

# Formez.PA

Programma assunzioni Comune di Napoli

Progetto RA 19018 NA 4

## **I poteri autorizzativi e di vigilanza in materia edilizia**

*Arch.Prof. Roberto Gallia*

# 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***

Circolare ministeriale 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 dei titoli abilitativi

## Speciali prescrizioni per le zone colpite dai terremoti

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

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

In *tutti i Comuni del Regno non colpiti dai terremoti* prescrive che *Coloro che intendano fare nuove costruzioni, ovvero modificare od ampliare quelle esistenti debbano chiedere al Podestà apposita **autorizzazione**, obbligandosi ad osservare le norme particolari dei regolamenti di edilizia e d'igiene comunali*

# I titoli abilitativi

## 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*

# I titoli abilitativi espliciti

## 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***

# I titoli abilitativi a formazione tacita

## 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.*

D.L. 9/1982, convertito Legge 92/1982 (art.7)

*Sono soggetti ad **autorizzazione gratuita**, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposte ai vincoli storico-paesaggistici, gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, che si intende accolta qualora il sindaco non si pronunci nel termine di **sessanta** giorni.*

# I titoli abilitativi speciali

## Comunicazione per opere interne

Legge 28 febbraio 1985, n. 47 (art.26)

L'esecuzione di **opere interne** in immobili non soggetti a tutele storico-paesaggistiche può avvenire a seguito di **comunicazione** accompagnata da una **relazione asseverata**

## Concessione e/o autorizzazione edilizia in sanatoria

Legge 28 febbraio 1985, n. 47 (art.13)

**Concessione o autorizzazione in sanatoria** (articolo 13) per le *opere eseguite in assenza di concessione o in totale difformità o con variazioni essenziali*, purché in possesso della “doppia conformità”, cioè la cui realizzazione risulti *conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda.*



# 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

# **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

Nei titoli abilitativi edilizi di natura dichiarativa (Cil, Cila, Scia) il **tecnico asseverante** assume **la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale**

Art. 359 - Persone esercenti un servizio di pubblica necessità

Agli effetti della legge penale, sono persone che esercitano un **servizio di pubblica necessità**:

1) i **privati che esercitano professioni** forensi o sanitarie, o altre professioni il cui esercizio sia per legge vietato senza una speciale abilitazione dello Stato, **quando dell'opera di essi il pubblico sia per legge obbligato a valersi**;

2) i **privati** che, non esercitando una pubblica funzione, né prestando un pubblico servizio, **adempiono un servizio dichiarato di pubblica necessità mediante un atto della pubblica amministrazione**.

# Natura dell'asseverazione

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.

# **Autorizzazione unica**

Procedimento unico al quale concorrono i soggetti titolari di atti autorizzatori (comunque definiti) , che assumono natura di “atti istruttori”, per l’adozione dell’unico provvedimento conclusivo

## **Sportello unico delle attività produttive**

Decreto legislativo 112/1998 (articolo 24)

DPR 447/1998 integrato da DPR 440/2000

DPR 160/2010

# Governo del territorio

La **materia edilizia** è ritenuta di **competenza residuale** dalle regioni Toscana, Umbria ed Emilia Romagna

Corte Costituzionale, sentenza 303/2003

*le norme impugnate perseguono il fine, che costituisce principio dell'urbanistica, che la legislazione regionale e le funzioni amministrative in materia non risultino **inutilmente gravose** per gli amministrati e siano dirette a **semplificare le procedure** e ad evitare la duplicazione di valutazioni sostanzialmente già effettuate dalla pubblica amministrazione*

# 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)**



# Modulistica unificata e standardizzata

Conferenza Unificata, accordo 12 giugno 2014

## Moduli permesso di costruire e Scia edilizia

D.L. 90/2014, convertito legge 114/2014, articolo 24

Prescrive *moduli unificati e standardizzati su tutto il territorio nazionale per la presentazione di **istanze**, **dichiarazioni** e **segnalazioni** da parte dei cittadini e delle imprese*

Conferenza Unificata, accordi 4 maggio e 6 luglio 2017

## Moduli unificati procedimenti edilizi

# 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)

# Riforma procedimenti amministrativi

## Organizzazione procedimenti tripartita

Legge 124/2015 (articolo 5)

Riforma dei procedimenti amministrativi basata sulla *precisa individuazione dei procedimenti oggetto di segnalazione certificata di inizio attività o di silenzio assenso, ..., nonché di quelli per i quali è necessaria l'autorizzazione espressa e di quelli per i quali è sufficiente una comunicazione preventiva*

# Procedimenti amministrativi in edilizia

Decreto legislativo 126/2016

**Modifiche alla disciplina generale dei procedimenti dichiarativi e adozione di *moduli unificati e standardizzati delle istanze, delle segnalazioni e delle comunicazioni***

