devono essere rispettate le prescrizioni tecniche contenute nel Dm 236/89 (che fissano le dimensioni di accessi, percorsi interni, corridoi, piattaforme, scale, rampe di accesso, vani ascensore, infissi, porte ecc.) e, comunque, devono essere previsti:

a) gli accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;

b) idonei accessi alle parti comunicanti degli edifici e alle singole unità immobiliari;

c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;

d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

Queste prescrizioni devono essere applicate, ai sensi dell'articolo 1 della legge 13/89, alle nuove edificazioni private, comprese quelle realizzate nell'ambito dell'edilizia agevolata sovvenzionata e conven-

zionata, mentre nel caso di interventi sull'esistente, l'applicazione è limitata alla ristrutturazione di interi edifici.

La norma è molto importante in quanto esclude dal suo ambito di applicazione non solo le ristrutturazioni relative a una parte soltanto dell'edificio, ma anche le opere di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo. È necessario comunque rilevare che alcune leggi regionali hanno previsto una estensione, rispetto alla normativa statale, dei casi in cui deve essere applicata la normativa tecnica sulle barriere architettoniche (ad esempio, legge Regione Lombardia 6/89).

Proseguendo nell'analisi delle norme della legge 13/89, si deve rilevare che sussiste anche nei casi di interventi soggetti a concessione edilizia (nuove edificazioni e ristrutturazioni) l'obbligo per l'interessato di allegare una relazione del progettista che asseveri la conformità del progetto alle prescrizioni tecniche.

Tale obbligo, non previsto in via ordinaria nel procedimento per il rilascio delle concessioni edilizie come disciplinato dal Dl 88/95 deve ritenersi ancora vigente in virtù del principio di specialità.

La legge 13/89 non si limita però a prevedere norme vincolistiche in caso di nuove edificazioni o ristrutturazioni ma consente di realizzare specifiche opere volte al superamento delle barriere architettoniche negli edifici esistenti. Infatti l'articolo 2 prevede che le innovazioni dirette alla attuazione delle prescrizioni tecniche contenute nella legge e nel regolamento, nonché la installazione di percorsi attrezzati e segnalazioni volti a favorire la mobilità dei ciechi siano approvate dall'assemblea del condominio sia in prima che in seconda convocazione con maggioranza ordinaria ai sensi dell'articolo 1136 del codice civile.

Qualora l'assemblea rifiuti di assumere o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto alcuna deliberazione, i portatori di handicap hanno facoltà di realizzare a proprie spese i servoscala e altre strutture mobili e facilmente rimovi-

bili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso agli edifici, agli ascensori, alle rampe dei garages. Al fine di facilitarne la realizzazione, l'articolo 7 prevede che tali innovazioni se compiute all'interno degli edifici non siano soggette né a concessione né ad autorizzazione ma l'interessato sia comunque tenuto a presentare in Comune, contestualmente all'inizio dei lavori, una relazione asseverata di un progettista abilitato.

Un regime differente era invece previsto nel caso di opere consistenti in rampe o ascensori esterni o in manufatti tali da alterare la sagoma dell'edificio. In questi casi il secondo comma dell'articolo 7 citato prevedeva la necessità dell'autorizzazione edilizia. In base alla legge collegata alla Finanziaria 1997 tali interventi, ove non riguardino immobili che insistono su aree vincolate, sono realizzabili attraverso denuncia di inizio attività.

L'articolo 6, inoltre, prevede una disciplina specifica e derogatoria per quanto concerne gli interventi su immobili o aree sottoposte a vincolo ai sensi delle leggi 1089 e 1497 del 1939: nel primo caso l'autorizzazione deve essere rilasciata entro centoventi giorni, mentre nel secondo caso entro novanta giorni. Una volta trascorso inutilmente il termine fissato per il rilascio, si forma in entrambi i casi il silenzio-assenso. In caso di diniego, invece, gli interessati possono ricorrere entro trenta giorni al ministero competente che ha l'obbligo di pronunciarsi entro centoventi giorni. Il diniego deve essere in ogni caso motivato ed è legittimo solo qualora venga dimostrato che dalla realizzazione delle opere derivi un grave pregiudizio al bene tutelato.

La mancata emanazione dell'autorizzazione nei termini previsti e il conseguente formarsi del silenzio-assenso consentono ugualmente di procedere alla realizzazione delle opere con denuncia di inizio attività. In questo caso al posto della autorizzazione il soggetto interessato dovrà allegare la richiesta formulata all'autorità competente ma solo dopo la scadenza dei termini

fissati dall'articolo 6 della legge 13/89.

Si deve rilevare, infine, che l'articolo 3 prevede la facoltà di realizzare le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi anche per i cortili e le chiostre interne ai fabbricati o comuni o in uso comune a più fabbricati. In tale evenienza, il ricorso alla certificazione di conformità è precluso, anche nei casi in cui ciò è in linea teorica possibile, dalla circostanza che gli interventi non sono conformi ai regolamenti e alle norme edilizie.

Secondo la giurisprudenza relativa al precedente regime autorizzatorio le prescrizioni edilizie, dirette al superamento delle barriere architettoniche nell'interesse delle categorie protette, previste nella legge 9 gennaio 1989 n. 13 riguardano sia gli edifici condominiali che gli immobili unifamiliari, qualsiasi sia la destinazione degli stessi (Consiglio di Stato, sezione V, 19 novembre 1994, n. 1344).

Recinzioni, muri di cinta e cancellate. Le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate sono opere nei confronti delle quali in passato frequenti sono stati i contrasti riguardo la loro assoggettabilità al regime della concessione o dell'autorizzazione edilizia. Con la legge collegata alla Finanziaria 1997 il problema è stato risolto nel senso che «per realizzare qualsiasi opera identificabile come recinzione, muro di cinta o cancellata si può ricorrere alla certificazione di conformità e non alla concessione edilizia alle condizioni ivi previste».

Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria. Sono da intendersi aree destinate ad attività sportive i campi da gioco (bocce, calcio, calcetto, pallacanestro, pallavolo, tennis) e i maneggi di cavalli.

La realizzazione di tali aree, «per essere subordinata a denuncia di inizio dell'attività, non deve comportare la creazione di volumetrie» il che porta a escludere la costruzione di spogliatoi, tribune, locali docce, anche attraverso l'impiego di manufatti in muratura e amovibili.

La giurisprudenza precedente alle recenti norme riconduce prevalentemente al regime concessorio i seguenti interventi: la messa in opera di un pallone pressostatico utilizzato come copertura di un campo da tennis costituisce «attività che comporta trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio» e perciò è subordinata a concessione da parte del sindaco» (P. Torino, 7 marzo 1979).

Un maneggio di cavalli, costituito da una serie di elementi realizzati su una superficie di 1600 mq, visibile dall'esterno, è opera di trasformazione urbanistica soggetta come tale a concessione edilizia (Consiglio di Stato, sezione V, 1 marzo 1993, n. 319).

Le piscine non possono essere comprese fra le pertinenze che beneficiano dell'autorizzazione gratuita ai sensi dell'articolo 48, legge 457/78, in quanto non sono necessariamente complementari all'uso delle abitazioni (Consiglio di Stato, sezione II, 11 ottobre 1989, n. 1348). Tale giurisprudenza è tuttavia assai discutibile.

Opere interne. La legge 662/96, modificata dal D.L. 67/97, ha previsto una nuova disciplina delle opere interne. «Esse possono essere eseguite previa denuncia di inizio attività, a condizione che riguardino singole unità immobiliari, non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso».

Dunque la nuova fattispecie è molto diversa da quella previgente (articolo 26 legge 47/85): possono ora essere aumentate le unità immobiliari (cosiddetto frazionamento), le superfici interne (a sagoma invariata e purché i piani non lo impediscano) e possono essere persino variate, con esclusione dei centri storici, le destinazioni d'uso.

Secondo l'interpretazione data dall'ufficio legislativo del ministero dei Lavori pubblici è però da ritenersi abrogata la disciplina delle opere interne contenuta nell'articolo 26 della legge 47/85.

Tale interpretazione è tuttavia discutibile per questi motivi:

a) la tesi dell'abrogazione implicita non è conforme all'articolo 15 delle preleggi, poiché la nuova disposizione non si applica a determinate zone;

b) analogamente occorre concludere perché non vi è identità di disciplina tra il testo dell'articolo 26 (evidentemente più restrittivo) e la nuova norma sicché non vi è incompatibilità tra le due fattispecie;

c) è diversa la disciplina procedimentale (obbligo dei 20 giorni ecc.) nonché quella delle responsabilità;

d) l'articolo 26 disciplina incidentalmente aspetti penali per i quali non è ammessa l'abrogazione tacita;

e) la ratio dell'evoluzione legislativa è di chiara interpretazione: mentre nei decreti non convertiti l'articolo 26 era espressamente abrogato, ora esso non lo è, così come l'istituto dell'autorizzazione, che è anch'esso vigente.

Si può aggiungere che l'interpretazione qui enunciata è seguita, in sede di prima applicazione, dalla maggioranza dei Comuni.

Naturalmente non sfugge che l'articolo 26 non si applicava agli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089 e 1497 del 1939. Tuttavia occorre ricordare che il vincolo, secondo la circolare ministeriale 3357/25 del 30 luglio 1985 e relativa giurisprudenza, doveva riguardare la costruzione specificatamente oggetto dell'intervento edilizio.

In altri termini, la sussistenza di un mero vincolo paesaggistico-ambientale ex lege 1497 o un vincolo di rispetto monumentale ex lege 1089 non impediscono che le opere interne possano essere realizzate con relazione asseverata poiché tali opere non incidono sul bene (l'interesse pubblico) protetto.

Impianti tecnologici. Fra le categorie di opere soggette ad autorizzazione gratuita previste dall'articolo 7 della legge 94/82 erano ricomprese le opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti; la Finanziaria 1997 (articolo 2, comma 60, capoverso 7, lettera f) legge 662/96, come sostituisce

tuito dal Dl 669/96) subordina alla denuncia di inizio dell'attività gli interventi di «revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni».

Non esiste una definizione legislativa di «impianto tecnologico»: la nozione viene generalmente riferita ai meccanismi destinati all'accesso, all'areazione, all'illuminazione, al riscaldamento di un manufatto.

Secondo la giurisprudenza relativa al precedente regime autorizzatorio sono impianti tecnologici le opere consistenti in:

- a) nuova apertura con portone scorrevole;
- b) basamento in calcestruzzo in corrispondenza della futura centrale termica con appoggio di due caldaie e cordolo di fondazione muri perimetrali;
- c) basamento in calcestruzzo e muretto di contenimento in corrispondenza del previsto impianto di depurazione;
- d) due serbatoi cilindrici interrati nei pressi della futura centrale termica;
- e) due silos cilindrici corrispondenti a quelli progettati per l'impianto di depurazione e per la torre di abbattimento fumi.

Varianti a concessioni edilizie già rilasciate. La materia era disciplinata dall'articolo 15 della legge 47 del 1985 che ha precisato la nozione di varianti in corso d'opera, riferendola a quelle variazioni al progetto approvato, conformi agli strumenti urbanistici generali e di attuazione redatti, non comportanti modifiche alla sagoma dell'opera originaria, né delle superfici utili di essa, non rivolte a modificare la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime.

