

## CASE DI ABITAZIONE

1. **Generalità.** - Occorre: studiare accuratamente la distribuzione e il dimensionamento degli ambienti per utilizzare lo spazio nel miglior modo possibile; dimensionare le camere e le aperture in modo da poter disporre nel modo più razionale i mobili e utilizzare al massimo gli spazi liberi; dividere i reparti notturni da quelli diurni; disporre razionalmente i servizi in modo da limitare i «percorsi» e le interferenze; rispettare le abitudini di vita tradizionali variabili da regione a regione; tener conto delle condizioni climatiche per l'orientamento dei vari ambienti; usare materiali da costruzione e prodotti di artigianato locali.

2. **Tipi edilizi.** - Si distinguono comunemente in: case di lusso, signorili, medie, economiche e popolari. Le prime sono generalmente costituite da ville isolate a uno o più piani circondate da giardino o parco, hanno un elevato numero di ambienti di rappresentanza e di servizio e sono caratterizzate da opere di finimento di alta qualità.

Le case signorili hanno un minor numero di ambienti, opere di finimento di minor pregio; possono trovar posto anch'esse in edifici isolati in zone estensive, ma più comunemente sono raggruppate in fabbricati di tipo semintensivo (palazzine, villini) con uno o al massimo due appartamenti per piano.

Le case di *tipo medio* hanno opere di finimento correnti, un numero di stanze abitabili maggiormente legato al numero dei componenti il nucleo familiare, sono generalmente ubicate in edifici di tipo intensivo o semintensivo con due, tre o più appartamenti per piano.

Le case *economiche e popolari*, per le quali esistono apposite leggi (v. oltre), hanno opere di finimento improntate a semplicità e superficie minima stabilita in relazione al numero dei componenti il nucleo familiare, sono ubicate in edifici di tipo intensivo o semintensivo od anche in casette singole, abbinata o a schiera.

**ALTRE CLASSIFICAZIONI:** - Morfologica, che distingue le case in: unifamiliare singola, composta di un solo alloggio; unifamiliare associata composta di due o più alloggi con ingressi separati direttamente su strada o su terreno proprio; plurifamiliare, composta di più alloggi con ingressi su un unico ambiente comune (scala, ascensore, ecc.); collettiva, composta da molti alloggi di piccole dimensioni aventi alcuni impianti e servizi comuni.

Topografica, che distingue le case a seconda della loro ubicazione: al mare, in montagna, in città, ecc.

*Legale*, che tiene conto del modo di godimento della abitazione; in proprietà individuale, in comproprietà, in condominio, in affitto, in uso, ecc.

3. **Forma e orientamento degli edifici.** - Negli edifici le varie abitazioni si possono raggruppare in modo da costituire diverse forme di corpi di fabbrica. Nella fig. 1 è indicato il raggruppamento detto in linea che può ripetersi a formare edifici nastriformi; è molto usato il tipo a nel quale ogni corpo scala disimpegna due alloggi per piano: esso consente esposizioni opposte con un buon orientamento per tutti gli alloggi; meno buono il tipo b nel quale ogni corpo scala disimpegna tre alloggi per piano: esso infatti fornisce una sola esposizione per l'alloggio centrale. Il tipo c non è idoneo a formare edifici nastriformi continui perché in tal caso tutti gli alloggi vengono ad avere un'unica esposizione: esso è invece usato per corpi isolati, risultandone tutti alloggi con due esposizioni adiacenti, alcuni dei quali tuttavia con orientamento poco buono. La disposizione 1 d, detta ballatoio, si presta per edifici in linea con tutti gli alloggi di identico orientamento, ma non molto grandi per evitare ballatoi molto lunghi: è usata per lo più per edilizia di tipo economico.

Con la disposizione ad angolo della fig. 2 a si ottengono due appartamenti per piano di discreto orientamento, ciascuno con più di due esposizioni; con quella della fig. 2b si ottengono due appartamenti con tre esposizioni ed uno con due esposizioni adiacenti, l'orientamento di qualche appartamento risulta meno buono.

Nelle fig. 3 e 4 sono indicate rispettivamente le forme a T (3 alloggi per piano) e stellare (4 alloggi per piano); esse consentono tre esposizioni per ciascun appartamento e sono quindi preferibili alle soluzioni di fig.1 b e c, pur conservando il difetto di cattivo orientamento per alcuni alloggi. Il tipo di fig. 1 c in edifici compatti isolati è usato, opportunamente modificato, per appartamenti piuttosto grandi di tipo medio o signorile; nella Fig. 5b è indicato ad es. lo schema di una palazzina a 4 alloggi per piano con scala unica e due chiostrine per illuminazione ed aerazione di ambienti di servizio e disimpegno; Fig. 5a è indicata la soluzione con ,:Mostrina unica e due scale.

