



GIUNTA REGIONALE

ALLEGATO come parte integrante alla del-
berazione n. ~~543~~ del ~~25~~ AGO 2016IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
(Dot. Carlo Massacesi)

NA/20160149682

Pescara, 29 giugno 2016

Comando Provinciale VV.F. di Pescara
Viale Pindaro, 2/8 65127 Pescara
com.pescara@cert.vigilfuoco.it

DPC031 - Servizio Programmazione
Attività di PC
Via Salaria Antica Est, 67100 L'Aquila
antonio.iovino@regione.abruzzo.it

e p.c.

Direzione Regionale VV.F. Abruzzo
Via Vigili del Fuoco, 19 67100 L'Aquila
dir.abruzzo@cert.vigilfuoco.it

DPB - Dipartimento Risorse e
Organizzazione
Servizio Gestione e Patrimonio
Immobiliare
Via L. Da Vinci, 6, 67100 L'Aquila
dpb@pec.regione.abruzzo.it
eliana.marcantonio@regione.abruzzo.it

DPC - Dipartimento Opere Pubbliche
Governare del Territorio e Politiche
Ambientali
Via Salaria Antica Est, 67100 L'Aquila
dpc@pec.regione.abruzzo.it

Al Sig. Sindaco del Comune di Pescara
Avv. Marco Alessandrini
sindaco@comune.pescara.it

Oggetto: Procedura di reperimento immobili per sede uffici della Giunta regionale in Pescara.

2

Pag. 1 di 5



GIUNTA REGIONALE



Procedura di reperimento immobili per sede uffici della Giunta regionale in Pescara

Nel corso di una procedura finalizzata al reperimento di immobili, da assumere in locazione con opzione d'acquisto per destinarli a sede degli uffici della Giunta regionale in Pescara, questa Amministrazione è giunta all'individuazione di un immobile, denominato "La City", in corso di costruzione.

Il costruendo complesso immobiliare insiste su area sita sulla Via Tiburtina, in prossimità dello scalo aeroportuale (individuata nel Catasto Terreni al foglio di mappa n. 34/D, particella 2384), ricadente nella "sottozona F8 – parcheggi di scambio" – Comparto n. 9.16 del PRG, già assoggettata alla disciplina urbanistica dell'art. 57 delle relative norme di attuazione che, tra le destinazioni ammissibili, indica le categorie a2) - *uffici privati e studi professionali*, c) – *esercizi commerciali con esclusione di quelli di media e grande distribuzione (...), attività amministrative di servizi (istituti di credito e di assicurazione (...)) ecc.*, d) – *alberghi (...)* con esclusione delle case vacanze, e) *botteghe per attività artigianali di servizio (...)* h) *autorimesse, autosili parcheggi sotterranei o in elevazione (...)* i) *autolavaggi*.

Non essendo ricompresa tra le destinazioni ammissibili quella di "uffici pubblici", la Società Iniziative Immobiliari, Ditta proprietaria del detto immobile da trasferire alla Regione, ha promosso presso l'Amministrazione Comunale un procedimento amministrativo, ai sensi della L.R. 18/83, per la variazione della disciplina urbanistica dell'area interessata, perché venisse inclusa tra le destinazioni d'uso consentite anche quella prevista dall'art. 27 comma 4 lett. b) delle N.T.A., "uffici pubblici".

Con l'aggiornamento del Piano di Rischio Aeroportuale con le zone "C" e "D" laterali alla pista di volo – come recepito nella Variante di adeguamento del PRG, adottata con Deliberazione del C.C. del Comune di Pescara n. 190 del 19.12.2012, poi approvata con Deliberazione del C.C. n. 26 del 7.02.2014 - la suddetta area è stata ricompresa nel perimetro di rischio aeroportuale, specificamente nella zona di tutela C (oltre che per una piccola porzione già ricadente nella zona di tutela A).

In detto Piano di Rischio, la salvaguardia della pubblica incolumità e la mitigazione del rischio dei danni in caso di incidente aereo è perseguita attraverso il *divieto di nuove attività ad elevato affollamento*, nonché attraverso la *limitazione della riconversione e modifica delle attività e delle strutture esistenti ai casi in cui*, fermo il rispetto degli indici di edificabilità regolati dalle norme tecniche di attuazione specifiche per ogni zona di tutela, *non si determini aumento di carico antropico* uniformemente distribuito e dichiarato.

7

Pag. 2 di 5



Procedura di reperimento immobili per sede uffici della Giunta regionale in Pescara

A seguito dell'adozione del Piano di rischio e dell'istanza di variante della Ditta proprietaria, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 271 del 29.03.2013, è stata adottata la variante al piano d'iniziativa privata - comprensorio 9.16 - Sottozona F8 Parcheggi di scambio di PRG denominato La City, disponendo la variazione della Tav. 10 "Norme tecniche di attuazione" del piano attuativo di iniziativa privata (...) denominato La City, con la seguente dicitura:

"E' ammessa la destinazione d'uso corrispondente alla categoria di cui all'art. 27, comma 4, lettera b) delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente. In questo caso sarà necessario, da parte del proponente, accertare e dichiarare che tali attività non determinino aumento del carico antropico rispetto alle destinazioni previste dall'art. 57, comma 2 delle NTA del PRG vigente".

La suddetta variante è stata approvata con successiva Deliberazione di Giunta Comunale n. 569 del 12.07.2013, sempre con la prescrizione dell'accertamento e dichiarazione, da parte del proponente, che la modifica delle attività non determini aumento del carico antropico rispetto alle altre destinazioni previste.

Sulla base della "dichiarazione" da parte della Società Iniziative Immobiliari proponente "che l'ampliamento della destinazione d'uso ad uffici pubblici, così come da delibera di G.C. 569/2013, Non Modifica il Carico Antropico dell'edificio rispetto alle destinazioni previste dall'art. 57, comma 2 delle NTA del PRG vigente", il Comune di Pescara ha quindi rilasciato il permesso a costruire in variante n. 303 del 13.09.2013 per l'edificio B, ricompreso nel Piano Attuativo d'iniziativa della medesima nel comprensorio 9.16 - Sottozona F8 di PRG, con cambio d'uso da uffici privati a uffici pubblici,

Conseguito da parte della Ditta proprietaria il suddetto permesso di costruire in variante, con destinazione a uffici pubblici, e all'esito della ulteriore istruttoria sulle caratteristiche tecnico-funzionali e sui valori economici dell'operazione, la Regione procedeva nell'istruttoria al fine di definire i contenuti contrattuali (termini, condizioni tecniche ed economiche etc.) in merito all'acquisizione in locazione, con opzione d'acquisto, dell'immobile in argomento.