Le esecuzioni delle varianti dovevano essere approvate con provvedimento sindacale richiesto prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. La giurisprudenza ha chiarito che tale approvazione può avvenire in qualsiasi momento trattandosi di

accertamento tecnico (in genere assorbito nella licenza di abitabilità). La disciplina dell'articolo 15 è rimasta inalterata ma essa si applica solo per varianti «minime».

La legge collegata alla Finanziaria 1997 ha disciplinato le varianti a concessioni già rilasciate, assoggettandole al regime della denuncia di inizio dell'attività «a condizione che esse non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia dell'immobile, non alterino la sagoma, non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia».

È chiaro che ove le varianti in corso d'opera riguardino opere diverse e più consistenti rispetto alle fattispecie esaminate sarà necessario richiedere il rilascio di concessione edilizia in variante.

Parcheggi. L'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 consentiva ai proprietari di immobili di realizzare, nei locali situati al pian terreno o nel sottosuolo dell'edificio, parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, nel rispetto dei vincoli paesaggistici e ambientali e dei vincoli idrogeologici e di quelli previsti per le zone sismiche.

La realizzazione di tali parcheggi non era soggetta a concessione edilizia, ma ad autorizzazione gratuita, che poteva essere ottenuta anche tramite la formazione del silenzio-assenso nell'ipotesi in cui gli interventi da eseguire fossero conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti vigenti.

La legge collegata alla Finanziaria 1997 ha stabilito la facoltà di realizzazione di parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato tramite il regime della denuncia di inizio dell'attività. Restano pertanto assoggettati al previgente regime autorizzatorio i parcheggi al piano terreno dei fabbricati e quelli in deroga.

Più incerta è la disciplina dei parcheggi seminterrati. Secondo la giurisprudenza relativa al precedente regime autorizzatorio l'articolo 9 della

legge 122/89 del 1989, che consente la realizzazione di parcheggi pubblici e privati «nel sottosuolo ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati» anche in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti deve trovare applicazione anche ai box seminterrati, purché realizzati all'interno dell'area di pertinenza dell'immobile (Consiglio di Stato, sezione V, 3 luglio 1995, n. 1007).

L'articolo 9 ha come presupposto la preesistenza dell'immobile su cui si intende intervenire e non edifici ancora da realizzare (Tar Toscana, sezione III, 28 agosto 1989, n. 268).

Il procedimento. La denuncia di inizio attività è sottoposta a un termine massimo di validità di tre anni, (trattasi dunque di un termine decadenziale) con l'obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori, termine quest'ultimo che deve ritenersi perentorio.

Nei casi in cui si proceda con Dia, 20 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio attività accompagnata da una relazione asseverata a firma di un progettista abilitato e dagli elaborati progettuali.

La relazione asseverata, oltre a dover contenere una descrizione dettagliata delle opere, deve certificare che l'intervento edilizio rientra in quelli assoggettabili a Dia, è conforme agli strumenti urbanistici adottati o approvati, ai regolamenti edilizi vigenti e rispetta le norme di sicurezza e quelle igienico-sanitarie.

Il termine di 20 giorni sembra essere un termine perentorio: entro questo termine, ove gli uffici comunali riscontrino l'assenza di una o più delle condizioni stabilite dalla legge, deve essere notificato all'interessato l'ordine di sospensione dei lavori con conseguente impossibilità di contestare oltre questa data le eventuali erronee certificazioni. Gli aventi titolo possono in tali casi presentare una nuova Dia qualora le condizioni suddette siano soddisfacenti con modificazioni o integrazioni dei progetti presentati, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni.

nulla osta, pareri, assensi comunque denominati. Possono in ogni caso presentare richiesta di autorizzazione.

Con le nuove norme il progettista abilitato deve anche redigere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità al progetto presentato. Trattasi, per lo più, di un collaudo di natura legale analogo alla relazione ora richiesta al direttore dei lavori per la licenza di abitabilità.

Valgono, analogamente, tutti i principi previsti per il rilascio della concessione edilizia (articolo 4, legge 493/93) e in particolare:

a) l'obbligo di comunicazione del nominativo del responsabile del procedimento;

b) il divieto di richiedere per più di una volta le integrazioni documentali;

c) l'obbligo di motivazione espressa dei provvedimenti con riferimento ai presupposti di fatto e di diritto (articolo 3, legge 241/90);

d) la competenza del funzionario di carriera (dirigente o responsabile del procedimento) anziché dell'organo politico (sindaco o assessore), ai sensi dell'articolo 3, Dlgs 29/93 e della recente legge Bassanini (la 127/97 che modifica l'articolo 51, terzo comma, della 142/90).

Sanzioni e responsabilità. Il regime sanzionatorio previsto dalla legge 662 per gli interventi assoggettati alla denuncia di inizio di attività è sostanzialmente identico a quello previsto dal Dl 88/95.

L'esecuzione degli interventi previsti in assenza o in difformità comporta, ai sensi del comma 13 del novellato articolo 4 della legge 43/93, l'irrogazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione.

La sanzione pecuniaria è applicata sempre in misura minima a chi abbia presentato la denuncia di inizio attività dopo aver iniziato le opere. È evidente che tale facoltà può essere concessa solo nel caso in cui l'abuso sia soltanto formale (omessa presentazione della denuncia) e non anche

nel caso in cui l'opera edilizia non poteva essere comunque realizzata perché in contrasto con le norme e prescrizioni urbanistiche.

Deve intendersi che in caso di opere eseguite in assenza dei presupposti per il ricorso alla denuncia di inizio attività (ad esempio per interventi su immobile soggetto a vincolo) devono essere comunque applicate le norme previste dall'articolo 10 della legge 47/85 per le opere realizzate in assenza di autorizzazione.