Decreto legislativo 222/2016

**Modifiche alla attività di edilizia libera, ai procedimenti dichiarativi e al procedimento dell'agibilità**

**Ricognizione dei procedimenti edilizi e del regime giuridico applicabile**

# Problematiche procedimento espresso (PdC)

## Silenzio assenso procedimento PdC

TU Edilizia (articolo 20, comma 8)

*Decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo [60 giorni], in assenza di motivato diniego, sulla domanda si intende formato il silenzio-assenso, **fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali***

# Commistione tra procedimenti edilizi e procedimenti urbanistici

## PdC in deroga

TU Edilizia (articolo 14)

Deroga agli **standard edilizi** e, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, in deroga alle **destinazioni d'uso**

## PdC convenzionato

TU Edilizia (articolo 28-bis)

*qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, con la sottoscrizione della **convenzione approvata dal Consiglio comunale** (fonte di regolamento degli interessi) il soggetto attuatore si impegna al soddisfacimento di un interesse pubblico, riferito (in particolare) alla cessione di aree (*anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori*), alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale*

# Vincoli conformativi

## Corte Costituzionale sentenza n.179 del 20 maggio 1999

Restano al di fuori dell'*ambito della indennizzabilità*:

- i vincoli *incidenti con carattere di generalità* e in modo obiettivo su intere categorie di beni (ivi compresi i vincoli ambientali-paesistici),
- i vincoli derivanti da *limiti non ablatori* posti normalmente nella pianificazione urbanistica,
- i vincoli comunque estesi derivanti da *destinazioni realizzabili anche attraverso l'iniziativa privata in regime di economia di mercato*,
- i vincoli non eccedenti la *durata ritenuta ragionevolmente sopportabile* (periodo di franchigia da indennizzo)

# Abitabilità/agibilità

Provvedimenti rilasciati fino al 1993

**ABITABILITÀ** Testo unico delle leggi sanitarie (R.D. 1265/1934)  
*i progetti per le costruzioni di nuove case, urbane o rurali, quelli per la ricostruzione o la sopraelevazione o per modificazioni, che comunque possono influire sulle **condizioni di salubrità** delle case esistenti, non possono essere abitati senza autorizzazione del podestà e a condizione che risulti che la costruzione sia stata eseguita **in conformità del progetto approvato**, che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità*

**Agibilità** Testo unico delle leggi di polizia (R.D. 773/1931)  
verifica della **idoneità igienica dei locali** e delle misure finalizzate a garantire la **pubblica incolumità**, per i locali di pubblico spettacolo, gli esercizi pubblici, le attività artigianali e commerciali



# Abitabilità

Provvedimenti rilasciati dal 1993 al 2001

DPR 22 aprile 1994, n. 425

- il procedimento di **autorizzazione all'abitabilità** è applicabile «*alle opere indicate dall'art. 220 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265*»;
- istanza accompagnata dal collaudo statico, dall'accatastamento e da una dichiarazione del direttore dei lavori che attesti «*la **conformità rispetto al progetto approvato**, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti*»;
- l'abitabilità che si intende attestata «*trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda*»

# Agibilità TU Edilizia

***Attesta la **sussistenza delle condizioni** di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati***

Si applica a:

- gli interventi di nuova costruzione,
- gli interventi di ampliamento/sopraelevazione (totale o parziale),
- *Gli interventi sugli edifici esistenti che possano influire **sulle condizioni di agibilità**.*

La disciplina si articola in:

- Condizioni e contenuti (articolo 24, L)
- Procedimento (articolo 25, R)
- Dichiarazione di inagibilità (articolo 26, L)

# Estensione dell'agibilità

D.L. 69/2013, convertito legge 98/2013 (articolo 30)

Il certificato di agibilità può essere richiesto anche:

- a) per **singoli edifici** o **singole porzioni della costruzione**, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione;
- b) per **singole unità immobiliari**, purché siano completati le opere strutturali, gli impianti, le parti comuni e le opere di urbanizzazione primarie ultimate o dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di **agibilità parziale**.

# Segnalazione certificata di agibilità

D.Lgs. 222/2016

Abroga l'articolo 25 (R) inserendo il procedimento nell'articolo 24 (L)

L'agibilità attestata dalla segnalazione certificata si riferisce alla ***sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato***

Il Regolamento Edilizio Tipo indica la ***sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità*** tra gli argomenti da inserire nel capitolo "Altre procedure e adempimenti edilizi" (titolo 4 del Capo II)

# Prescrizione tecnica

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 o regolamentari o amministrativi