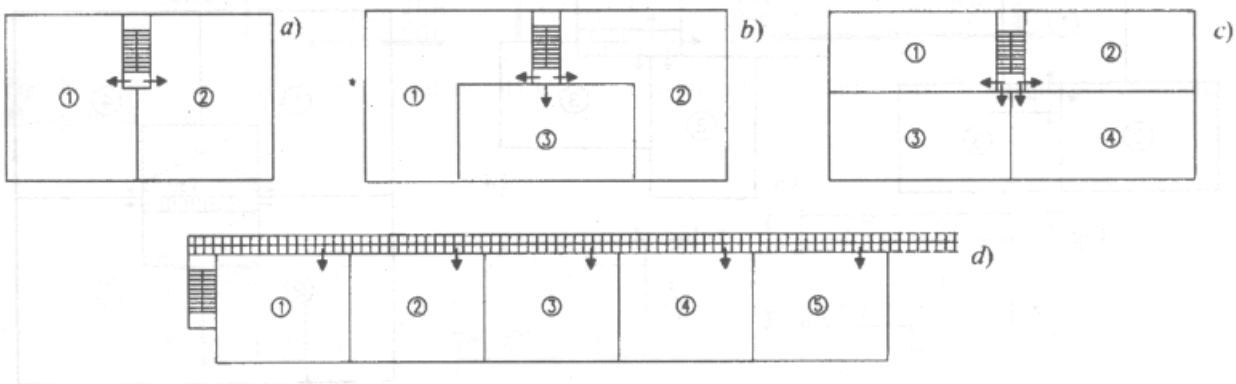


Fig. 1.

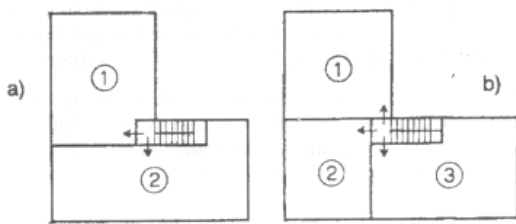


Fig. 2.

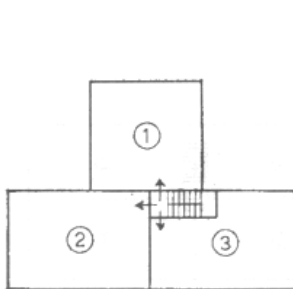


Fig. 3.

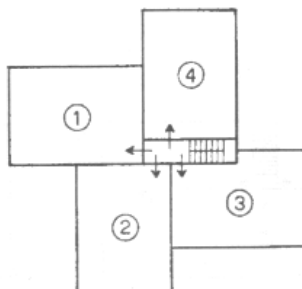


Fig. 4.

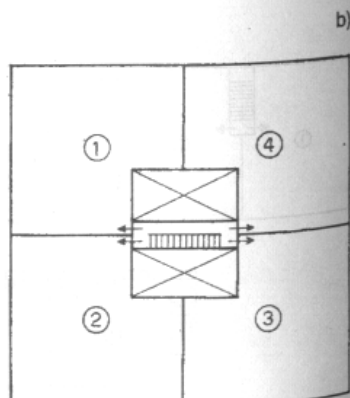
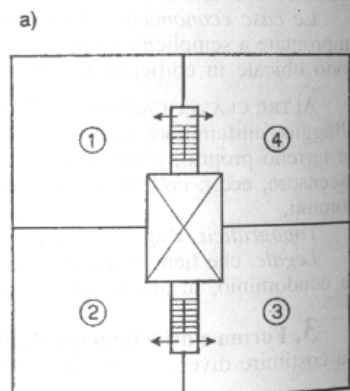


Fig. 5.

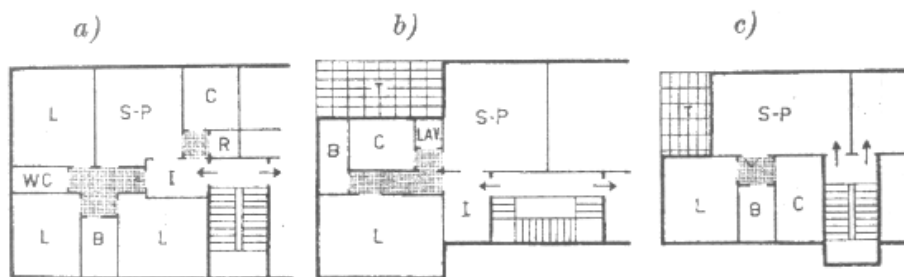


Fig. 6. — B) bagno; C) cucina; I) ingresso; L) letto; Lav.) lavatoio; S-P) soggiorno-pranzo; W.C.) latrina; ripostiglio.