Per gli immobili vincolati, in cui non si può utilizzare la denuncia, l'unico atto abilitativo consentito è proprio l'autorizzazione edilizia ed è per questo che, in tali casi, gli interventi eseguiti in contrasto o in carenza di autorizzazione sono sanzionati ai sensi dell'articolo 10 della legge 47/85.

Le differenze tra il regime sanzionato dell'articolo 10 citato e quello previsto per le opere realizzate in assenza della denuncia di inizio attività non sono rilevanti: la sanzione pecuniaria è calcolata in modo identico (ma la misura minima è fissata dall'articolo 10 in 500 mila lire) e inoltre sussiste, sempre nel caso di immobili vincolati, la facoltà attribuita all'amministrazione competente di ordinare la riduzione in pristino.

Nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo su immobili vincolati si applica anche una sanzione pecuniaria da uno a venti milioni di lire.

Analogamente a quanto disposto dalle norme contenute nel Dl 88/95, non sono applicabili per la esecuzione di opere in assenza o in difformità dalla denuncia, le sanzioni penali previste dall'articolo 20 della legge 47/85. Viene risolta nel nuovo testo dell'articolo 4 citato la questione relativa alla applicabilità nei casi di interventi soggetti a denuncia delle sanzioni ripristinatorie previste dall'articolo 19 della legge 241/90 (il quale prevede in generale l'istituto della denuncia di inizio attività).

Questo articolo prevede il potere dell'amministrazione di controllare, nel termine di sessanta giorni dalla presentazione, la denuncia e adottare a pena di decadenza entro lo stesso termine eventuali provvedimenti

ripristinatori nel caso di attività iniziata in carenza dei presupposti. Questo potere non può essere applicato nella materia edilizia dato che l'articolo 4 della legge 493/93, in quanto norma speciale, prevede un meccanismo di controllo specifico rispetto a quello previsto dall'articolo 19 citato.

Infatti, secondo il comma 11 dell'articolo 4, l'amministrazione comunale, nel termine di venti giorni dalla presentazione della domanda, può effettuare una verifica della denuncia presentata e qualora venga riscontrata la carenza di uno dei presupposti previsti dalla legge (compresa la difformità dei piani) può emanare un ordine motivato di non effettuare le trasformazioni.

Il soggetto può in questo caso presentare una nuova denuncia, qualora i vizi riscontrati siano sanabili, oppure presentare, a seconda dei casi, una domanda di concessione o autorizzazione.

Con riferimento al regime sanzionatorio occorre, infine, rilevare che il progettista che redige la relazione asseverata e il collaudo finale è considerato persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi articoli 359 e 481 del codice penale.

Il progettista, pertanto, in caso di dichiarazioni non veritiere può incorrere nella pena della reclusione fino a un anno o della multa da lire centomila a lire un milione.

Inoltre, il progettista è esposto anche alla potestà disciplinare dell'ordine di appartenenza il quale deve essere informato delle eventuali dichiarazioni mendaci direttamente dalle amministrazioni comunali.

È del tutto evidente che il progettista sarà chiamato a rispondere sia in sede penale che disciplinare solo in caso di dolo.

Tali sanzioni riguardano il professionista "certificatore". Nessuna specifica sanzione è prevista invece per il direttore dei lavori (salvo quelle civili nel rapporto con il committente) poiché l'articolo 6 della legge 47/85 riguarda i soli abusi contro la concessione edilizia e non è suscettibile di estensione analogica.



- CATASTO URBANO -

CONSULTAZIONE PER PARTITA
ATTUALE



Partita n. : 2008

TALI DI PARTITA

Intestati :	1	Mq. :	0
U.i.U. :	2	Mc. :	0
Vani :	7,0	Rendita :	642.000

TESTAZIONE - TITOLO

C. F.

VANNUCCI MARIELLA nata a CARRARA il 15/03/42

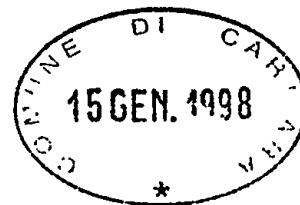
VNNMLL42C55B832C

ITA' IMMOBILIARI

IDENTIFICATIVO	P.TA										
Z FGL	NUM	SUB	VAR	MUT	PROV	U B I C A Z I O N E	ZC	CAT	CL	CONS	RENDITA
85	171	1	A			VIA FRASSINA n. 64, p. T-1	1	A/4	3	5,5	495.000
85	226	1	A			VIA FRASSINA p. T	1	A/5	3	1,5	147.000

TAZIONI

Dati della nota : Impianto Meccanografico del 30/06/87.



OGGETTO : **Frazionamento di unita' immobiliare.** Immobile in
località Nazzano - Via Frassina -
Proprietà: **VANNUCCI MARIELLA.**

RELAZIONE TECNICA

L'immobile oggetto di intervento è sito in
località Nazzano del comune di Carrara, Via Frassina n.64
e censito a Mapp. 172/1 del F. 85 del N.C.E.U.-

Tale è rappresentato da un'autonoma costruzione
sviluppantesi su due piani fuori terra oltre sottotetto,
dei quali il primo e secondo (sottotetto)
intercomunicanti e serviti da accesso indipendente.

L'intervento di cui si richiede autorizzazione
consiste nell'esecuzione di opere assimilabili a quelle
di ordinaria manutenzione, interne alla singola unita'
immobiliare, finalizzate allo sdoppiamento della stessa,
permettendo così una soluzione delle cogenti esigenze
familiari del richiedente.

Tali opere, in sintonia con gli attuali
strumenti urbanistici, si concretizzano nel completamento
degli impianti, nel collegamento degli scarichi acque
grigie e nell'apposizione di accessori, con conseguenti
opere di finitura, rendendo le due nuove unita',
integralmente autonome la prima occupante il piano terra
e la seconda i superiori piani.

