

Edilizia Privata
LE NUOVE PROCEDURE DOPO
IL D.L. “SBLOCCA ITALIA”
E LA RELAZIONE TECNICA DI
ASSEVERAZIONE

Roma, 1° ottobre 2015
Hotel dei Congressi, Viale Shakespeare 29

LA COMPILAZIONE DELLA RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

Arch.Prof. Roberto Gallia
(www.robertogallia.it)

Sblocca Italia (D.l 133/2014)

- **Rent to buy** (affitto con patto di futura vendita)
- Affitto a **canoni concordati**
- **semplificazioni burocratiche** a favore delle famiglie che intendono frazionare o accorpare appartamenti o procedere con lavori di ristrutturazioni in casa che modificano le superfici interne senza però toccare la volumetria nei muri portanti.

Sblocca Italia (D.l 133/2014)

Semplificazione edilizia (art. 17)

- Modifica della Comunicazione
- Permesso di costruire in deroga alle DU
- Permesso di costruire convenzionato
- Differenziazione Scia/Dia

Regolamento edilizio unico (art. 17-bis)

Semplificare il TUE ?

- **Edilizia libera**

Opere ritenute di nessun impatto sul territorio

- **Denuncia di inizio attività (DIA)**

Opere che non comportano l'aumento del carico urbanistico e il mutamento degli standard

- **Permesso di costruire - DIA sostitutiva**

Interventi che incidono sull'assetto del territorio e richiedono un esame discrezionale della PA

DIA / CILA / SCIA

**Atto privato volto a comunicare
l'intenzione di intraprendere un'attività
direttamente ammessa dalla legge**

(CdS, A.p. 15/2011)

Modello ad efficacia legittimante immediata

(C.Cost. 164/2012)

**Non costituisce provvedimento tacito
direttamente impugnabile**

(L. 241/1990. articolo 19, c. 6-ter, inserito da L. 148/2011, articolo 6)

**Edilizia e attività produttive:
*sono equivalenti ?***

D.P.R. 308/2001: edilizia

D.P.R. 160/2010: attività produttive

Autorizzazioni edilizie: *Che fare ?*

Edilizia libera: interventi non incidenti sul territorio e non soggetti ad autorizzazioni settoriali, la cui realizzazione non produca modifiche né alla consistenza catastale né alle condizioni di agibilità

SCIA: modalità ordinaria per intraprendere una attività edilizia

Permesso di costruire: titolo abilitativo espresso per autorizzare l'attività edilizia che richieda la verifica delle condizioni di compatibilità (urbanistica, paesaggistica, ambientale) e della tutela degli interessi pubblici coinvolti

Autorizzazioni di settore

TUE, articolo 5, comma 3

- a) Autorizzazione sanitaria
- b) Approvazione progetto VV.F.
- c) Autorizzazione sismica
- d) Nulla osta militare**
- e) Autorizzazione doganale**
- f) Nulla osta demanio marittimo**
- g) Autorizzazione paesaggistica e/o nulla osta beni storico-archeologici
- h) Parere Commissione salvaguardia Venezia
- i) Autorizzazione idraulica e/o nulla osta idrogeologico
- l) Nulla osta infrastrutture ferroviarie, stradali, portuali, aeroportuali**
- m) Nulla osta Ente gestore area naturale protetta

Autorizzazioni di settore: *Che fare ?*

Autorizzazione autonoma

Atto endoprocedimentale

Dichiarazione sostitutiva: *a che condizioni?*

Prescrizione urbanistica

Impianti tecnologici

Progettazione, installazione, collaudo ed esercizio
degli impianti tecnologici degli /negli edifici

D.M. 37/2008

*I progetti degli impianti sono elaborati
secondo la regola dell'arte*

(articolo 5 comma 3)

Prescrizione tecnica

- **Regola dell'arte:**

consuetudine a riconoscere l'abilità a fare

- **Standard:**

prescrizione tecnica finalizzata a garantire

- la sicurezza attiva (*safety*) di non arrecare danno

- la sicurezza passiva (*security*) di non subire danno

Prescrizione tecnica (segue)