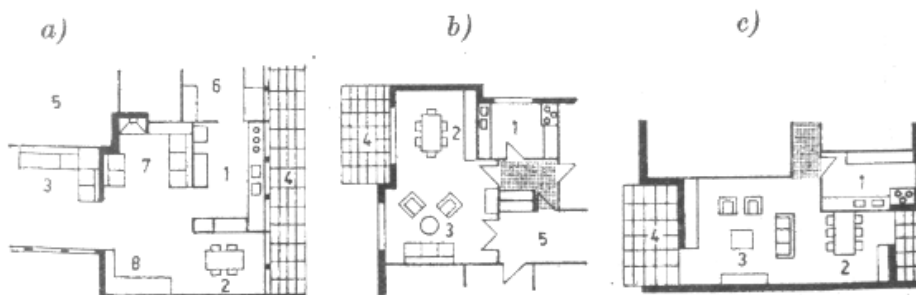


Fig. 7. — 1) cucina; 2) pranzo; 3) salotto; 4) terrazza; 5) ingresso; 6) anticucina; 7) angolo del caminet  
8) angolo di lavoro.

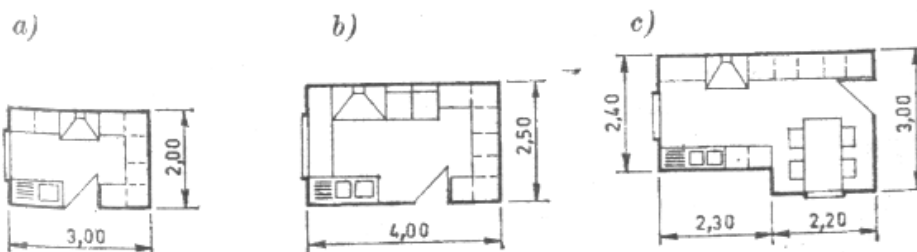


Fig. 8.

**4. Dimensioni e ubicazione degli ambienti.** Gli ambienti devono essere differenziati a seconda della loro funzione; non è da escludere tuttavia che qualche stanza possa essere studiata per adattarsi a vari usi. L'altezza netta dei piani è in genere variabile da m 2,80 a 3,20; nelle case signorili e di lusso l'altezza di grandi ambienti (saloni di ricevimento) è a volte maggiore, potendo arrivare anche a m. 4 o 4,50. Gli ambienti di soggiorno da pranzo, di ricevimento, per studio, sono di solito ubicati in prossimità dell'ingresso e variamente disimpegnati; la cucina è posta in prossimità del pranzo e, nelle case di lusso e signorili, ad esso collegata attraverso un'anticucina o office, nelle altre attraverso un semplice disimpegno. Le stanze da letto sono raggruppate nella parte notte e servite dai bagni e WC. Gli ambienti di servizio, lavatoi, stierie, guardaroba, stanze per il personale di servizio, presenti in case di lusso e signorili, sono ubicati in modo da avere percorsi nettamente distinti dagli altri della casa e serviti da apposito ingresso secondario; nelle case medie e popolari si riducono a ripostigli e piccoli locali per apparecchi elettrodomestici. Necessarie per la vita all'aperto sono le terrazze, di solito poste a servizio degli ambienti di soggiorno (da dimensionare in modo che possano contenere sedie a sdraio e tavoli con sedie), meno utili sono i balconi di piccola luce; terrazze più piccole,

opportunamente schermate, possono essere disposte per esigenze di servizio (stenditoi per biancheria, ecc.).

**L'ingresso**, se è unico, deve essere disposto in modo che da esso si possano raggiungere facilmente tutti i reparti essenziali della casa (giorno, notte, servizi) senza interferire con gli altri; è illuminato, a volte, e tre ma spesso prende luce dalle porte vetrate dei locali di soggiorno o direttamente dall'esterno (fig. 6b), rappresentanza (fig. 6a); le sue dimensioni sono adeguate all'ampiezza e al tipo di abitazione, da 3 = 4 mq. fino a 30 – 40 mq. ed oltre per ville di lusso; in case minime si può prevedere anche l'ingresso diretto nella stanza di soggiorno (fig. 6c).

**Il soggiorno** è l'ambiente ove si compiono le operazioni diurne dei componenti la famiglia: ricevere, conversare leggere, pranzare, ascoltare la radio, la TV ecc.; in case di lusso e signorili l'ambiente è differenziato in vari spazi, a volte anche separati da muri e vetrate, ma spesso comunicanti e variamente articolati, eventualmente separabili con tende o pareti mobili (fig. 7a); nelle case di tipo medio e popolare il soggiorno è formato da un unico ambiente (fig. 6), ma anche in questi casi è consigliabile la creazione di qualche articolazione con la quale si possano creare spazi distinti per le varie operazioni (fig. 7b e c); la superficie varia da 16 a 20 mq per case di tipo medio e popolare, fino a 50 mq ed oltre per case signorili.