Nelle more della definizione della procedura per l'acquisizione dell'immobile da parte della Regione, sono state sollevate perplessità sulla idoneità urbanistica del sito rispetto al perimetro aeroportuale tanto da ritenere necessari ulteriori approfondimenti di natura urbanistica.

Nel frattempo la procedura in argomento è stata resa oggetto di indagine anche da parte dell'Autorità giudiziaria, ad oggi in corso.



GIUNTA REGIONALE



Procedura di reperimento immobili per sede uffici della Giunta regionale in Pescara


Si sono tenuti quindi tavoli tecnici congiunti tra Regione e Comune di Pescara, con la partecipazione di rappresentanti a vario titolo competenti in ordine alla tematica, al fine di analizzare ogni fase dell'istruttoria che potesse ancora presentare aspetti di criticità.

Nel corso delle riunioni si è condivisa la necessità di calcolare con esattezza il carico antropico, quale elemento essenziale per valutare la compatibilità della destinazione d'uso a uffici pubblici con le disposizioni dettate per la riduzione del rischio derivante dalla navigazione aerea nel territorio limitrofo agli aeroporti.

In relazione a tale ultimo aspetto, si evidenzia che negli atti urbanistici adottati dal Comune di Pescara, sia nel provvedimento di recepimento del Piano di Rischio che negli atti di approvazione della variante al piano attuativo di iniziativa privata (laddove si estende la destinazione d'uso alla categoria di cui all'art. 27 comma 4 delle NTA), la invarianza del carico antropico assurge a *condizione essenziale* per l'ammissibilità del mutamento delle destinazioni d'uso nelle zone C) del perimetro di rischio aeroportuale, quale quella oggetto di interesse. Pur tuttavia, non si rinvencono, nei provvedimenti adottati, criteri oggettivi per la valutazione del carico antropico in rapporto alle diverse destinazioni d'uso, che ne consentano una indiscutibile rilevabilità.

In particolare:

- gli atti urbanistici approvati individuano la valutazione del carico antropico quale presupposto per l'ammissibilità o meno della variazione della destinazione d'uso nella zone sottoposte a tutela; tuttavia, negli stessi atti (né nella variante al piano attuativo né in quelli sovraordinati) come pure nelle prescrizioni emanate dall'ENAC, *non si rinviene una definizione precisa* del carico antropico, ovvero parametri o metodologie di calcolo per la sua determinazione;
- gli atti con cui si approva la variante al piano d'iniziativa privata - comprensorio 9.16 - Sottozona F8 Parcheggi di scambio di PRG, e la conseguente variazione della Tav. 10 delle relative norme tecniche di attuazione, nell'ammettere la destinazione d'uso corrispondente alla categoria di cui all'art. 27, comma 4, lettera b), *rimettono al proponente l'accertamento e la dichiarazione* che tali attività non determinino aumento del carico antropico rispetto alle destinazioni previste dall'art. 57, comma 2 delle NTA del PRG vigente;
- la dichiarazione resa dal proponente "che l'ampliamento della destinazione d'uso ad uffici pubblici, così come da delibera di G.C. 569/2013, Non Modifica il Carico Antropico


Pag. 4 di 5



GIUNTA REGIONALE

Procedura di reperimento immobili per sede uffici della Giunta regionale in Pescara

dell'edificio rispetto alle destinazioni previste dall'art. 57, comma 2 delle NTA del PRG vigente", non è avvalorata da accertamenti tecnici.

Nel rispetto dell'indipendenza dei procedimenti in corso da parte delle Autorità giudiziarie competenti e nelle more degli esiti dei rispettivi accertamenti e dei conseguenti effetti sugli atti in esame, la rilevata indeterminatezza del carico antropico ha suggerito di acquisire elementi di conoscenza utili alla connotazione specifica di detto parametro.

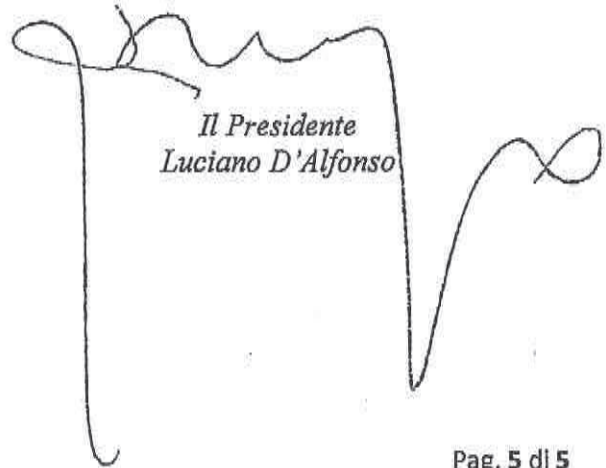
Pertanto, in considerazione delle competenze insite nell'ambito delle Vostre rispettive funzioni, sia nella previsione e prevenzione dei rischi che nelle operazioni di soccorso in caso di pericolo, e tenuto conto della Vs. posizione di soggetto terzo rispetto alle parti coinvolte nella procedura, si chiede di conoscere quale sia la Vostra valutazione, nel caso che ne occupa, in merito al carico antropico, per gli aspetti più direttamente connessi alla salvaguardia degli utilizzatori e al rispetto dei parametri di sicurezza e funzionalità previsti per gli edifici adibiti ad uffici pubblici ed in particolare se il relativo rischio subisca un incremento con la variazione della destinazione da ufficio privato ad ufficio pubblico.