Ciò non comporta modifiche della sagoma e dei
prospetti, non incrementa la superficie né il volume e
non compromette la statica dell'immobile.

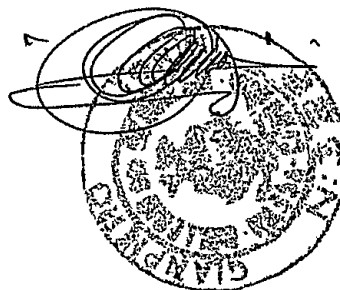
E, perciò, è stata da tempo inoltrata regolare
denuncia di inizio attività, opposta da codesta
Amministrazione, non ravvisando in essa gli estremi di
applicabilità della norma, con conseguente invito da
parte degli Uffici preposti alla richiesta di concessione
edilizia : dal che la presente.

I lavori verranno effettuati nel rispetto di
norme di sicurezza ed igienico-ambientali,

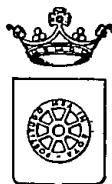
IL TECNICO

Geom. GIAMPIERO TONINI

CARRARA lì, 15/12/1997.
VANNUCCI.DOC

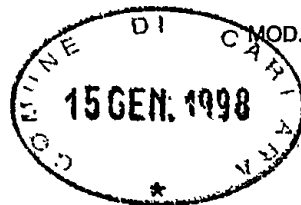


FABBRICATO ESISTENTE.



COMUNE DI CARRARA

U. S. L. N. 2



RELAZIONE SANITARIA E TECNICA

(allegato al progetto di FRAZIONAMENTO DI UNITÀ IMMOBILIARE.

Costruzione posta in CARRARA Via FRASSINA N° 64
di proprietà di VANNUCCI MARIELLA.

A) - LIQUAMI

1) - **Cucina:** l'acquaio sarà munito di sifone idraulico Si.
Le acque luride verranno allontanate a mezzo di TUBAZIONI IN P.V.C.
ESISTENTI IN W.E. LATERALE.
e convogliate in CONDOTTO FOGNARIO ESISTENTE.

2) - **Gabinetto:** sarà a caduta diretta Si; a W.C. con cassetta di cacciata di l. 20
I tubi di caduta saranno in PVE, collocati in appositi cassonetti, e prolungati sopra
il tetto (a incasso per) almeno m. 0.50
Le pareti verranno impermeabilizzate fino a m. 2.20
I W.C. saranno forniti singolarmente di chiusura idraulica a tenuta Si.
I tubi di cacciata saranno sempre e adeguatamente isolati dal tubo di acqua potabile;
I liquami saranno: 1) immessi direttamente nella fogna comunale secondo le norme proposte dal Re-
golamento comunale (si allega progetto con sezioni dei tubi, pendenze, pozzetti di raccordo ecc.)
2) convogliati provvisoriamente in un pozzo a tenuta a _____ camere, distanti dalla casa m. _____
3) in una fossa settica a 4 camere.

Dimensioni delle fosse settiche:

	1ª camera	2ª camera	3ª camera	4ª camera
larghezza				
lunghezza				
altezza (utile)				

I liquami chiarificati verranno convogliati in una fossa a perdere (o in un'impianto di sub-irrigazione
con superficie perdente di mq. 1.5 a persona/vano.

L'altezza della fossa a perdere sarà di m. _____ tenuto conto dell'altezza della falda freatica;
Le fosse settiche e le fosse a perdere saranno impermeabilizzate sul fondo: non saranno messe in
comunicazione con le falde sottostanti _____.

Le fosse a perdere distano m. _____ dalle fondamenta dell'abitazione.

ESISTENTE.

Altre notizie:

I gabinetti interni saranno aereati mediante 2 canne: 1 canna della sezione di _____ di ventilazione munita di aspiratore che arriva fino a _____, 1 canna di ventilazione statica di sezione _____; la porta sarà elevata dal pavimento di cm. _____ o munita di griglie in basso con apertura posta a m. _____ dal pavimento.

B) - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

Avviene direttamente 1) - dall'acquedotto Si con serbatoi _____ coperti che alimentano anche la cucina _____ non alimentano la cucina _____

2) - da un pozzo _____ 3) - _____
il pozzo distante dalla casa m. _____; dalla fossa settica m. _____; dalla fossa a perdere m. _____
Il pozzo è fondo m. _____; è a valle _____; a monte _____; dal pozzo nero _____ fossa settica _____; fossa a perdere _____ concimaia _____ da cisterna _____

C) - IMMONDIZIE

Verranno raccolte: in una concimaia _____; dalla ~~Nettezza~~ Urbana Si. I contenitori individuali provvisoriamente verranno sistemati in appositi raccoglitori _____

D) - ISOLAMENTO

Attorno alla casa verrà costruito un marciapiede perimetrale Si.
Si prevede l'esistenza di un vespaio alto m. _____ sarà aereato _____
Si provvederà all'isolamento laterale dei muri dei _____; i vani del piano terra sono rialzati dal piano di campagna di m. _____. Si allega lo schema secondo il quale verrà realizzato il vespaio e l'isolamento laterale _____

E) - PARTICOLARI TECNICI

1) - altezza dei vani del seminterrato _____ interrati per m. _____; del piano terra _____ dell'ammezzato _____; dei piani intermedi _____; dell'ultimo piano/attico _____

2) - La superficie delle finestre non sarà inferiore a _____ della superficie delle stanze.