Legge 21 giugno 1986 n. 317

Procedura di informazione nel settore delle norme e regolamentazioni tecniche

- **Specifica tecnica:** normativa contenuta in un documento che definisce le caratteristiche di qualità di un prodotto e di appropriata utilizzazione
- **Norma:** specifica tecnica ad osservanza non obbligatoria
- **Regola tecnica:** specifica tecnica la cui osservanza sia resa obbligatoria da provvedimenti legislativi, regolamentari e amministrativi

Prescrizione tecnica (segue)

Regolamento 1025/2012 del 25 ottobre 2012

- **Specifica tecnica:** documento che prescrive i requisiti tecnici che deve soddisfare un determinato prodotto, processo, servizio o sistema
- **Norma:** specifica tecnica, adottata da un organismo di normazione riconosciuto, per applicazione ripetuta o continua, alla quale **non è obbligatorio** conformarsi

Impianti tecnologici: *Che fare ?*

Norma legislativa: obbligo della progettazione

Norme regolamentari:

- Individuazione impianti
- Regole tecniche per ciascuna tipologia di impianto
- Norme Uni (specifiche) recepite con provvedimento regolamentare (specifico)

Agibilità

Agibilità parziale

(DPR 380/2001, articolo 25, comma 4-bis)

Anagrafe condominiale

l'obbligo di acquisire

“ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza”

(Cod. Civ. articolo 1130, comma 6 – Legge 220/2012)

Agibilità: *Che fare ?*

Fine lavori SCIA

Richiesta/dichiarazione a seguito
fine lavori permesso di costruire

Accordo Conferenza Unificata

12 giugno 2014

Adozione di **moduli unificati e semplificati** per la presentazione dell'istanza del permesso di costruire e della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

Agenda per la semplificazione 2015-2017

Edilizia: ridurre costi e tempi delle procedure

- **gennaio 2015**: moduli unici semplificati per l'edilizia libera;
- **marzo 2015**: predisposizione dello schema di regolamento per l'Autorizzazione paesaggistica per i piccoli interventi (lieve entità);
- **maggio 2015**: moduli unici semplificati per la SuperDia;
- **novembre 2015**: Regolamento edilizio unico;
- **giugno 2016**: predisposizione ulteriore modulistica;
- **dicembre 2016**: completamento adozione di tutti i modelli unici da parte delle Regioni e dei Comuni.

Agenda per la semplificazione 2015-2017

Impresa: ridurre costi e tempi dell'avvio in esercizio

- **gennaio 2015**: modulo per l'autorizzazione unica ambientale (AUA);
- **giugno 2015**: ricognizione sistematica delle procedure per area di regolazione ;
- **dicembre 2015**: semplificazione delle numerose autorizzazioni e nulla osta necessari all'avvio delle attività d'impresa;
- **marzo 2016**: completamento ricognizione delle procedure;
- **giugno 2016**: modulistica SUAP semplificata e standardizzata e linee guida per agevolare le imprese;
- **dicembre 2016**: completamento degli interventi di semplificazione autorizzazioni e nulla osta .

Accordo Conferenza Unificata 18 dicembre 2014

Adozione di **moduli unificati e standardizzati** per la presentazione dell'istanza della Comunicazione di inizio lavori (**CIL**) e della Comunicazione di inizio lavori asseverata (**CILA**)

Accordo Conferenza Unificata

16 luglio 2015

Adozione di **moduli unificati e standardizzati** per la presentazione **Denuncia Inizio Attività** alternativa al permesso di costruire

Responsabilità professionale

Articolo 19 legge 241/1990

*La segnalazione è corredata dalle **dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà** per quanto riguarda tutti **gli stati, le qualità personali e i fatti previsti** negli articoli 46 e 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, **nonché**, ove espressamente previsto dalla normativa vigente, dalle **attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati**, ..., relative alla **sussistenza dei requisiti e dei presupposti** di cui al primo periodo; tali **attestazioni e asseverazioni** sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione.*

Responsabilità professionale

Corte di Cassazione
sezione III penale, sentenza 1818/2009

Gli eventuali vizi delle **asseverazioni allegare alla DIA**, quale «*atto dotato di piena autonomia e rilevanza pubblicistica*», per la loro **natura certificativa** hanno rilevanza penale in quanto configurano il reato di falso.