Si indicano di seguito i nominativi ed il recapito del Dirigente e del Funzionario regionali responsabili della procedura in corso, per eventuali chiarimenti necessari:

- dott.ssa Everina Di Filippo, Responsabile dell'Ufficio Appalti e Opere Pubbliche, tel.0862363497 – E-mail everina.difilippo@regione.abruzzo.it
- dott.ssa Marcantonio Eliana, Dirigente del Servizio Gestione e Patrimonio Immobiliare, tel.0862363499 - E-mail: eliana.marcantonio@regione.abruzzo.it

Confidando nella Vs. consueta collaborazione, si resta in attesa di riscontro e si porgono cordiali saluti

Liliana Di Baldassarre


Il Presidente
Luciano D'Alfonso

ALLEGATO come parte integrante alla deli-
berazione n. 543 del 25 AGO 2016
IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
(Dott. Carlo Mascacesi)



dipvvf.COM-PE.REGISTRO
UFFICIALE.U.0008068.15-07-2016

Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Pescara

- Al Presidente della Giunta Regionale Abruzzo
Dott. Luciano D'Alfonso
giunta@pec.regione.abruzzo.it
- Al DPC031 – Servizio Programmazione Attività di
PC L'AQUILA
antonio.iovino@regione.abruzzo.it
- e p.c. Alla Direzione Regionale VV.F. Abruzzo
L'AQUILA
dir.abruzzo@cert.vigilfuoco.it
- Al DPB – dipartimento Risorse e Organizzazione
Servizio Gestione e Patrimonio Immobiliare
L'AQUILA
dpb@pec.regione.abruzzo.it
eliana.marcantonio@regione.abruzzo.it
- Al DPC – Dipartimento Opere Pubbliche Governo
del Territorio e Politiche Ambientali
L'AQUILA
dpc.@pec.regione.abruzzo.it
- Al Sig. Sindaco del Comune di Pescara
Avv. Marco Alessandrini
sindaco@comune.pescara.it

Oggetto: Procedura di reperimento immobili per la sede uffici della Giunta regionale in Pescara

On. Presidente,

nel prendere atto della particolareggiata nota di pari oggetto pervenuta a questo Comando, vs. rif. 7406 del 29 giugno u.s., si ritiene preliminarmente opportuno rappresentare le competenze istituzionali assegnate al Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco nel vigente ordinamento e quindi alle strutture periferiche dello stesso, al fine di meglio circostanziare l'ambito di competenza proprio di questa Amministrazione in relazione ai profili richiamati nella stessa.

Le attribuzioni del Corpo Nazionale sono oggi definite nel D.lgs. 8 marzo 2006 n. 139 "Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco a

norma dell'articolo 11 della Legge 29 luglio 2003 n. 229". Il Corpo è la struttura dello Stato per mezzo della quale il Ministero dell'Interno assicura il servizio di soccorso pubblico e di prevenzione ed estinzione degli incendi su tutto il territorio nazionale.

Il Capo III del menzionato decreto legislativo, che tratta la materia della "prevenzione incendi", all'articolo 13 ne da una compiuta definizione e ne delinea l'ambito di esplicazione.

Secondo detta norma *"La prevenzione incendi è la funzione di preminente interesse pubblico diretta a conseguire, secondo criteri applicativi uniformi sul territorio nazionale, gli obiettivi di sicurezza della vita umana, di incolumità delle persone e di tutela dei beni e dell'ambiente attraverso la promozione, lo studio, la predisposizione e la sperimentazione di norme, misure, provvedimenti, accorgimenti e modi d'azione intesi ad evitare l'insorgenza di un incendio e degli eventi ad esso comunque connessi o a limitarne le conseguenze"* ed al secondo comma della stessa nel definirne l'ambito stabilisce che *"Ferma restando la competenza di altre amministrazioni, enti ed organismi, la prevenzione incendi si esplica in ogni ambito caratterizzato dall'esposizione al rischio d'incendio e, in ragione della sua rilevanza interdisciplinare, anche nei settori della sicurezza dei luoghi di lavoro, del controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose, dell'energia, della protezione da radiazioni ionizzanti, dei prodotti da costruzione"*.

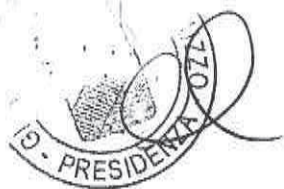
Il successivo articolo 14, nel definire le attività e le competenze in materia di prevenzione incendi al comma 1 stabilisce che la prevenzione incendi è affidata alla competenza esclusiva del Ministero dell'Interno, che esercita le relative attività attraverso il Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile ed il Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco ed al comma 2, dove si specificano le attività di prevenzione incendi svolte dall'Amministrazione, si evidenziano le attività sub. a) *"l'elaborazione di norme di prevenzione incendi"* sub. l) *"la vigilanza sull'applicazione delle norme di cui alla lettera a)"*.

Ciò premesso, in relazione alle attribuzioni e compiti affidati dallo Stato a questa Amministrazione, si esamina il quesito posto in base alle norme tecniche di prevenzione incendi.

L'allegato I (elenco delle attività soggette al controllo dei vigili del fuoco) del DPR 1 agosto 2011 n. 151 *"Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4 quater, del Decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122"*, individua al numero 71 *"Aziende ed uffici con oltre 300 persone"*.

L'articolo 1 del DM 22 febbraio 2006 *"Approvazione della Regola Tecnica di Prevenzione Incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici"* nel definire il campo di applicazione di tale decreto individua la soglia minima per la sua applicazione ad oltre 25 persone presenti.

Detta regola tecnica da inoltre la definizione del termine di *"presenze"* ai fini della stessa ovvero: *"numero complessivo di addetti e di ospiti contemporaneamente presenti coincidenti con il massimo affollamento ipotizzabile"*.



È opportuno inoltre richiamare quanto chiarito con nota DCPREV n. 15958 dell'11 novembre 2010 ai fini della valutazione del numero di persone presenti ovvero che tale parametro va riferito alla somma di quelle relative ai singoli uffici anche se appartenenti a compartimenti diversi oppure facenti capo a titolarità diverse. Quanto sopra considerando i singoli uffici come attività pertinenti nel medesimo edificio così come specificato nella lettera circolare n. P 694/4122 del 19 giugno 2006.