**La cucina** è l'ambiente dove si prepara il pranzo; molto spesso in essa si svolgono anche le operazioni di rigoverno e di conservazione dei cibi, in case medie e soprattutto popolari si prevede l'utilizzazione della cucina anche per il pranzo (cucina tinello); eccezionale è la disposizione della cucina in unico ambiente con

il soggiorno; tale disposizione si riscontra in Italia quasi esclusivamente nelle case rurali. Nelle case di lusso e signorili la cucina, eventualmente divisa in due ambienti contigui per la preparazione ed il rigoverno, comunica col pranzo attraverso un ambiente (office) che serve da isolamento acustico e da filtro per gli odori, nonché per la custodia di stoviglie, biancheria ecc.; nelle case di tipo medio e popolare l'office si riduce ad un semplice disimpegno (fig. 6) e può anche mancare del tutto (fig. 7c). La superficie di cucine in cui si svolge la preparazione e il rigoverno varia da 6 mq. per 2 o 3 persone (fig. 8a) a 10 = 12 m<sup>2</sup> per 8 o 10 persone (fig. 8b): le dimensioni aumentano quando nella cucina si prevede anche la consumazione dei pasti (fig. 8c). Nelle case a molti piani di tipo medio e popolare è necessario prevedere la disposizione in colonna delle cucine dei vari piani e, possibilmente, l'accostamento di quelle dello stesso piano per ridurre le spese per l'impianto idrico.

**Le camere da letto** debbono essere servite da un bagno W.C. posto il più vicino possibile ad esse; nelle case di lusso quasi tutte le camere sono provviste di bagno proprio e, a volte, di spogliatoio o boudoir; nelle case di tipo medio e popolare un bagno W.C. serve più camere (di norma non più di 3). Si distinguono: camere matrimoniali, nelle quali è bene prevedere lo spazio per una culla (fig. 9), camere ad 1 letto (fig. 10), camera a due letti (fig. 11); la cubatura occorrente è di circa m<sup>3</sup> 18 =20 a persona, non si prevedono, di norma, camere con più di due letti; nelle case popolari è bene non prevedere camere ad 1 letto; l'esposizione più opportuna è ad est per avere una insolazione antimeridiana; spesso nelle camere a 1 o 2 letti si prevede anche uno spazio per studio con scrivania e sedie (figg. 10 e 11).

**I locali igienici** comprendono: i bagni, i W.C. i lavabi, le docce (fig. 12); tutti o parte dei locali suddetti possono essere variamente raggruppati; spesso nelle case di tipo medio e popolare in un solo locale sono disposti gli apparecchi del W.C. e del bagno (fig. 13, 14 e

15); a volte si dispongono locali che possono servire contemporaneamente più di una persona (fig. 16). Per l'economia della costruzione è bene che negli edifici a più piani i locali igienici siano disposti in colonna o comunque in modo da poter utilizzare un discendente di scarico per più apparecchi; le tubazioni sono generalmente incassate nelle murature, che devono quindi essere di spessore adeguato.

I servizi accessori sono costituiti, nelle case di tipo medio e popolare, da spazi per armadi a muro ubicati prevalentemente in corrispondenza di corridoi o disimpegni in prossimità delle stanze da letto o nelle stanze medesime; da piccoli locali per lavare (prevedere lo spazio per la vaschetta o la lavatrice con apposito scarico) disposti in modo che siano accessibili facilmente dalla zona diurna e da quella notturna e possibilmente corredati di terrazza di modeste dimensioni per stendere i panni. Le ville e le case signorili isolate sono fornite di garage per una o più auto; gli edifici a molti appartamenti hanno generalmente il piano seminterrato adibito a garage, a box distinti o a locale unico; nelle case di tipo popolare i posti auto sono sistemati all'aperto in slarghi appositi nei distacchi tra i fabbricati.

Vedere in PROGETTAZIONE E TECNICHE DI RAPPRESENTAZIONE § 5 gli schemi e le dimensioni in pianta dei più comuni arredi per il dimensionamento dei vari ambienti della casa di abitazione.

**5. Esempi di case di abitazione.** Nella fig. 17 è illustrata la pianta del piano tipo di un fabbricato costituito da due corpi di fabbrica affiancati del tipo di quello della fig. 1b con tre piccoli appartamenti per piano. La fig. 18 mostra in alto la pianta del piano tipo di un fabbricato lineare "a ballatoio" del tipo della fig. 1a ed in basso quella di un fabbricato a torre avente lo schema della fig. 1c. La fig. 19 illustra la pianta di un fabbricato lineare riprodotto lo schema della fig. 1a ripetuto con corpi affiancati; analogamente la fig. 20 mostra la parte terminale di un edificio lineare riprodotto lo stesso schema ripetuto.

