

## Attività edilizia. Normativa e pratica

Testo unico edilizia, norme di settore,  
regolamentazione regionale, normativa tecnica



autore Roberto Gallia  
edizione Giugno 2012  
isbn 978-88-6219-122-7  
pagine 224  
formato 170 x 240 mm  
prezzo Euro 40,00

**Contenuti principali:** Breve storia della regolamentazione edilizia in Italia ~ La vigente regolamentazione dell'attività edilizia: *Autorizzazione e controllo delle opere edilizie - La disciplina dell'edilizia - La semplificazione di sportelli e modelli - L'attività edilizia - Le autorizzazioni edilizie - Il contributo di costruzione - L'agibilità degli edifici - Il controllo dell'attività edilizia* ~ Le normative di settore: *L'autorizzazione delle attività produttive - L'autorizzazione sismica - L'autorizzazione paesaggistica - Le autorizzazioni ambientali - Le autorizzazioni a tutela delle persone e delle cose - La normativa tecnica dell'edilizia* ~ La normativa tecnica dell'edilizia ~ 16 Tabelle inserite nel testo ~ 56 Riquadri di approfondimento

Le recenti innovazioni legislative mirate alla semplificazione ed alla liberalizzazione dell'attività edilizia hanno prodotto una innovazione rilevante, che attribuisce al progettista la responsabilità, sanzionabile penalmente, nell'**asseverare** «la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica».

L'attribuzione al progettista della responsabilità di asseverare le condizioni legali per procedere all'attuazione dell'intervento edilizio, in una situazione di certezza sui riferimenti normativi e nel merito degli adempimenti, non dovrebbe creare particolari problemi, risultando una scelta auspicabile oltre che condivisibile.

Il quadro normativo vigente presenta tuttavia delle innegabili criticità, con particolare riferimento alla chiarezza delle procedure ed alla certezza delle norme tecniche di settore, che determinano la legittimità dell'attività edilizia.

Questo testo descrive il quadro vigente delle norme e delle procedure che regolano l'attività edilizia, riordinando gli argomenti in una dimensione logica. Per una migliore comprensione si è scelto di adottare una impostazione manualistica, con l'obiettivo primario di suggerire le responsabilità professionali.

Lo scopo non è limitato solo a sostenere il progettista nella ricerca di assumere con consapevolezza i rischi connessi all'obbligo di asseverare le condizioni che determinano la legalità dell'attività edilizia. La disposizione dell'opera tiene anche conto che l'attività professionale si dispiega - attualmente - all'interno di una società che contempla la libera circolazione sia delle merci sia delle persone, e quindi la liberalizzazione del mercato dei servizi anche professionali, nel quale la concorrenza nelle attività professionali non può essere regolata solo dai costi, ma deve inevitabilmente fondarsi sulla qualità dei servizi prestati. In tal senso la consapevole conoscenza delle norme e delle procedure che regolano l'attività edilizia risulta indispensabile per definire i requisiti e misurare la qualità della progettazione e delle conseguenti realizzazioni fisiche.

# ATTIVITÀ EDILIZIA NORMATIVA E PRATICA

*Roberto Gallia*

## I N D I C E

<b>CAPITOLO 1 - BREVE STORIA DELLA REGOLAMENTAZIONE EDILIZIA IN ITALIA</b> .....	7
<b>CAPITOLO 2 - LA REGOLAMENTAZIONE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA</b>	
2.1 AUTORIZZAZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE EDILIZIE .....	30
2.2 LA DISCIPLINA DELL'EDILIZIA .....	35
2.2.1 <i>Il Testo unico per l'edilizia</i>	
2.2.2 <i>La normativa di settore</i>	
2.2.3 <i>La normativa regionale in materia edilizia</i>	
2.3 LA SEMPLIFICAZIONE DI SPORTELLI E MODELLI .....	43
2.3.1 <i>Lo sportello unico per l'edilizia (SUE)</i>	
2.3.2 <i>Lo sportello unico per le attività produttive (SUAP)</i>	
2.3.3 <i>Il modello unico digitale per l'edilizia</i>	
2.4 L'ATTIVITÀ EDILIZIA .....	49
2.4.1 <i>Gli interventi edilizi</i>	
2.4.2 <i>L'attività edilizia libera</i>	
2.4.3 <i>L'attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica</i>	
2.4.4 <i>I titoli abilitativi</i>	
2.4.5 <i>Un commento sull'attuale quadro della regolamentazione edilizia</i>	
2.5 LE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE .....	71
2.5.1 <i>Il permesso di costruire</i>	
2.5.2 <i>La denuncia di inizio attività (DIA)</i>	
2.5.3 <i>La segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)</i>	
2.5.4 <i>La comunicazione di inizio lavori (CIL)</i>	
2.6 IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE .....	88
2.7 L'AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI .....	93