3) - Gli scalini avranno una pedata di cm. _____, una alzata di cm. _____. Le scale saranno aereate ed illuminate direttamente _____ ed interrotte da pianerottoli _____
Non aereate ed illuminate ma _____

4) - Le pareti esterne saranno intonacate _____

5) - Le acque meteoriche verranno allontanate _____

- 6) - Sarà fatto lo stenditoio _____
7) - La casa sarà soffittata _____
8) - Le soffitte saranno usabili/abitabili/non abitabili _____
9) - Sarà messo in opera un sistema di isolamento termo-acustico delle pareti esterne _____
con _____

e sarà disposto per un isolamento acustico fra appartamenti mediante _____

La copertura sarà eseguita in _____

Sarà garantita una adeguata impermeabilizzazione ed un razionale isolamento termico dei vani dell'ultimo piano. (Precisare isolamento termico _____).

F) - ISOLAMENTO ACUSTICO DELL'ASCENSORE si/no

Verrà posto in opera un ascensore _____

L'isolamento acustico dell'ascensore verrà così realizzato: _____

L'altezza del vano corsa dell'ascensore sarà di m. _____

Le pareti perimetrali del vano saranno in _____

Il vano motori sarà collocato _____

L'aerazione del vano motore sarà di mq. _____

G) - FUMI E VAPORI

- 1) - Cucine: le cucine saranno dotate di cappa fumaria Si e di canna fumaria Si
della seguente dimensione Ø 120 con sezione: circolare/~~rettangolare~~/quadrata.
Il comignolo arriverà fino a m. 1.00 oltre il culmine del tetto e terminerà _____

Oppure

Le cucine saranno munite di canne multiple tipo _____

La sezione del collettore principale sarà di cmq. _____ Vi saranno collegate n. _____ cucine,
la cui canna fumaria (collettore secondario) avrà una sezione di cmq. _____. Complessivamente
la sezione del collettore principale sarà pari o superiore alla somma delle canne delle varie cucine _____.
Il collegamento avverrà a m. _____ dal pavimento del piano superiore.

La canna dell'ultimo piano sarà indipendente. La canna multipla e quella singola termineranno con
un aspiratore statico. Il comignolo avrà un'altezza di m. _____ oltre il culmine del tetto.

H) - IMPIANTO TERMICO PER RISCALDAMENTO AMBIENTI (singolo)

Impianto termico singolo a legna, carbone, kerosene, gasolio, gas metano, gas GPL _____

potenzialità in K-calorie ora _____

ubicazione del bruciatore: all'interno dell'appartamento, nel _____

all'esterno dell'appartamento nel _____ superficie di aerazione **continua** del
locale dove è installato il bruciatore cmq. _____

Canna fumaria singola _____ di cmq. _____
Canna fumaria multipla ramo principale cmq. _____ rami secondari n. _____ di cmq. _____
innestata a cm. _____ sopra il bruciatore _____
canne fumarie n. _____

IMPIANTO TERMICO CENTRALIZZATO

a gasolio, gas metano, gas GPL _____

Ubicazione del locale bruciatore _____

Accesso da _____

Superficie del locale _____ Aereazione _____

apertura in controcorrente n. _____ superficie _____ spessore delle pareti perimetrali
cm. _____

Materiali usati nelle pareti _____

Potenzialità in K-calorie-ora _____

Canna fumaria in _____ alta m. _____ di sezione di cmq. _____ combustibile
usato _____ contenuto in _____ contenitori da kg. _____ mc. _____

Contenitori collocati all'interno del fabbricato in nicchia chiusa all'interno e aperta all'esterno me-
diante 2 fori di cmq. _____

Contenitori collocati all'esterno del fabbricato:

interrati _____ fuori terra _____ in _____

all'aria aperta _____ lontani dai fabbricati m. _____ da linee elettriche
m. _____

Nella costruzione di canne fumarie verrà utilizzato materiale coibente atto ad impedire perdite di
calore. I giunti di pezzi prefabbricati saranno impermeabilizzati, la parete interna delle canne fu-
marie sarà liscia e priva di sporgenze. Le canne fumarie non presenteranno tratti orizzontali. I col-
legamenti necessari in casi particolari avranno un'inclinazione di gradi 45 ed avranno una lun-
ghezza non superiore a m. 3.

Le canne fumarie non presenteranno restringimenti _____

L'aspiratore statico avrà una superficie di 5/4 rispetto alla sezione della canna.

L'isolamento termico sarà realizzato come da progetto allegato _____

L'appartamento sarà dotato di scaldabagno a gas/carbone/legna/gas liquido/cherosene/o altri com-
bustibili liquidi.

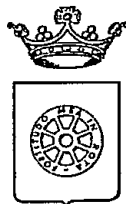
Questo focolare verrà fornito della relativa canna fumaria munita di aspiratore statico e di disposi-
tivo atto ad evitare spegnimento per riflussi d'aria (la sezione della canna di cmq. _____).

Il vano sarà areato mediante _____

Si allega schema dell'impianto _____



X IL PROPRIETARIO



COMUNE DI CARRARA
SETT. URBANISTICA

prot. n° 2706/215
del 20 gennaio 1998.

Alla Cortese Attenzione Sig.
VANNUCCI MARIELLA
VIA FRASSINA 64
54033 CARRARA

e p. c.: TONINI GEOM. GIAMPIERO
VIA ROMA 6
54033 CARRARA

Ist. Tec. Dir. Marchi Geom. Claudio

S E D E

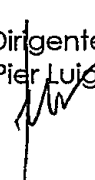
OGGETTO : Comunicazione per avvio procedimento amministrativo ad istanza di parte.
Richiesta concessione edilizia PL.