Il DM 3 agosto 2015 *“approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell'articolo 15 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139”*, come di recente integrato dal DM 8 giugno 2016 *“Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi per le attività di ufficio, ai sensi dell'articolo 15 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139”* (pubblicato sulla G.U. Serie Generale n. 145 del 23 giugno 2016) ribadisce anche nella regola tecnica verticale, applicabile in alternativa alla norma tecnica di prevenzione di cui al DM 22 febbraio 2006 succitata, quali criteri di discriminazione nella diversa classificazione degli uffici adottata, quelli della massima quota dei piani e delle “persone presenti” (Capitolo V.4: Uffici, V 4.2 classificazioni p.to 1: *“ai fini della presente regola tecnica verticale gli uffici sono classificati come segue: a) in relazione al numero delle persone presenti n.: ...omissis....b) in relazione alla massima quota dei piani...omissis”*).

Inoltre nello stesso DM 3 agosto 2015, nell'allegato I, nell'ambito delle definizioni generali in materia di prevenzione incendi al punto G.1.6 “Soggetti” al numero 5) da la definizione di “occupante” quale *“persona presente a qualsiasi titolo all'interno dell'attività”* ponendo una ulteriore precisazione solo con riferimento alla vulnerabilità del soggetto, l’*“occupante con disabilità”* ed al successivo punto G.1.9 al numero 5) da la definizione di *“affollamento”* come *“massimo numero ipotizzabile di occupanti”*.

Si evidenzia pertanto come, in perfetta coerenza con le finalità poste dal Legislatore per cui *“La prevenzione incendi è la funzione di preminente interesse pubblico diretta a conseguire, secondo criteri applicativi uniformi sul territorio nazionale, gli obiettivi di sicurezza della vita umana, di incolumità delle persone”* le norme tecniche di prevenzione hanno preso quale unico riferimento il numero di persone presenti e la loro vulnerabilità, sia in termini generali con la definizione di “occupante” ed “affollamento”, sia con riferimento alle “persone presenti” riferita specificatamente agli uffici, di cui resta ferma la definizione data nel DM 22 febbraio 2006, essendo indifferente a tal fine la specifica attribuzione di ufficio pubblico o privato, in quanto discriminazione non contemplato dalle norme di prevenzione incendi.

La classificazione basata sul numero delle persone presenti prevista nelle citate regole tecniche di prevenzione incendi costituisce il perno attorno al quale ruota l'insieme delle misure tecniche che caratterizzano la protezione degli Uffici dall'incendio. I requisiti di protezione che deve avere l'attività vengono infatti stabiliti in base al numero delle persone che si presume siano contemporaneamente presenti all'interno dell'edificio. Il criterio di “assoggettabilità dell'attività in base al numero di addetti, come era previsto dalla previgente normativa (DM 16.02.1982 allegato I, numero 89), è ora superato e ricondotto al numero complessivo delle persone presenti nell'attività di che trattasi. Il criterio delle “persone presenti”, oggi posto a base della norma appare altresì logico riguardo al fatto che i fattori di rischio nell'attività di che trattasi, sono legati, più che al

numero dei lavoratori, per i quali la legislazione prevede già una serie di tutele anche nei confronti del pericolo d'incendio (D.lgs. 81/08 e successive modifiche e integrazioni), proprio alla presenza di persone di vario genere tra cui possono essere persone anziane, disabili, bambini, che vengono a trovarsi in un luogo estraneo senza disporre di alcuna informazione significativa in termini di sicurezza antincendio.

Lo stesso Capitolo G.3 dell'allegato I del DM 3 agosto 2015 "**Determinazione dei profili di rischio dell'attività**"- in relazione al profilo di rischio "R-vita" ai fini della determinazione dello stesso ai punti G.3.2.1 "**Determinazione**" e G.3.2.2 "**Profili di rischio R-vita per alcune tipologie di destinazione d'uso**", stabilisce che il rischio è attribuito in relazione ai seguenti fattori: caratteristiche prevalenti degli occupanti e velocità caratteristica prevalente di crescita dell'incendio.

Sul primo fattore, a titolo esemplificativo, nel rappresentare le caratteristiche prevalenti degli occupanti, ai fini della generalità delle norme antincendio, indica le seguenti:

- a) Gli occupanti sono in stato di veglia ed hanno familiarità con l'edificio;
- b) Gli occupanti sono in stato di veglia e non hanno familiarità con l'edificio;
- c) Gli occupanti possono essere addormentati (in attività di lunga durata, in attività gestita di lunga durata, in attività gestita di breve durata)
- d) Gli occupanti ricevono cure mediche;
- e) Occupanti in transito.

Ciò posto dal vigente quadro ordinamentale e dalle norme tecniche di prevenzione incendi, si evince che il discrimine della destinazione d'uso urbanistica tra ufficio pubblico e ufficio privato non è contemplato ed è indifferente nell'ambito delle norme di prevenzione incendi posto che ciò non rileva ai fini dei primari interessi pubblici cui dette norme sono poste a presidio, ovvero la sicurezza della vita umana, l'incolumità delle persone e la tutela dei beni e dell'ambiente.



IL COMANDANTE PROVINCIALE
(Dott. Ing. Pietro DI RISIO)



REGIONE
ABRUZZO

ALLEGATO 3

ALLEGATO come parte integrante alla del-
berazione n. **543** del **25 AGO. 2016**

GIUNTA REGIONALE

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
(Dott. Carlo Massaccesi)

DIPARTIMENTO DELLE OPERE PUBBLICHE,
GOVERNO DEL TERRITORIO E POLITICHE AMBIENTALI
SERVIZIO PROGRAMMAZIONE ATTIVITA' DI PROTEZIONE CIVILE
CENTRO FUNZIONALE D'ABRUZZO
Via Salaria Antica Est, 27; 67100 L'Aquila
Tel.: 0862 314311 - Fax: 0862 362848

Prot. n. RA/0012330/16

L'Aquila, 04 AGO. 2016

rif. nota prot. n. RA/149682 del 29/06/2016

Al Presidente delle Regione Abruzzo
Dott. Luciano D'Alfonso
SEDE

e p.c.