Le asseverazioni allegare al permesso di costruire **NON** hanno natura certificativa.

Responsabilità professionale (CILA)

Il progettista, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt.359 e 481 del C.P., **esperiti i necessari accertamenti** di carattere urbanistico, edilizio, statico, igienico ed a seguito del **sopralluogo**,

ASSEVERA

che l'intervento, compiutamente descritto negli elaborati progettuali, è **conforme** agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che è **compatibile** con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio.

Responsabilità professionale (PdC-Scia)

Il progettista, in qualità di tecnico asseverante, preso atto di assumere la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale e consapevole delle penalità previste in caso di dichiarazioni mendaci o che affermano fatti non conformi al vero, sotto la propria responsabilità

DICHIARA

...

Responsabilità professionale (Dia sost.)

Il progettista, in qualità di tecnico asseverante,
preso atto di assumere la qualità **di persona**
esercitante un servizio di pubblica necessità ai
sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale,
consapevole che le **dichiarazioni false, la falsità**
negli atti e l'uso di atti falsi comportano
l'applicazione delle sanzioni penali previste dagli
artt. 75 e 76 del d.P.R. n. 445/2000, sotto la
propria responsabilità

DICHIARA

...

Quale “dichiarazione” ?

- **Attestazioni e asseverazioni**

Perizia giurata - R.D. 1366/1922

- **Autocertificazioni**

Legge 241/1990 procedimento amministrativo

- **Certificazioni**

DPR 445/2000 documentazione amministrativa

Relazione tecnica di asseverazione

- 1 Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere
- 2 Dati geometrici dell'immobile oggetto di intervento
- 3 Strumentazione urbanistica comunale vigente e in salvaguardia

Relazione tecnica di asseverazione

- 4 Barriere architettoniche
- 5 Sicurezza degli impianti
- 6 Consumi energetici
- 7 Tutela dall'inquinamento acustico
- 8 Produzione di materiali di risulta
- 9 Prevenzione incendi

Relazione tecnica di asseverazione

- 10 Amianto
- 11 Conformità igienico-sanitaria
- 12 Interventi strutturali e/o in zona sismica
- 13 Qualità ambientale dei terreni
- 14 Quadri informativi aggiuntivi (schema tipo)

Relazione tecnica di asseverazione

15. Autorizzazione paesaggistica
16. Tutela beni culturali
17. Area protetta
18. Vincolo idrogeologico
19. Vincolo idraulico
20. Zona “Natura 2000”

Relazione tecnica di asseverazione

- 21 Fascia di rispetto cimiteriale
- 22 Aree a rischio di incidente rilevante
- 23 Altri vincoli di tutela ecologica
- 24 Vincoli per garantire il coerente uso del suolo e l'efficienza tecnica delle infrastrutture

Relazione tecnica di asseverazione

Cosa manca ? *(forse)*

- Aree percorse dal fuoco (Punto 23.2 ?)
- Allaccio in fogna
(PdC/Scia: Punto 5.2.4 e/o Punto 23.2 ?)
(Dia alternativa: riquadro 15)
- Apertura passo carrabile (Punto 24.1 ?)

Relazione tecnica di asseverazione

Cosa manca ? *(sicuro)*

- Dotazione parcheggi (legge 1150/1942, art. 41-sexies)
- Urbanizzazioni primarie (TUE art. 12, c. 2; riquadro 14 modello Dia alternativa)
- Autorizzazione doganale (TUE, art.5, c. 3)
- Autorizzazione demaniale (TUE, art.5, c. 3)
- Aggiornamento catastale (Agenzia Entrate, circolare 10/2005)

Che fare ?

Aggiornamento professionale
(normativa tecnica)

Tenere la schiena dritta e farsi sentire