Nella fig. 21 è illustrata parte della pianta del piano tipo di un fabbricato nel quale il corpo scala serve tre appartamenti per piano. La fig. 22 mostra la pianta del piano tipo di un fabbricato costruito per la GESCAL avente lo schema illustrato nella fig. 3. Nella fig. 23 è riprodotta la pianta del piano tipo di un fabbricato a torre costruito a Trezzano sul Naviglio (Milano); l'edificio è costruito interamente con elementi prefabbricati prodotti fuori opera in modo da formare una struttura scatolare: gli elementi sono fondamentalmente di tre tipi: lastre di parete esterna, formate con più strati di materiali diversi; lastre di parete interna, formate da uno strato di un solo materiale; elementi di forma particolare come i blocchi funzionali e le rampe scala (vedi PREFABBRICAZIONE EDILIZIA).

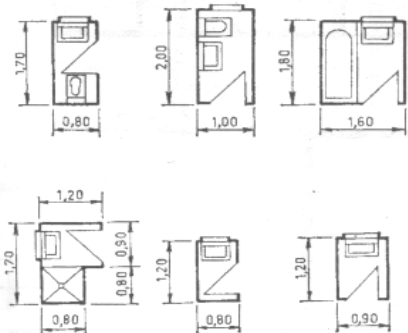


Fig. 12.

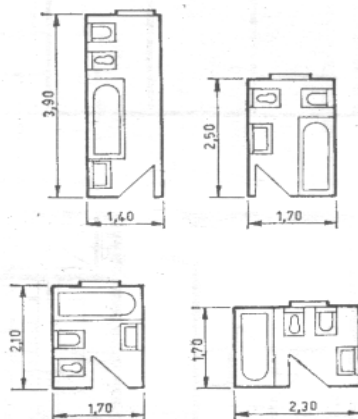


Fig. 13.

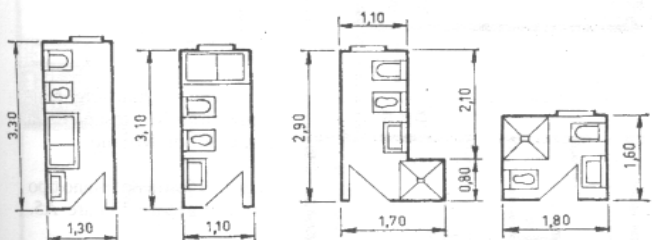


Fig. 14.

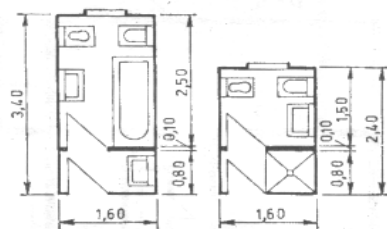


Fig. 16.

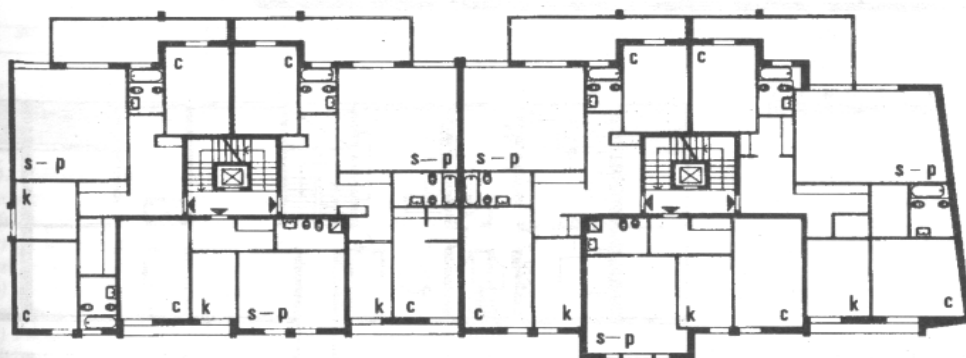


Fig. 17. - Edificio di abitazione in Trieste; pianta del piano tipo (prog. Celli-Tognon); S-P) soggiorno-pranzo; C) camera; K) cucina.

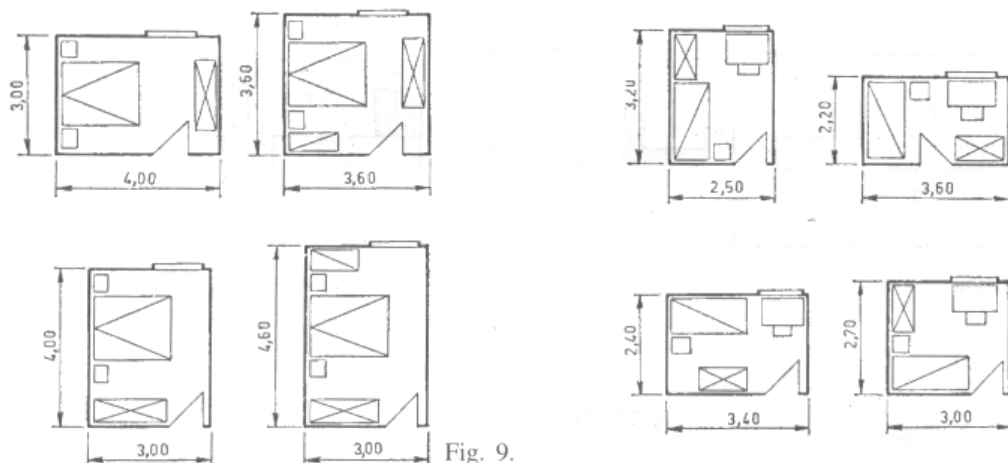


Fig. 9.