Direzione Regionale dei VVF Abruzzo
e-mail: dir.abruzzo@cert.vigilfuoco.it

DPB - Dipartimento Risorse e Organizzazione
DPB003 - Servizio Gestione e Patrimonio
Immobiliare
e-mail: dpb@pec.regione.abruzzo.it
eliana.marcantonio@regione.abruzzo.it

DPC - Dipartimento Opere Pubbliche, Governo del
Territorio e Politiche Ambientali
e-mail: dpc@pec.regione.abruzzo.it

sig. Sindaco del Comune di Pescara
Avv. Marco Alessandrini
e-mail: sindaco@comune.pescara.it

Oggetto: Procedura di reperimento immobili per sede uffici della Giunta regionale in Pescara.

Signor Presidente,

con la nota indicata in epigrafe, la S.V. ha richiesto allo scrivente Servizio una valutazione in merito al carico antropico degli immobili da assumere in locazione per uso ufficio della Giunta regionale abruzzese, nel rispetto dei parametri di sicurezza e funzionalità a tutela della salvaguardia degli utilizzatori e, in particolare, se il predetto rischio possa aumentare in presenza di un cambio di destinazione d'uso del bene da privato a pubblico.

Trattandosi di argomento articolato che coinvolge varie materie tra cui anche la pianificazione di emergenza, si è ritenuto di porre la problematica all'attenzione dei tecnici del Centro Funzionale d'Abruzzo di cui lo scrivente è Responsabile, considerato che il Centro stesso, oltre alle rituali attività di previsione, monitoraggio e sorveglianza in tempo reale dei fenomeni meteorologici ed alla gestione del Sistema di

cdl

REGIONE
ABRUZZO

GIUNTA REGIONALE

DIPARTIMENTO DELLE OPERE PUBBLICHE,
GOVERNO DEL TERRITORIO E POLITICHE AMBIENTALI
SERVIZIO PROGRAMMAZIONE ATTIVITA' DI PROTEZIONE CIVILE
CENTRO FUNZIONALE D'ABRUZZO
Via Salaria Antica Est, 27, 67100 L'Aquila
Tel.: 0862 314311 - Fax: 0862 362848

allertamento nazionale in concorso con il Dipartimento della Protezione Civile, svolge anche, *su attribuzione dell'organo di direzione politica*, attività di pianificazione di emergenza e di supporto tecnico-operativo ai Comuni per la predisposizione dei rispettivi Piani comunali.

Si evidenzia al riguardo che, essendo in corso di espletamento un'indagine giudiziaria (così come peraltro comunicato dalla S.V.), nelle operazioni di approfondimento condotte ai fini valutativi, non si è ritenuto di poter coinvolgere i tecnici del Comune di Pescara, ancorché si è provveduto ad acquisire le necessarie informazioni in materia urbanistica dal sito istituzionale del Comune stesso.

Inoltre, il giudizio espresso con la presente relazione, ha valore puramente indicativo non essendo la scrivente Struttura qualificata al rilascio di valutazioni dotate di certezza giuridica e, conseguentemente, di documenti provvisti di riconoscimento probatorio.

Premessa

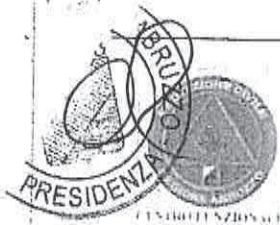
L'aeroporto di Pescara, già denominato "Pasquale Liberi" ed oggi chiamato "Aeroporto Internazionale d'Abruzzo" è situato nella zona ovest del capoluogo adriatico, a circa 4 km dal centro della Città ed è ubicato nel cuore dell'area metropolitana Pescara - Chieti. Trattasi di aeroporto civile, aperto al traffico commerciale nazionale e internazionale ed è dotato di un'unica pista a due testate.

L'area di sedime aeroportuale si sviluppa nel territorio dei Comuni di Pescara e di San Giovanni Teatino (CH) e la gestione dello scalo è stata affidata, dal Ministero dei Trasporti, alla Società Saga S.p.A., che, per far fronte al crescente bisogno di mobilità, ha predisposto un piano di sviluppo dell'aeroporto (Master Plan) finalizzato ad incrementare sicurezza e capacità di traffico. L'aeroporto in questione ha anche ottenuto nel mese di maggio 2005 la Certificazione ENAC (Ente Nazionale Aviazione Civile) per l'organizzazione e le infrastrutture.

A seguito della modifica al Codice della Navigazione Aerea (C.N.A.), avvenuta con Decreto Lgs. n. 151 del 15/03/06, è stato introdotto all'art. 707 un limite alla proprietà privata nelle aree limitrofe agli aeroporti, prevedendo, al comma 5, che nelle direzioni di atterraggio e di decollo, possono essere autorizzate opere ed attività compatibili con i Piani di Rischio che i Comuni territorialmente interessati adottano nel rispetto del regolamento dell'ENAC sulla costruzione e gestione degli aeroporti (Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti - edizione II Capitolo 9 emendamento 4 del 30.01.2008- ENAC).

Il Comune di Pescara, alla luce delle vigenti disposizioni sopra richiamate, come vedremo in seguito, ha provveduto a redigere il Piano di Rischio Aeroportuale di cui all'art. 707 del C.N.A.

Particolare importanza riveste, nella redazione dei Piani di Rischio Aeroportuale, il concetto di carico antropico che corrisponde alla misura della presenza umana in una determinata area, o immobile, o esposta a una determinata situazione, ed è data convenzionalmente dal numero di persone potenzialmente presenti e dalla durata presunta della loro permanenza in relazione alla funzione svolta.



GIUNTA REGIONALE

DIPARTIMENTO DELLE OPERE PUBBLICHE,
GOVERNO DEL TERRITORIO E POLITICHE AMBIENTALI
SERVIZIO PROGRAMMAZIONE ATTIVITA' DI PROTEZIONE CIVILE
CENTRO FUNZIONALE D'ABRUZZO
Via Salaria Antica Est, 27; 67100 L'Aquila
Tel.: 0862 314311 - Fax: 0862 362848

Da questa definizione ne deriva che in ogni situazione di pericolo è necessario valutare il valore degli esposti (presenza umana), al fine di verificare il grado di rischio. Il carico antropico viene valutato, ad esempio, per le aree soggette a pericolosità geologica; in tal caso, il calcolo del carico antropico potrebbe consentire la realizzazione di opere anche in variante al piano purché siano rispettate determinate condizioni.