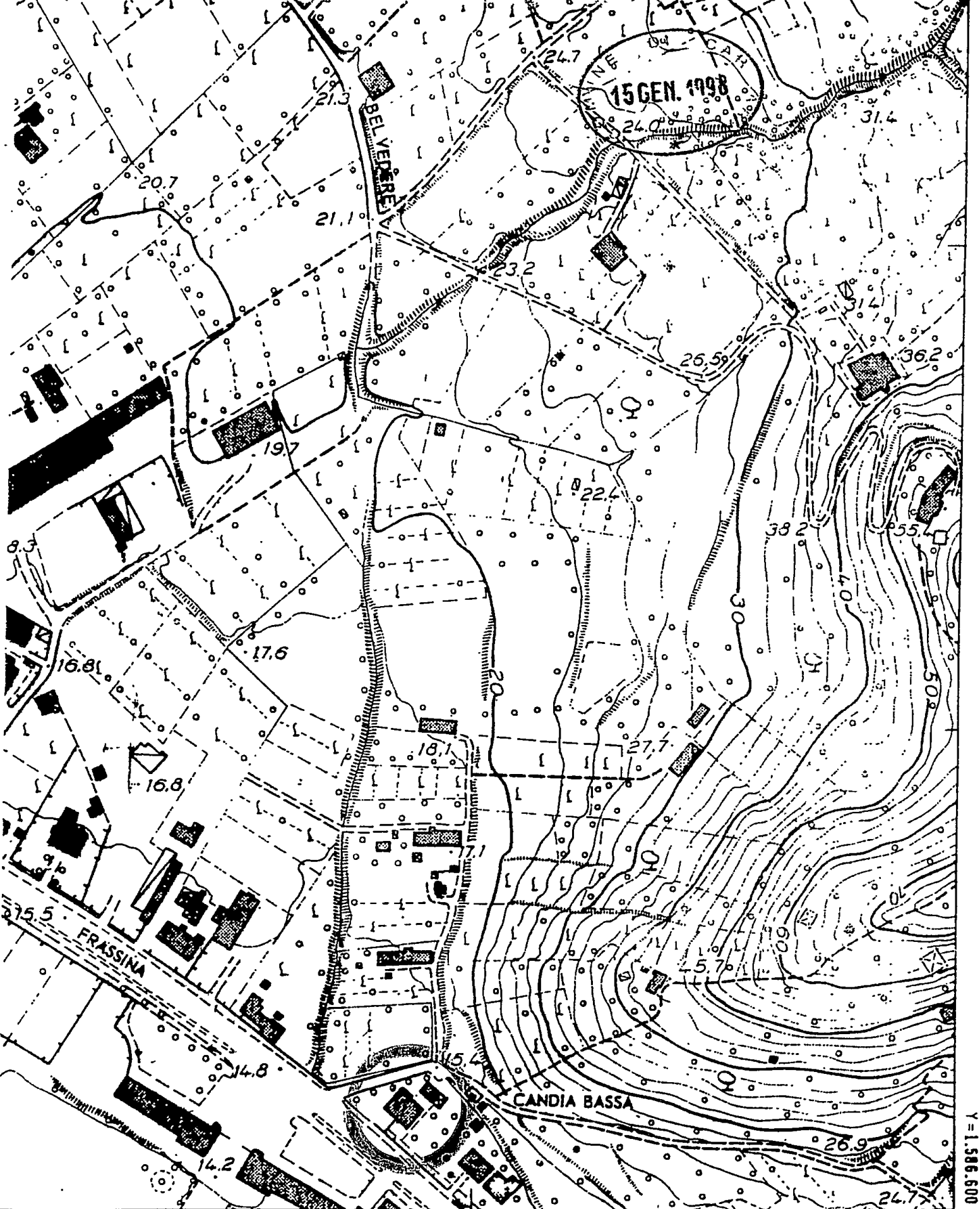
In relazione all'istanza presentata il 15/01/98 finalizzata all'ottenimento della concessione edilizia, proprietà distinta al N.C.E.U. al foglio n° 85 e mappale/i n° 172 SUB. 1, inerente a lavori di FRAZIONAMENTO UNITA' IMMOBILIARE, siti in CARRARA VIA FRASSINA 64 si comunica che la domanda presentata dalla S.V. è visionabile al Settore Urbanistica, presso l'Ufficio dell'Istruttore Ist. Tec. Storti Geom. Marco dove è giacente.

In osservanza agli articoli 5 e 7 e segg. della legge 7 agosto 1990, n° 241, si informa che l'Ufficio competente per la suddetta verifica è l'U.O. "Edilizia Privata", la pratica è stata assegnata all'Istruttore Tecnico Ist. Tec. Storti Geom. Marco (tel. 0585/6411), che il responsabile del procedimento, mediante consegna di copia della presente, è nominato il Ist. Tec. Dir. Marchi Geom. Claudio e che il Settore Urbanistica è aperto al pubblico esclusivamente il Lunedì, Sabato dalle ore 9.00 alle ore 12.30 e il Giovedì dalle ore 15.30 alle 17.30. Si invita la S.V., qualora dovesse rivolgersi presso il Settore Urbanistica o intraprendere corrispondenza a citare le sottoelencate diciture: Prot. n° 2706/215 del 20 gennaio 1998 e istuttoria 33/98.

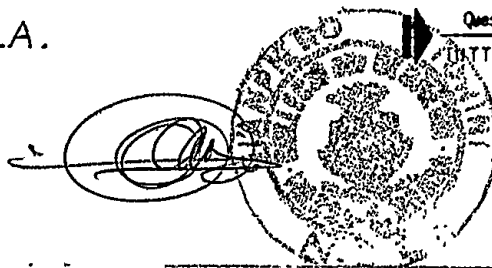
Carrara 20 gennaio 1998.

Il Dirigente
(Arch. Pier Luigi Bessi)





VANNUCCI MARIELLA.



Questo supporto consente solo copie a luce fredda
TUTTI I DIRITTI DI RIPRODUZIONE RISERVATI



COMUNE DI CARRARA

CONCESSIONI NON ONEROSE

TABELLA E SCHEMI per calcolo oneri di urbanizzazione e per- centuale afferente il costo di costruzione

L. 28 - 1 - 1977 n. 10 - L.R. 30 - 6 - 84 n. 41

PROPRIETARIO

Vannucci Mariella

PROGETTISTA

Geom. Tonini Diampiero

Fabbricato sito in loc.

