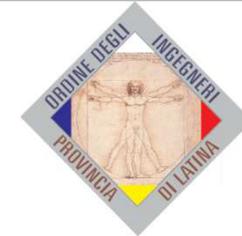


**INU Lazio**

Istituto Nazionale di Urbanistica - sezione regionale



ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI LATINA

Seminario formativo

# **I procedimenti edilizi ed il Regolamento Edilizio Unico Nazionale**

***Relatore: Arch.Prof. Roberto Gallia***

Giovedì 12 maggio 2016 - ore 15,00-18,30

Sala Conferenze dell'Ordine degli Ingegneri di Latina

# 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)**

# 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 .

# Regolamento edilizio unico nazionale

## Articolo 17-bis Sblocca Italia (TUE, art. 4, c. 1-sexies)

*Il Governo, le regioni e le autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono in sede di Conferenza unificata accordi ... o intese ... per l'adozione di uno **schema di regolamento edilizio-tipo**, al fine di **semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti**.*

*Il regolamento edilizio-tipo, che indica i **requisiti prestazionali degli edifici**, con particolare **riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico**, è adottato dai comuni nei termini fissati dai suddetti accordi, ...*

# Regolamento edilizio

## Codice civile (RD 262/1942)

### Art. 871.

#### **Norme di edilizia e di ornato pubblico.**

*Le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali.*

*La legge speciale stabilisce altresì le regole da osservarsi per le costruzioni nelle località sismiche.*

# Regolamento edilizio (segue)

## Legge urbanistica 1150/1942 – Articolo 33 **(testo storico)**

*1. I comuni debbono con regolamento edilizio provvedere, **in armonia**, con le disposizioni contenute nella presente legge e nel testo unico delle leggi sanitarie approvato con RD 27 luglio 1934, n. 1265, a **dettare norme** precipuamente sulle seguenti materie, tenendo, se ne sia il caso, distinte quelle riguardanti il nucleo edilizio esistente da quelle riguardanti la zona di ampliamento e il restante territorio comunale:*

- 1) la formazione, le attribuzioni e il funzionamento della **commissione edilizia** comunale;*
- 2) la **presentazione delle domande** di licenza di costruzione o trasformazione di fabbricati e la **richiesta obbligatoria dei punti fissi di linea e di livello** per le nuove costruzioni;*
- 3) la **compilazione dei progetti** di opere edilizie e la **direzione dei lavori** di costruzioni in armonia con le leggi in vigore;*
- 4) l'**altezza minima** e quella **massima** dei fabbricati secondo le zone;*
- 5) gli eventuali **distacchi** dai fabbricati vicini e dal filo stradale;*

# Regolamento edilizio (segue)

## Legge urbanistica 1150/1942 – Articolo 33 (segue)

- 6) *l'ampiezza e la formazione dei **cortili e spazi interni**;*
- 7) *le **sporgenze** sulle vie e piazze pubbliche;*
- 8) *l'aspetto dei fabbricati e il decoro dei servizi ed impianti che interessano l'**estetica dell'edilizia urbana** (tabelle stradali, mostre e affissi pubblicitari, impianti igienici di uso pubblico, ecc.);*
- 9) *le **norme igieniche** di particolare interesse edilizio;*
- 10) *le **particolari prescrizioni** costruttive da osservare **in determinati quartieri cittadini o lungo determinate vie o piazze**;*
- 11) *la **recinzione o la manutenzione di aree** scoperte, di parchi e giardini privati e di zone private interposte tra fabbricati e strade e piazze pubbliche e da queste visibili;*
- 12) *l'apposizione e la conservazione dei **numeri civici**;*
- 13) *le **cautele da osservare** a garanzia della pubblica incolumità per l'esecuzione delle opere edilizie, per l'occupazione del suolo pubblico, per i lavori nel pubblico sottosuolo, per le ribalte che si aprono nei luoghi di pubblico passaggio, ecc.;*
- 14) *la **vigilanza sull'esecuzione dei lavori** per assicurare l'osservanza delle disposizioni delle leggi e dei regolamenti.*

## Regolamento edilizio (segue)

### Legge urbanistica 1150/1942 – Articolo 33 (segue)

2. Nei comuni **provvisi** del piano regolatore il regolamento edilizio deve altresì disciplinare:

- la lottizzazione delle aree fabbricabili e le caratteristiche dei vari tipi di costruzione previsti dal piano regolatore;
- l'osservanza di determinati caratteri architettonici e la formazione di complessi edilizi di carattere unitario, nei casi in cui ciò sia necessario per dare conveniente attuazione al piano regolatore;
- la costruzione e la manutenzione di strade private non previste nel piano regolatore.