Nel caso del Comune di Pescara, dall'analisi effettuata sulla base degli strumenti di pianificazione regionale, in particolare del Piano per l'Assetto Idrogeologico, è emerso che l'area interessata dall'intervento non ricade in una zona a rischio idrogeologico. Si ritiene che in sede di redazione del Piano Regolatore generale, in primis, e di progettazione dell'edificio, siano stati condotti gli opportuni studi di tipo geologico al fine di indagare le caratteristiche stratigrafiche del terreno e determinare la scelta della destinazione d'uso del comparto da un lato e delle caratteristiche costruttive dei relativi immobili dall'altro.

Accantonando, pertanto, la possibile presenza di rischi geologici ed idrogeologici, si evidenzia come tuttavia il comparto ricada all'interno di una zona a rischio aeroportuale.

Per quanto riguarda le attività da svolgersi nelle aree limitrofe a tali zone, l'art. 707 "Determinazione delle zone soggette a limitazioni" del Codice Nazionale della Navigazione aerea stabilisce che "Al fine di garantire la sicurezza della navigazione aerea, l'ENAC individua le zone da sottoporre a vincolo nelle aree limitrofe agli aeroporti e stabilisce le limitazioni relative agli ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa, conformemente alla normativa tecnica internazionale. Gli enti locali, nell'esercizio delle proprie competenze in ordine alla programmazione ed al governo del territorio, adeguano i propri strumenti di pianificazione alle prescrizioni dell'ENAC."

Inoltre, "Nelle direzioni di atterraggio e decollo possono essere autorizzate opere o attività compatibili con gli appositi piani di rischio" da redigersi da parte delle Amministrazioni comunali.

Analogamente, il "Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti" al Capitolo 9 punto 6, detta gli indirizzi e le prescrizioni per la stesura del Piano di Rischio Aeroportuale: stabilisce le aree da sottoporre a tutela, individuandole in relazione alla distribuzione probabilistica degli eventi aeronautici. In particolare vengono individuate le seguenti quattro zone di tutela con le relative limitazioni:

Zona di tutela A: Non sono consentite nuove edificazioni di tipo residenziale. Potranno essere previste attività non residenziali, ma con indici di edificabilità bassi e che comportano la permanenza discontinua di un numero limitato di persone.

Zona di tutela B: La presenza umana di tipo residenziale è caratterizzata da una bassa densità. Potranno essere previste attività non residenziali, con indici di edificabilità medi, che comportano la permanenza di un numero limitato di persone.

Zona di tutela C: La presenza umana di tipo residenziale è caratterizzata da una media densità. Potranno essere previste nuove attività non residenziali.



GIUNTA REGIONALE

DIPARTIMENTO DELLE OPERE PUBBLICHE,
GOVERNO DEL TERRITORIO E POLITICHE AMBIENTALI
SERVIZIO PROGRAMMAZIONE ATTIVITA' DI PROTEZIONE CIVILE
CENTRO FUNZIONALE D'ABRUZZO
Via Salaria Antica Est, 27; 67100 L'Aquila
Tel.: 0862 314311 - Fax: 0862 362848

Zona di tutela D: Il livello di tutela è minimo. Dovranno essere evitati insediamenti che comportano la concentrazione di un elevato numero di persone, quali centri commerciali, congressuali e sportivi ed una edilizia intensiva.

Piano di Rischio del Comune di Pescara

Sulla base di quanto esposto in premessa, con nota prot. n.118836 del 12/08/2008, l'ENAC ha formalmente invitato il comune di Pescara a dotarsi del Piano di Rischio, in assenza del quale non sarebbero potute essere autorizzate nuove opere o attività lungo le direzioni di atterraggio e decollo.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 28/03/2011 il Comune di Pescara ha adottato il Piano di Rischio Aeroportuale, individuando secondo quanto prescritto dal Regolamento dell'ENAC le zone di tutela A, B, C, con il parere favorevole dell'ENAC per gli aspetti di competenza.

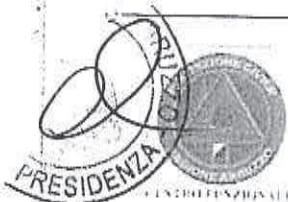
Il Piano di Rischio Aeroportuale di Pescara è lo strumento atto a coordinare le indicazioni e prescrizioni ENAC con le previsioni urbanistiche e con l'esigenza di tutelare i territori limitrofi all'Aeroporto. Per la sua redazione si è tenuto conto delle prescrizioni ENAC ed in particolare della necessità, per i nuovi insediamenti, di limitare e contenere il carico antropico e le attività incompatibili con le esigenze legate all'attività di volo. Il Piano, inoltre, si limita ad escludere ogni possibilità di mutamento di destinazione d'uso che possa aumentare il carico antropico o, in caso di incidente, amplificare il danno. Vengono favoriti, al contrario, quei mutamenti di destinazione d'uso che determinano una limitazione della presenza umana.

Essendo intervenuta in data 20/10/2011 dall'ENAC una modifica al paragrafo 6 del Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti, il Comune di Pescara ha dovuto procedere alla revisione del piano di Rischio, con l'ampliamento della zona C e l'introduzione di un'ulteriore fascia di vincolo con livello minimo di tutela, zona D, conformemente a quanto previsto dal regolamento in parola. Il Piano è stato modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 190 del 17/12/2012.

A seguito di tale modifica, come vedremo, la zona oggetto di interesse, identificata nel Comprensorio n. 9.16 del Piano regolatore del Comune di Pescara, è stata ricompresa, per la maggior parte, all'interno della zona di tutela C, mentre una parte residua nella zona di tutela A.