2.8	IL CONTROLLO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA .....	96
2.8.1	<i>Il regolamento edilizio comunale</i>	
2.8.2	<i>La vigilanza sull'attività edilizia</i>	

### **CAPITOLO 3 - LE NORMATIVE DI SETTORE AVENTI INCIDENZA SULLA DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

3.1	PREMESSA .....	103
3.2	L'AUTORIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE .....	105
3.3	L'AUTORIZZAZIONE SISMICA .....	112
3.3.1	<i>La classificazione sismica del territorio nazionale</i>	
3.3.2	<i>L'attività edilizia in zona sismica</i>	
3.4	L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA .....	124
3.4.1	<i>Vincolo di tutela e disciplina d'uso</i>	
3.4.2	<i>Il paesaggio delle Regioni</i>	
3.4.3	<i>La relazione paesaggistica</i>	
3.5	LE AUTORIZZAZIONI AMBIENTALI .....	138
3.5.1	<i>L'autorizzazione a tutela delle aree naturali protette</i>	
3.5.2	<i>L'autorizzazione a tutela del vincolo idrogeologico</i>	
3.5.3	<i>L'autorizzazione allo scarico dei reflui</i>	
3.5.4	<i>La valutazione di impatto ambientale (VIA)</i>	
3.5.5	<i>L'autorizzazione integrata ambientale (AIA)</i>	
3.6	LE AUTORIZZAZIONI A TUTELA DELLE PERSONE E DELLE COSE .....	165
3.6.1	<i>L'autorizzazione di prevenzione incendi</i>	
3.6.2	<i>L'autorizzazione sanitaria</i>	

### **CAPITOLO 4 - LA NORMATIVA TECNICA DELL'EDILIZIA**

4.1	PREMESSA .....	179
4.2	LA PRESCRIZIONE TECNICA .....	183
4.3	LA NORMATIVA TECNICA NEL T.U. PER L'EDILIZIA .....	187
4.3.1	<i>Sicurezza statica</i>	
4.3.2	<i>Eliminazione delle barriere architettoniche</i>	
4.3.3	<i>Sicurezza degli impianti</i>	
4.3.4	<i>Contenimento dei consumi energetici</i>	
4.4	LA NORMATIVA TECNICA PER L'EDILIZIA FUORI DEL T.U. ....	204
4.4.1	<i>Standard igienico-sanitari</i>	
4.4.2	<i>Standard edilizi</i>	
4.4.3	<i>Requisiti acustici degli edifici</i>	
4.4.4	<i>Protezione delle costruzioni dagli incendi</i>	
4.4.5	<i>Efficienza energetica degli edifici</i>	
4.5	L'EDILIZIA SOSTENIBILE .....	218

### **Tabelle inserite nel testo**

Tabella 1 - Le norme regionali in materia urbanistica .....	18
Tabella 2 - Le norme regionali per il recupero dei sottotetti .....	23
Tabella 3 - Le norme regionali per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia .....	26
Tabella 4 - Le norme regionali in materia edilizia .....	41
Tabella 5 - I procedimenti di autorizzazione dell'attività edilizia .....	66
Tabella 6 - I provvedimenti regionali per la classificazione sismica del territorio .....	113
Tabella 7 - Le regolamentazioni regionali per l'attività edilizia in zona sismica .....	120
Tabella 8 - Le regolamentazioni regionali dei procedimenti di autorizzazione paesaggistica .....	136
Tabella 9 - Le attività produttive che generano scarichi assimilati alle acque reflue domestiche .....	147
Tabella 10 - Le norme regionali in materia di tutela delle acque dall'inquinamento e disciplina degli scarichi .....	149
Tabella 11 - Le norme regionali in materia di impatto ambientale .....	158
Tabella 12 - Le attività sottoposte ai controlli di prevenzione incendi .....	167
Tabella 13 - Le norme regionali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche .....	194
Tabella 14 - Le norme regionali in materia di impianti termici .....	200
Tabella 15 - Le norme regionali in materia di rendimento energetico in edilizia .....	216
Tabella 16 - Le norme regionali in materia di edilizia sostenibile .....	223