Nazzano

Via

Trassina 64

Mapp.

172/1

Foglio

85

☒ Progetto presentato in data 15 / 1 / 1998 Prot. N° _____ / _____

☐ Soluzione N° _____ presentata in data _____ Prot. N° _____ / _____

☐ Variante ☐ sostanziale ☐ non sostanziale presentata in data _____ Prot. N° _____ / _____

alla costruzione / ampliamento / modifiche / ristrutturazione / Tras. Unità Immobiliare -
di un fabbricato uso abitazione / artigianale o industriale / direzionale commerciale turistico / agri-
colo o rurale / pubblico o attrezzatura collettiva / dotato di impianti che utilizzano energia solare

con struttura portante in muratura e/o laterizio ☐ cemento armato ☐ altri ☒

Zonizzazione di (informativa)

PRGC Taccie Resp. Stradale

Zona di saturazione ☐ } Art. 16 Punto 3

Zona di espansione ☐ } L.R. 30/6/84 n. 41

Zona omogenea A / B / C / D / E / F / (D.M. 2-4-68 n. 1444)

Piano attuativo SI/NO PPA SI/NO PEEP SI/NO (Evidenziare con croce o circolo i casi ricorrenti)

VOLUMI COMPLETAMENTE NUOVI (vedi schema allegato progetto)

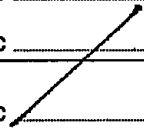
Volumi al di sotto del piano di campagna Mc _____

Volumi di reddito al di sotto del piano di campagna Mc _____
(vedi allegato a delibera Consiglio Comunale N° 840 del 21/11/84)

Volumi dal piano di campagna alla gronda e/o secondo quanto previsto delibera-
zione Consiglio Comunale e N.T.A. del PRGC e Reg. Edil. Cam.. . . . Mc _____

Portici in aggiunta o pilotis Mc _____

Volumi da sottrarre per variante, volume tecnico, esenzione, altro Mc _____

TOTALE Mc 

VOLUMI DA RISTRUTTURARE

Interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla L.R. 21/5/80 N° 59
categoria D1 / D2 / D3 / Ristrutturazione urbanistica

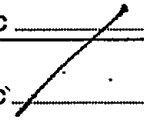
Volumi al di sotto del piano di campagna Mc _____

Volumi di reddito al di sotto del piano di campagna Mc _____
(vedi allegato a delibera Consiglio Comunale N° 840 del 21/11/84)

Volumi dal piano di campagna alla gronda e/o secondo quanto previsto delibera-
zione Consiglio Comunale e N.T.A. del PRGC e Reg. Edil. Com. Mc _____

Portici in aggiunta o pilotis Mc _____

Volumi da sottrarre per variante, volume tecnico, esenzione, altro Mc _____

TOTALE Mc 

RIEPILOGO GENERALE

CONCESSIONE GRATUITA AI SENSI _____

I sottoscritti dichiarano che il progetto ed il presente allegato sono compilati in piena conformità alle vigenti disposizioni di legge e dei regolamenti di edilizia, e delle norme urbanistiche vigenti nel Comune e ciò, ad ogni effetto, anche delle proprietà confinanti e nei riguardi dei terzi e cioè con assoluto sollievo di ogni responsabilità del Comune.



Timbro e firma
del progettista

[Handwritten signature of the project designer]

Firma del proprietario
(o di chi legalmente lo rappresenta)

[Handwritten signature: Francesco Mariello]

Il sottoscritto proprietario dichiara di volersi impegnare ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati in base alla convenzione tipo approvata dal Comune ai sensi dell'art. 8 della legge 18.1.77 n. 10.

Firma del proprietario
(o di chi legalmente lo rappresenta)

(Vedi atto Notaio _____ del _____)

Controllato IL TECNICO

ARCHITETTO CAPO

Eventuale parere Ufficio Legale o Segreteria

Parere Commissione edilizia
favorevole/contrario in data _____

n. _____ Carrara li _____

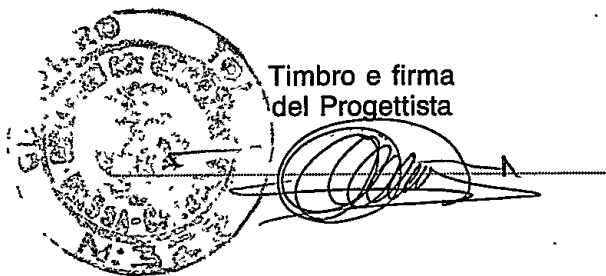
IL SINDACO _____

PROGETTO DI: TRAZIONAMENTO Unità Immobiliare.
di proprietà: Vannucci Mariella.
sito in : Loc. Nazzano
via : Trassina 64
Mapp. n. 172/1 foglio n. B5

Il sottoscritto _____ nella qualità di
progettista delle opere di cui alla presente richiesta, presa conoscenza della circolare n. 4 del
5.2.60 della Direzione Generale dei Servizi Antincendi e della nota n. 1088 del Comando Provin-
ciale dei Vigili del Fuoco di Massa-Carrara, e D.M. 16.2.82 dichiara sotto la propria responsabilità
che il progetto riguarda edificio per il quale a mente della circolare e D.M. suddetti non è imposto
l'obbligo di sottoporre gli elaborati tecnici all'esame del locale Comando Vigili del Fuoco in quanto:
NON RIENTRANTE NEI CASI RICHIESTI.

Carrara, li _____

Timbro e firma
del Progettista





VANNUCCI MARIELLA —

Frazionamento Unità Immobiliare





le tecnico