Aspetti urbanistici

A seguito di Avviso Pubblico di cui alla Delibera di Giunta regionale n. 516 del 28/06/2010, la Regione Abruzzo ha avviato la "Procedura di reperimento immobile da assumere in locazione per sede di uffici della Giunta regionale" (cfr. Delibera di Giunta regionale n. 457 del 04/07/2011).



REGIONE
ABRUZZO

GIUNTA REGIONALE

DIPARTIMENTO DELLE OPERE PUBBLICHE,
GOVERNO DEL TERRITORIO E POLITICHE AMBIENTALI
SERVIZIO PROGRAMMAZIONE ATTIVITA' DI PROTEZIONE CIVILE
CENTRO FUNZIONALE D'ABRUZZO
Via Salaria Antica Est, 27; 67100 L'Aquila
Tel.: 0862 314311 - Fax: 0862 362848

La Società "Iniziative Immobiliari Abruzzesi S.p.a.", ha partecipato all'Avviso, avanzando la proposta di locazione di un complesso immobiliare ricadente nel Comprensorio 9.16 denominato "La City", di cui la Società stessa è proprietaria. Tale proposta è stata valutata idonea dal Settore Patrimonio della Regione Abruzzo, stante la risoluzione del problema relativo alle destinazioni d'uso (cfr. nota Regione Abruzzo prot. n. 489/DDP del 07/03/2012).

Dal punto di vista urbanistico, infatti, il Comprensorio n. 9.16 del Piano Regolatore Generale del comune di Pescara, su cui si concentra l'attenzione, inizialmente aveva come destinazione d'uso quella di "Sottozona F8: Parcheggi di scambio" disciplinato dall'art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune, che escludeva la destinazione d'uso uffici pubblici, così come definiti dall'art.27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Pertanto, la Società Iniziative Immobiliari Abruzzesi S.p.a., in qualità di proprietaria degli immobili e proponente del Complesso stesso, sottopone al Comune di Pescara un'istanza di ampliamento delle destinazioni d'uso previste dal piano attuativo del Comprensorio 9.16 con l'inserimento di quelle ricomprese nell'art. 27 comma 4 lettera b) delle NTA del PRG vigente e nello specifico "uffici pubblici".

Il Comune di Pescara, con Delibere di Giunta Comunale n. 271 del 29/03/2013 e n. 569 del 12/07/2013 recante "Variante al piano attuativo di iniziativa privata. Comprensorio 9.16 – Sottozona F8 di P.R.G. – Parcheggio di scambio", adotta ed approva la variante al piano attuativo di iniziativa privata relativo al Comprensorio 9.16, precisando che la variante stessa riguarda l'introduzione della seguente dicitura all'interno delle Norme tecniche di attuazione: "E' ammessa la destinazione d'uso corrispondente alla categoria di cui all'art. 27, comma 4, lettera b)¹ delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente. In questo caso, ai sensi del Piano di Rischio Aeroportuale sarà necessario, da parte del proponente, accertare e dichiarare che tali attività non determinino aumento del carico antropico rispetto alle destinazioni previste dall'art. 5, comma 2 delle NTA del PRG vigente".

Dalla lettura della relazione accompagnatoria alla Delibera di Giunta comunale n. 271 del 29/03/2013 su richiamata si evince, inoltre, che il Comune di Pescara, ha sottoposto all'ENAC un parere in merito alla variazione di destinazione d'uso. L'ENAC ha espresso parere favorevole in via generale, rinviando nello specifico al Piano di Rischio del Comune.

Dagli atti a disposizione dello scrivente, in particolare nell'Istruttoria allegata alla Delibera di Giunta regionale n. 18 del 13 gennaio 2014 recante "Deliberazione della G.R. n. 457 del 04.07.2011. Procedura di reperimento immobile da assumere in locazione per sede di uffici della Giunta regionale. Risultanze lavori Commissione di cui alla Determinazione DD/141 del 04.08.2011", si legge che la Società Iniziative

¹Art. 27, comma 4, lettera b) delle Norme Tecniche di attuazione del comune di Pescara: "uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale, comunale, servizi pubblici, impianti sportivi per competizioni"



GIUNTA REGIONALE

DIPARTIMENTO DELLE OPERE PUBBLICHE,
GOVERNO DEL TERRITORIO E POLITICHE AMBIENTALI
SERVIZIO PROGRAMMAZIONE ATTIVITA' DI PROTEZIONE CIVILE
CENTRO FUNZIONALE D'ABRUZZO
Via Solaria Antica Est, 27; 67100 L'Aquila
Tel.: 0862 314311 - Fax: 0862 352848

Immobiliari Abruzzesi S.p.a. ha rilasciato un'attestazione, non rinvenibile dagli atti pubblicati sul sito del Comune, secondo la quale *"l'ampliamento della destinazione d'uso ad uffici pubblici non modifica il carico antropico degli edifici rispetto alle destinazioni d'uso previste dall'art. 57, comma 2 delle NTA del PRG vigente"*. A seguito della dichiarazione della Società richiedente, il Comune di Pescara rilascia i permessi di costruire in variante n. 303/13 e 304/13.

Stima del carico antropico

La stima del carico antropico è stata effettuata sulla base del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 – *"Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967"*, che all' art. 3 (*Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi*) stabilisce:

"Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17 - penultimo comma - della legge n. 765 del 1967, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq. 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

a) mq. 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

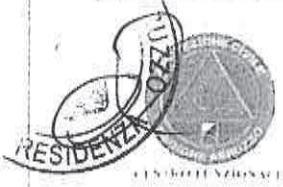
b) mq. 2 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;

c) mq. 9 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;

d) mq. 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765 del 1967): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc. vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq. (pari a circa 20 mc. vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)."

Facendo riferimento all'art. 3 del Decreto su indicato, poiché lo stesso non dà indicazioni su come determinare il carico antropico relativo a "uffici pubblici", si è preferito considerare il parametro che fosse più cautelativo e restrittivo, a vantaggio di sicurezza.