## Regolamento edilizio (segue)

### Testo unico edilizia DPR 380/2001 – Articolo 4

- 1. Il regolamento che i comuni adottano ai sensi dell'articolo 2, comma 4 [autonomia statutaria e normativa], deve contenere la **disciplina delle modalità costruttive**, con particolare riguardo al rispetto delle **normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità** degli immobili e delle pertinenze degli stessi.*
- 2. Nel caso in cui il comune intenda istituire la **commissione edilizia**, il regolamento indica gli interventi sottoposti al preventivo parere di tale organo consultivo.*

# Regolamento edilizio (Regione Lazio)

**Legge urbanistica 22 dicembre 1999 n. 38**

Articolo 70

(Criteri generali per l'adozione dei regolamenti edilizi)

*1. La Giunta regionale adotta una deliberazione per la **determinazione dei criteri generali** per la formazione dei regolamenti edilizi e per consentirne il necessario **coordinamento con le norme tecniche d'attuazione del PUCG.***

# Regolamento edilizio (Regione Lazio)

## Circolare 3 dicembre 1999 n. 45

*In sostanza, tenuto conto delle disposizioni legislative sopravvenute alla legge 1150/42, i REC, oltre alla **elencazione e ripetizione delle disposizioni legislative** più comuni, possono disciplinare, con riferimento all'art. 33 della citata legge 1150 quanto segue:*

- a) la formazione, le attribuzioni e il funzionamento della **Commissione edilizia**;*
- b) la **definizione generale degli interventi** a chiarimento di quelli di cui all'art. 3 1 della legge 457178 e gli indici edilizi ed i criteri di misurazione degli indici stessi;*
- c) la disciplina per l'**occupazione del suolo pubblico**;*
- d) la disciplina per il **decoro cittadino e l'arredo urbano**.*

# Regolamento edilizio (Regione Lazio)

## Nuova legge urbanistica regionale

### Articolo 79. Regolamenti edilizi comunali

*1. Decorso il termine di sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, **senza che sia intervenuto l'accordo per l'adozione dello schema di regolamento edilizio-tipo** di cui all'art. 4, comma 1 sexies, ..., la Regione, con apposito provvedimento della Giunta regionale, **adotta uno schema di regolamento edilizio-tipo**, cui i Comuni dovranno uniformarsi ...*

# **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)**

# **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** 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 allegare al permesso di costruire **NON** hanno natura certificativa.

# **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)

# 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

# MODELLI UNICI

Sono riferiti ai procedimenti disciplinati da:

**D.P.R. 308/2001: edilizia**

**D.P.R. 160/2010: attività produttive**

**Edilizia e attività produttive:**

***sono equivalenti ?***

# 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**

# 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

# Tipologie di intervento

- 1 C.Cass.Civ. 17043/2015: **ristrutturazione edilizia** (ristrutturazione, ricostruzione, nuova costruzione)
- 2 Cons.Stato 3505/2015: distinzione tra **ristrutturazione edilizia** e **restauro/risanamento conservativo**
- 3 Legislazioni regionali: l.r. Veneto 14/2009 (art. 10 Ristrutturazione edilizia)

# 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

# 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)

# 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)

# 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

# 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

# Agibilità

## **Agibilità parziale**

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

## **Anagrafe condominiale**

obbligo di acquisire

*“ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza”*

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

# **Che fare ?**

**Aggiornamento professionale**  
(normativa tecnica)

**Tenere la schiena dritta e farsi sentire**