

**Università Roma Tre**  
**CdL in Scienze dell'Architettura**

**Progettazione urbana - Laboratorio 4**

Anno accademico 2015- 2016 – primo semestre

Modulo

**Regolamentazione edilizia e urbanistica**

(2 cfu)

Docente: Roberto Gallia

# **Lezione 7**

## **Disciplina dell'attività edilizia**

# All'origine delle autorizzazioni edilizie

**Legge 2248/1865 per l'unificazione amministrativa  
Allegato A - Amministrazioni comunali e provinciali**

- ***Regolamento di igiene, edilità e polizia locale***

**Istruzioni ministeriali 20 giugno 1896**

**Titolo IV – Dell'igiene delle case di abitazione degli aggregati urbani**

- ***Che sia richiesto all'autorità comunale il consenso per costruzioni nuove, ricostruzioni, riadattamenti di edifici e per qualunque lavoro interessante la fognatura domestica o la provvigione d'acqua***

# All'origine delle autorizzazioni edilizie

(segue)

## **Regolamento di esecuzione della legge comunale e provinciale (R.D. 297/1911, art. 111)**

- **Riserva la materia edilizia ai regolamenti edilizi comunali, senza predefinire la necessità dell'autorizzazione edilizia**

## **Testo unico delle leggi sanitarie**

**(R.D. 1265/1934, art. 220)**

- ***Progetti edilizi sottoposti al visto del podestà, che provvede previo parere dell'ufficiale sanitario e sentita la commissione edilizia***

# All'origine delle autorizzazioni edilizie

(segue)

## Speciali prescrizioni per le zone colpite dai terremoti

R.D.L. 25 marzo 1935, n. 640 (art.4)

- *l'obbligo di chiedere l'autorizzazione preventiva da parte di chi volesse svolgere attività edificatoria **all'interno dei centri abitati***

R.D.L. 22 novembre 1937, n. 2105 (art.6)

- **estende all'intero territorio comunale l'obbligo di chiedere l'autorizzazione preventiva per svolgere attività edificatoria**

# All'origine delle autorizzazioni edilizie

(segue)

## Licenza edilizia

**Legge urbanistica (L. 17 agosto 1942 n. 1150, art. 31)**

- *Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura o l'aspetto **nei centri abitati** ed **ove esista il piano regolatore comunale**, anche **dentro le zone di espansione** ... , deve chiedere apposita licenza al podestà*

**Legge “ponte” 6 agosto 1967, n. 765 (art.10)**

- *Chiunque intenda **nell'ambito del territorio comunale** eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero **procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione** del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco*

# All'origine delle autorizzazioni edilizie

(segue)

## **Concessione edilizia**

Legge 28 gennaio 1977 n. 10 (art. 1)

- *Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del sindaco*

## **Autorizzazione edilizia**

Legge 5 agosto 1978, n. 457 (art.48)

- *Per gli interventi di manutenzione straordinaria la concessione ... è sostituita da una autorizzazione del sindaco ad eseguire i lavori. Per gli interventi di manutenzione straordinaria che non comportano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza ... si intende accolta qualora il sindaco non si pronunci nel termine di novanta giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione ... del loro inizio.*

# TESTO UNICO EDILIZIA

## (DPR 380/2001)

- Riunire in un unico testo i procedimenti edilizi e riordinare i titoli abilitativi
- Delegificare le norme di rango regolamentare
- Sostituire gli atti di consenso (esercizio di discrezionalità amministrativa) per i procedimenti riferibili all'**accertamento dei requisiti e dei presupposti di legge**, con dichiarazioni da parte dell'interessato



# TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

- **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

# Responsabilità professionale

Corte di Cassazione  
sezione III penale, sentenza 1818/2009

Gli eventuali vizi delle **asseverazioni** allegate 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 allegate al permesso di costruire **NON** hanno natura certificativa.

# SEMPLIFICAZIONE EDILIZIA

- **COMUNICAZIONE**

La legge 73/2010 (in materia fiscale e tributaria) modifica l'articolo 5 (edilizia libera) del TUE e introduce:

- ✓ la **comunicazione di inizio lavori (CIL)**
- ✓ la **comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)**

- **SEGNALAZIONE**

La legge 106/2011 (in materia di disposizioni urgenti per l'economia) modifica l'articolo 19 della legge 241/1990 (in materia di procedimento amministrativo) e introduce:

- ✓ la **segnalazione certificata di inizio lavori (SCIA)**

# **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)

# 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)

# 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.

# **Lezione 8**

## **La normativa tecnica dell'edilizia**

# 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

# NORMATIVA TECNICA DELL'EDILIZIA

## All'interno del Testo Unico

- Sicurezza statica
- Eliminazione barriere architettoniche
- Sicurezza degli impianti
- Contenimento dei consumi energetici

## Fuori del Testo Unico

- Standard igienico-sanitari
- Standard edilizi
- Requisiti acustici
- Protezione dagli incendi e prevenzione incidenti
- Efficienza energetica

# 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)