REGIONE
ABRUZZO

GIUNTA REGIONALE

DIPARTIMENTO DELLE OPERE PUBBLICHE,
GOVERNO DEL TERRITORIO E POLITICHE AMBIENTALI
SERVIZIO PROGRAMMAZIONE ATTIVITA' DI PROTEZIONE CIVILE
CENTRO FUNZIONALE D'ABRUZZO
Via Salaria Antica Est, 27; 67100 L'Aquila
Tel.; 0862 314311 - Fax: 0862 362848

Si è partiti dal considerare che il Piano di Rischio del Comune di Pescara esclude la possibilità di insediamenti residenziali nella zona C, all'interno della quale ricade il Comparto di interesse. Inoltre, la tipologia residenziale è esclusa anche dalle destinazioni d'uso ammissibili per il Comparto stesso, sulla base dell'art. 57 delle Norme tecniche di attuazione del Comune.

Pertanto, si deduce che le attività ammissibili per il Comparto (in particolare "uffici pubblici") siano riconducibili a quelle definite dall'art. 3 del Decreto 1444/68 su richiamato ed identificabili come attività "strettamente connesse alla residenza".

Pertanto, sulla base dei valori indicati dal richiamato Decreto, le attività ascrivibili per il Comparto in oggetto devono soddisfare uno standard pari a 5 mq/ab, ovvero 20 mc/ab. Tale parametro, così come precedentemente specificato risulta essere più restrittivo e cautelativo rispetto ai 2 mq per abitante di "attrezzature di interesse comune" (di cui al punto b) dell'articolo 3 del Decreto).

Fissato tale parametro, si è proceduto ad effettuare il calcolo, considerando i parametri definiti dall'elaborato del Piano Regolatore denominato "Scheda Norma" relativo al Comparto 9.16. Il carico antropico è stato determinato facendo riferimento ad una dotazione di 20 mc/ab di volume lordo.

Per determinare il volume lordo, si è partiti dal considerare i dati certi in nostro possesso, in particolare:

Superficie territoriale: mq 42.467

Superficie fondiaria: mq 14.863 (35% della Superficie territoriale)²

Dalla Superficie Fondiaria (la superficie massima lorda di pavimento costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.) attraverso l'Indice di utilizzazione fondiaria è possibile ricavare la Superficie lorda di pavimento (somma delle superfici utili lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature). Nel nostro caso, l'Indice di utilizzazione fondiaria è pari a 0,60 mq/mq³.

$S. Fondiaria \times \text{Indice di Utilizzazione Fondiaria} = 14.863 \times 0,60 = 8.917,80 \text{ mq}$ (Superficie lorda di pavimento).

² I parametri urbanistici delle attività ammesse nel Comparto 9.16 sono disciplinate dall'art. 57 che destina il 35% della superficie totale del comparto alle attività disciplinate dall'art. 52 - "Sottozona F3: attrezzature e servizi pubblici di interesse urbano-territoriale"

³ Per l'Indice di Utilizzazione Fondiaria si è fatto riferimento all'art. 52 - "Sottozona F3: attrezzature e servizi pubblici di interesse urbano-territoriale", in quanto, così come chiarito nella nota precedente, le attività che possono essere ricomprese nel Comparto in oggetto sono quelle disciplinate dal suddetto art. 52.



GIUNTA REGIONALE

DIPARTIMENTO DELLE OPERE PUBBLICHE,
GOVERNO DEL TERRITORIO E POLITICHE AMBIENTALI
SERVIZIO PROGRAMMAZIONE ATTIVITA' DI PROTEZIONE CIVILE
CENTRO FUNZIONALE D'ABRUZZO
Via Salaria Antica Est, 27; 67100 L'Aquila
Tel.: 0862 314311 - Fax: 0862 362848

Sulla base dei dati su indicati, per il calcolo del Volume lordo complessivo è possibile moltiplicare la Superficie Lorda di pavimento per l'altezza lorda pari, nel nostro caso, a 4 metri⁴. Pertanto:

$$S. \text{ Lorda di pavimento} \times \text{altezza lorda} = 8.917,80 \times 4,00 = 35.671,20 \text{ mc} .$$

Attraverso i parametri forniti dal Decreto 1444/68, è possibile determinare il carico antropico, con la seguente formula:

$$\text{Volume lordo} / \text{standard} = 35.671,20 \text{ mc} / 20 \text{ mc/ab} = 1.784 \text{ abitanti}$$

Tale valore rappresenta, secondo le verifiche condotte, il carico antropico all'interno del Comparto 9.16, oggetto del costruendo complesso immobiliare denominato "La City" e, pertanto, il valore massimo ammissibile della presenza umana contemporanea all'interno dello stesso, secondo i dati reperiti sul sito istituzionale del comune di Pescara, così come già specificato.

Con l'auspicio che il quadro informativo rappresentato possa costituire elemento di utilità per la S.V., si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento e si inviano distinti saluti.

Il Dirigente del Servizio

Il Responsabile del Centro Funzionale

Dott. Antonio Iovino

I Collaboratori

Ing. Raffaella Molinari

(Specialista Tecnico in Pianificazione di Emergenza)

Ing. Francesco Luigi Rossi

(Specialista Tecnico in Modellistica Idraulica)

⁴ Le Norme Tecniche del "Piano delle invariati per uno sviluppo sostenibile" del Comune di Pescara, all'art. 6 "Applicazione degli standard urbanistici", riportano al comma 4: "La corrispondenza fra la densità territoriale D_t e gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale (I_t e U_t) è stabilita convenzionalmente attribuendo ad ogni abitante (insediato o da insediare) un valore medio di 80 mc di costruzione ad uso residenziale (vuoto per pieno) pari a 25 mq di superficie lorda abitabile, con altezza interna convenzionale pari a mt 3,20 da pavimento a pavimento. Per altezze interpiano inferiori o superiori, il suddetto valore di 80 mc si modifica proporzionalmente. A tale cubatura si aggiungono 20 mc di costruzione per usi non residenziali, ma legati alle necessità dalle residenze, quali uffici privati e studi professionali e quelli compresi nelle categorie c), d), e), g), h). Per tale cubatura non residenziale si considera un'altezza interna convenzionale pari a mt 4,00; per altezze interne reali inferiori o superiori il suddetto valore di 20 mc si modifica proporzionalmente".