Fig. 10.

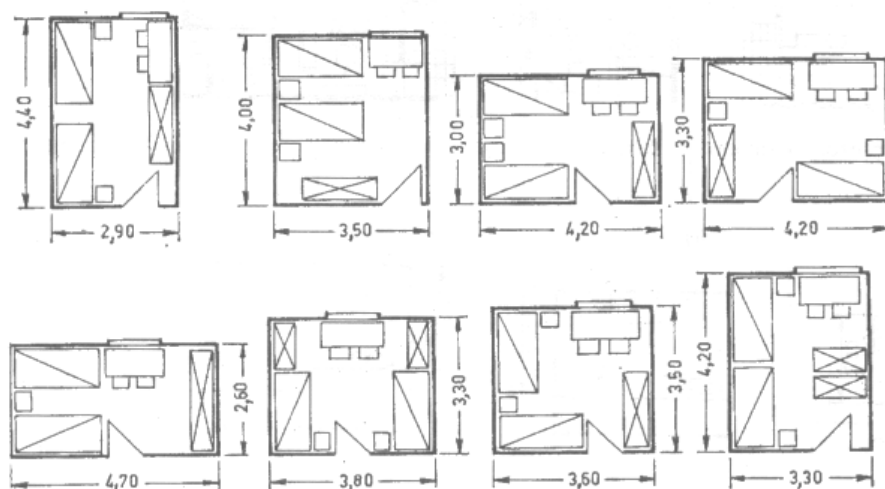


Fig. 11.

**Edilizia sovvenzionata, convenzionata e agevolata.** - Un importante provvedimento legislativo riguardante l'edilizia residenziale è la legge 5 agosto 1978, n. 457 che ha istituito un piano decennale (a partire 1978) per dare uno sviluppo sostanziale all'edilizia residenziale pubblica. Il piano riguarda:

- a) gli interventi di edilizia sovvenzionata (dallo Stato) diretti alla costruzione di abitazioni e al recupero patrimonio edilizio degli enti pubblici;
- b) gli interventi di edilizia convenzionata e agevolata diretti alla costruzione di abitazioni e al recupero patrimonio edilizio esistente;
- c) l'acquisizione e l'urbanizzazione di aree destinate agli insediamenti residenziali

Nel piano . sono quantificate le risorse finanziarie e creditizie destinate all'edilizia residenziale pubblica e sono fissati i criteri per la loro gestione, rispettando le linee generali indicate in proposito dal CIPE (Comitato interministeriale per la Programmazione Economica). Quest'ultimo ente è preposto all'approvazione, su proposta del CER (Comitato per l'Edilizia Residenziale), del piano decennale, articolato in programmi quadriennali e revisioni biennali. La legge in questione oltre ad istituire il CER ne stabilisce i compiti in materia di edilizia residenziale, insieme a quelli del CIPE e delle Regioni, ne fissa la composizione e detta tutte le norme necessarie al suo funzionamento. Il piano decennale 1978/88, istituito con la legge 5 agosto 1978 n. 457, è stato poi rinnovato e modificato negli anni successivi al 1988 con le leggi 11 marzo 1988 n. 67, 17 febbraio 1992 n. 179, 28 gennaio 1994 n. 85.

## NORME DI PROGETTAZIONE DI EDIFICI D'ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

Caratteristiche distributive. È bene che ciascun alloggio abbia almeno due esposizioni, preferibilmente opposte. La distanza minima tra le fronti di fabbricati opposti, sulle quali siano aperte finestre di vani abitabili comprese le cucine, non dovrebbe essere inferiore ai  $\frac{3}{2}$  dell'altezza dell'edificio più basso; alcuni regolamenti impongono anche distanze molto maggiori; le distanze ammesse per le fronti opposte su chiostrine chiuse possono essere molto minori (fino ad un minimo di 4 = 5 m) ma su tali fronti possono essere aperte finestre di soli servizi (w.c., bagni, corridoi, scale). Sono da evitare schemi planimetrici di corpi di fabbrica con cortili chiusi: preferibili i tipi lineari, a C o a pettine. Negli edifici d'abitazione di tipo economico moderni si evita di disporre vani abitabili ai piani terreni, riservando questi ultimi a portici, negozi, garage e servizi vari. Di solito l'ascensore è previsto per edifici con più di tre piani; per quelli con un numero di piani superiore ad otto si dovrebbero prevedere almeno due ascensori. Le rampe e i pianerottoli delle scale hanno una larghezza minima di 1,10 = 1,20 m con gradini di alzata da 16,00 a 17,00 cm. Le superfici minime utili nette (escluse le murature) indicative per i vari ambienti della casa d'abitazione sono riportate nella seguente tabella:

Superfici minime ambienti di abitazione		
	mq.	mq.
Soggiorno	14	18
Soggiorno pranzo	18	26
Cucina	7	10
Cucina tinello	12	15
Camera matrimoniale	14	16
Camera a due letti	14	16
Camera da lavoro con possibilità di un letto	10	12
W.C. con doccia,	4	5
Bagno con W.C.	2,50	3
Locale per lavabiancheria	2	3
Ingresso, disimpegni, armadi a muro .	2	2,50

Esse sono naturalmente suscettibili di variazioni anche notevoli in relazione a particolari esigenze o situazioni locali. Per gli ambienti di soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno e ingresso i valori minori sono per famiglie minime di 2 o 3 persone, quelli maggiori per famiglie di 5 o 6 persone.

I requisiti più salienti ai quali è bene che soddisfino i vari ambienti sono qui appresso indicati:

**Il soggiorno** deve essere previsto in ambiente autonomo distinto dall'ingresso; esso può contenere uno spazio apposito (spazio pranzo) destinato al consumo dei pasti di un numero di persone paria quello dei posti letto dell'alloggio.

**La cucina** deve essere prevista di norma in ambiente autonomo (la cucina in nicchia nel soggiorno può essere prevista per tipi particolari di alloggi minimi per vacanze o in residences); anch'essa può contenere un apposito spazio pranzo. Deve essere dimensionata tenendo conto dell'ingombro dei normali apparecchi per cottura, rigoverno, conservazione delle vivande, delle stoviglie, ecc.

**Le camere da letto** sono di norma previste per letto matrimoniale o per due letti: la prima con spazio per culla, oltre agli armadi usuali, le seconde con possibilità di disporre, oltre ai letti e agli armadi usuali, due tavoli scrivanie aventi buona illuminazione naturale.



**Gli ambienti pluriuso** sono spesso utili per la possibilità di disporre letti supplementari, spazi di lavoro, per studio ecc.

**Il bagno** deve essere provvisto degli apparecchi igienici indispensabili: vasca da bagno, w.c., bidet, lavabo. Ne occorre almeno uno per ogni alloggio; negli alloggi previsti per più di tre persone occorre almeno un bagno w.c. in più ogni due letti: questi bagni supplementari possono essere dotati di doccia anziché di vasca da bagno. È bene che negli alloggi ove è previsto un solo bagno, sia disposto anche un lavabo supplementare in ambiente distinto.

**L'ingresso** si dispone normalmente in ambiente autonomo, anche se non mancano esempi d'ingresso diretto sul soggiorno specialmente in alloggi di tipo particolare (residences, alloggi minimi, ecc.).

**I disimpegni e accessori vari** sono costituiti da corridoi, anditi, armadi a muro, spazi per lavatrice,

Posti i corridoi e anditi debbono avere larghezza sufficiente al passaggio (minimo 90 cm.) e permettere ripostigli apertura delle ante di eventuali armadi a muro; questi ultimi debbono avere una profondità minima di 60 cm. ed essere di sviluppo adeguato ai posti letto.

**Le terrazze e balconi**, sono normalmente annessi agli ambienti di soggiorno e alla cucina; è bene che le prime siano dimensionate in modo da permettere la disposizione di un tavolo con sedie; i secondi, opportunamente schermati verso l'esterno, per permettere la disposizione di stenditoi all'aperto.

**Caratteristiche costruttive.** I piani destinati agli alloggi devono preferibilmente essere disposti su solaio con spazio d'aerazione sottostante, mentre i locali destinati ad altri usi (garages, cantinati, servizi vari) possono essere disposti su vespaio, costruito naturalmente in modo da assicurare una buona difesa contro l'umidità. La Parte basamentale esterna dei muri perimetrali degli edifici è bene sia protetta da materiale di rivestimento resistenti all'usura li erri e alle infiltrazioni di umidità: nei l'allontanamento delle acque meteoriche è necessario la costruzione di un marciapiede impermeabile lungo il perimetro del fabbricato avente pendenza verso l'esterno e munito di cunetta. Normalmente non sono ammesse abitazioni in piani interrati e seminterrati questi sono invece normalmente utilizzati per garages, cantinati e servizi vari: le parti interrate devono essere protette verso terra con intercapedine o con idonei strati verticali impermeabilizzanti; l'intercapedine deve essere approfondita fino a qualche dm al disotto della quota di calpestio del piano interrato e provvista di cunetta in pendenza verso idonei pozzetti collegati alla rete fognante. Le murature, sia portanti sia di tamponamento devono assicurare l'isolamento termico e acustico necessario, nonché adeguata protezione contro l'umidità, perché i tetti siano idonei a proteggere il fabbricato dalle infiltrazioni dovute alle acque meteoriche, e consigliabile che le pendenze abbiano valori non inferiori ai seguenti: 40%a per manti formati con coppi o con lastre d'ardesia; 35% per tegole maritate curve e piane; 30% per tegole marsigliesi o simili; da 5 a 10% per lastre metalliche di lamiera ondulata, grecata e simili. E bene che le falde dei tetti sporgano dal filo delle murature perimetrali di un oggetto adeguato all'altezza delle facciate in modo da assicurare una buona protezione delle stesse; quando ragioni costruttive o architettoniche non consentano la formazione di un oggetto idoneo è necessario che le pareti vellicali siano protette da adatti rivestimenti e che sia ben studiata, caso per caso, la soluzione da adottare per lo smaltimento delle acque meteoriche. Per le coperture a terrazzo è