### **Riquadri fuori testo**

• <i>Antologia</i> : Francesco Indovina « <i>Lo spreco edilizio</i> » .....	13
• Strumenti consensuali e strumenti autoritativi nel procedimento amministrativo .....	20
• L'istituto della perequazione al vaglio della giurisprudenza .....	21
• L'evoluzione normativa dell'autorizzazione delle opere edilizie .....	31
• <i>Lo jus aedificandi</i> .....	32
• L'evoluzione della disciplina dei titoli abilitativi per gli interventi edilizi .....	34
• Normativa speciale e disciplina generale .....	38
• L'evoluzione del procedimento amministrativo .....	43
• L'autorizzazione unica .....	44
• La semplificazione urbanistica abbinata all'istituzione del SUAP .....	46
• Nozione di «carico urbanistico» .....	50
• Le categorie degli interventi edilizi .....	51
• Nozione di «sagoma di un edificio» .....	52
• Nozione di «nuova costruzione» .....	53
• Nozione di pertinenzialità ai fini urbanistici .....	54
• Nozione di «volumi tecnici» .....	54
• I limiti all'attività edilizia libera .....	57
• Nozione della natura precaria di un'opera .....	57
• Natura e limiti dell'esercizio del diritto ad edificare .....	60

• La natura giuridica della DIA .....	61
• Comunicazione di avvio del procedimento in caso di adozione di un provvedimento vincolato .....	62
• Nozione di «vincolo di asservimento di terreno per scopi edificatori» o «cessione di cubatura» .....	64
• Differente nozione fra «destinazione d'uso urbanistico» e «destinazione d'uso degli immobili» .....	71
• Necessità del permesso di costruire .....	72
• Tutela delle aree percorse dal fuoco .....	76
• <i>Antologia: Pietro Falcone «L'impugnazione del permesso di costruire»</i> .....	77
• Il rinnovo del permesso di costruire .....	80
• Nozione di "inizio lavori" .....	80
• La disciplina della DIA in area vincolata .....	82
• Natura e funzione della relazione di accompagnamento alla DIA .....	83
• Funzione pubblicistica della certificazione della DIA .....	84
• Il contributo di costruzione per le variazioni di destinazione d'uso senza opere .....	88
• Le opere di urbanizzazione .....	90
• Abitabilità e agibilità .....	93
• La disciplina sanzionatoria penale in materia edilizia .....	99
• Il concetto di «difformità» .....	100
• Natura e limiti dell'acquisizione di un'opera abusiva al patrimonio comunale .....	101
• La tutela del controinteressato all'attività edilizia .....	102
• I principi del controllo delle costruzioni a rischio sismico .....	116
• La nuova disciplina dell'autorizzazione paesaggistica .....	127
• L'obbligo della preventiva autorizzazione paesaggistica .....	128
• La valutazione di incidenza .....	139
• Nozione di «acque reflue domestiche» ed «acque reflue industriali» .....	145
• Obbligo della verifica di assoggettabilità a VIA .....	154
• Sottoponibilità a VIA degli impianti esistenti .....	155
• Criteri per la verifica di assoggettabilità a VIA .....	156
• Categorie di attività industriali soggette al rilascio dell'autorizzazione integrata ambientale .....	160
• Procedure per il rilascio dell'autorizzazione integrata ambientale .....	163
• Norme e dei requisiti minimi per l'esercizio attività d'impresa .....	178
• <i>Antologia: Elisabetta Mariotti «La natura giuridica della normativa tecnica per l'edilizia»</i> .....	181
• Differenza fra «discrezionalità tecnica» e «accertamento tecnico» .....	184
• La definizione di norma e di regola tecnica .....	185
• <i>Antologia: Vittorio Cecconi «Le prescrizioni tecniche nella liberalizzazione dei mercati»</i> .....	185
• La sicurezza statica nell'esecuzione dei lavori .....	188
• Definizione di «ristrutturazione rilevante» .....	214
• Il «Protocollo ITACA» per la valutazione energetico-ambientale di un edificio .....	219