

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

CAPITOLO 1 - BREVE STORIA DELLA REGOLAMENTAZIONE EDILIZIA IN ITALIA	7
CAPITOLO 2 - LA REGOLAMENTAZIONE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	
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