necessario prevedere un idoneo isolamento termico impiegando materiali coibenti che assicurino alla copertura stessa una conducibilità termica non elevata ( $K=0,7 \text{ kca/mq.h } ^\circ\text{C}$ ); la pendenza della superficie superiore della terrazza deve essere non inferiore al 2% per assicurare un sollecito smaltimento delle acque verso i bocchettoni di scarico. dei quali devono essere particolarmente curate l'ubicazione e l'efficienza, rappresentando essi punti molto delicati della struttura. Tutti gli aggetti esterni dei fabbricati non provvisti di grondaia (cornici, balconi, bowwindows, copertine, soglie, ecc.) devono essere provvisti di gocciolatoio (profondità = 2 cm). La quota superiore dei pavimenti di balconi e terrazze deve essere tenuta almeno 5 cm al disotto di quella degli ambienti ad essi adiacenti- Deve essere particolarmente curata la tenuta degli infissi esterni munendoli delle necessarie battute e gocciolatoi; gli infissi medesimi devono essere costruiti con materiali resistenti agli agenti atmosferici e provvisti di adeguato rivestimento: quelli di lamiera d'acciaio scatolare devono essere protetti con procedimento antiossidativo anche nella parte interna.

Per quanto riguarda i rivestimenti esterni sono naturalmente da preferire quelli che danno una migliore protezione, comunque sono da escludere gli intonaci confezionati con malta aerea o i rivestimenti che possono essere danneggiati dal gelo nelle località ove normalmente la temperatura va sotto lo zero in qualche periodo dell'anno. I paramenti di pietra naturale o di laterizi eseguiti a faccia vista devono avere i giunti stilati con malta cementizia per evitare infiltrazioni di umidità.

Per quanto riguarda i requisiti a cui devono soddisfare gli impianti di riscaldamento, elettrici, di distribuzione dell'acqua, del gas, ecc. si rimanda alla parte VI.

**7. Legislazione recente.** - Col Decreto P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 è stato emanato il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia. Questo testo riguarda naturalmente anche la costruzione di case di abitazione e quindi di esso si riportano le disposizioni più importanti che in esso compaiono riguardanti appunto l'argomento delle abitazioni. Tutti i Comuni, anche in forma associata tra di loro, debbono costituire uno "Sportello unico per l'edilizia" che curi i rapporti tra i privati e l'Amministrazione pubblica relativi a qualsiasi intervento edilizio. Tra i più importanti interventi si citano: gli adempimenti necessari per la denuncia d'inizio e lo svolgimento di attività; il rilascio di permessi di costruzione; la predisposizione di un archivio informatico accessibile gratuitamente per via telematica; il rilascio di certificati riguardanti le varie attività edilizie; le autorizzazioni necessarie per costruzioni in zone sismiche; gli atti d'assenso per gli interventi su immobili vincolati; nulla-osta dell'autorità competente in materia di aree naturali protette; assenso necessario per servitù varie (ferroviarie, portuali, aeroportuali). Quella che fino ad ora era denominata "concessione edilizia" viene ora chiamata "permesso di costruire" ed esso sarà obbligatorio per: interventi di nuova costruzione, interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici o che comportino mutamenti delle destinazione d'uso. Viene invece soppressa l'autorizzazione edilizia, riservata fino ad oggi alle attività marginali quali: gli interventi di manutenzione ordinaria; gli interventi per l'eliminazione di barriere architettoniche; le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo (purché eseguite in aree esterne al centro abitato).

Sono soggette alla cosiddetta D. I. A. (Denuncia di inizio di attività) tutte le attività che non siano libere o soggette al permesso di costruire.

Per le nuove costruzioni, le ricostruzioni o le sopraelevazioni parziali o totali e per gli interventi su edifici esistenti che influiscano sulle condizioni di sicurezza viene rilasciato un "certificato di agibilità" su richiesta del Direttore dei lavori entro quindici giorni dalla data di ultimazione dei lavori.