

Università di Pisa



Facoltà di Ingegneria

AA 2015/2016

---

CORSO DI LAUREA IN INGEGNERIA EDILE-ARCHITETTURA

Luisa Santini

TECNICA URBANISTICA I

**Fondamenti di diritto urbanistico**

*L'intervento sul patrimonio edilizio esistente  
dalla concessione edilizia alla DIA*

# LA DISCIPLINA EDILIZIA

---

le amministrazioni (e in particolare le amministrazioni comunali) hanno necessità di **strumenti specifici per disciplinare la realizzazione delle opere edilizie**

VERIFICARE LA **CONFORMITÀ** DEI RELATIVI PROGETTI **AGLI STRUMENTI URBANISTICI** ESISTENTI

PRESCRIVERE **MODI E TEMPI** PER LA **REALIZZAZIONE DELLE OPERE**

IMPORRE IL PAGAMENTO DI EVENTUALI **ONERI**

## LA LICENZA EDILIZIA

---

La legge LUN (1150/42) introduce la **LICENZA EDILIZIA**

**OBBLIGATORIA PER TUTTE LE NUOVE COSTRUZIONI DA REALIZZARE NELL'AMBITO DELL'AGGREGATO URBANO**

La **legge 765/67** estende la licenza edilizia alle **ZONE AGRICOLE** e la rende **OBBLIGATORIA SULL'INTERO TERRITORIO COMUNALE**

La **LICENZA EDILIZIA** COMPORTA IL PAGAMENTO DA PARTE DEL PRIVATO DI **ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DI PARTE DI QUELLA SECONDARIA**

# 1968 Sentenze della Corte Costituzionale

---

## **ILLEGITTIMI I VINCOLI DI INEDIFICABILITÀ DEI PRG**

Le amministrazioni si trovarono con **strumenti urbanistici delegittimati**

La legge tampone 1187/68 stabilisce che i vincoli debbano avere durata di 5 anni

Per risolvere il problema era necessario  
**SEPARARE IL DIRITTO DI EDIFICARE (IUS  
AEDIFICANDI) DAL DIRITTO DI PROPRIETÀ**

**ASSEGNANDO IL DIRITTO DI EDIFICARE ALLA  
COLLETTIVITÀ**

## LA LEGGE 10/1977

---

Nel 1977 scade la proroga di validità dei vincoli, viene emanata

**LA LEGGE 10/1977 LEGGE "BUCALOSSI" CHE  
SEPARA DEFINITIVAMENTE LO IUS  
AEDIFICANDI DAL DIRITTO DI PROPRIETÀ**

**il Comune è titolare del diritto di  
trasformare il territorio mediante  
interventi sul patrimonio immobiliare  
DIRITTO DI EDIFICARE**

**MENTRE AL PRIVATO RIMANE LA  
PROPRIETÀ DEL TERRENO**

# LA CONCESSIONE EDILIZIA

---

Il Comune, qualora ravvisi la conformità delle richieste di un intervento con le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, **concede tale diritto al singolo**, per interventi conformi agli strumenti urbanistici

## LA CONCESSIONE EDILIZIA

È onerosa, così da ripagare in parte alla collettività del plusvalore che genera il guadagno del privato

## DIFFERENZE TRA CONCESSIONE EDILIZIA E LICENZA

- ❖ non viene necessariamente rilasciata al proprietario dell'area
- ❖ è revocabile a determinate condizioni
- ❖ ha durata ragionevolmente contenuta
- ❖ è richiesta anche per interventi su edifici esistenti
- ❖ in genere è onerosa

# Interventi soggetti a concessione

---

L'art. 1 della legge 10/77 stabilisce che la concessione è **obbligatoria**

**“PER OGNI ATTIVITÀ COMPORTANTE TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL TERRITORIO COMUNALE”**

A fronte di tale genericità, appare corretto interpretare la concessione edilizia come obbligatoria per gli interventi qui elencati:

- Tutte le nuove costruzioni edilizie
- La ricostruzione di edifici
- Gli ampliamenti degli edifici esistenti
- Le modifiche sostanziali agli edifici esistenti
- Le opere di urbanizzazione
- Le modifiche al territorio non urbanizzato

# I soggetti della concessione

---

La legge 10/77 stabilisce che la concessione edilizia  
**possa essere richiesta dal  
PROPRIETARIO DELL'AREA  
o da  
"CHI ABBA TITOLO PER RICHIEDERLA"**

Per ottenere il rilascio della concessione è  
sufficiente la dimostrazione della **piena  
disponibilità dell'immobile:**

- La qualifica di proprietario
- La qualifica di promittente acquirente
- La qualifica di usufruttuario
- La qualifica di titolare di affitto poliennale

# Iter per il rilascio della concessione

---

- 1 PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA** corredata da
- a. **progetto esecutivo**, in scala 1:100 che descriva con esattezza i lavori da effettuare
  - b. attestazione del **titolo di possesso del bene**

**2 RELAZIONE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE** alla Commissione Edilizia

**3 ISTRUTTORIA** l'U.T.C. verifica l'esattezza dei conteggi contenuti nel progetto e delle misure riportate e la conformità del progetto a norme, strumenti e regolamenti

**4 PARERI OBBLIGATORI** della Commissione Edilizia, della A.S.L. degli enti di tutela, vengono raccolti dal Sindaco

**5 RILASCIO DELLA CONCESSIONE** subordinato al pagamento degli oneri di concessione

# Oneri interventi di edilizia residenziale

---

Il rilascio della concessione è subordinato al pagamento di un **CONTRIBUTO DI CONCESSIONE**, composto da 2 quote

**QUOTA DI URBANIZZAZIONE**, proporzionale all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Viene stabilita dal Consiglio Comunale sulla base di **tabelle parametriche regionali**, che fissano i minimi inderogabili

**QUOTA DI COSTRUZIONE**, proporzionale al costo dell'intervento  
Fissata dalla **Regione fra il 5% e il 20% del costo di costruzione del fabbricato**, pari a

- a. quanto risulta dal **computo metrico** estimativo allegato alla richiesta di concessione e verificato in sede di istruttoria, **per fabbricati esistenti**
- b. quanto **stabilito annualmente dal Min. LL.PP.** come costo convenzionale, **per fabbricati nuovi**

## ONERI per interventi di edilizia produttiva

---

Per gli edifici industriali e artigianali la quota di costruzione è sostituita da due quote:

- **QUOTA DI TUTELA ECOLOGICA**, commisurata all'incidenza delle opere necessarie allo smaltimento dei rifiuti
- **QUOTA DI TUTELA AMBIENTALE**, commisurata all'incidenza delle eventuali opere di risistemazione dei luoghi

L'ammontare di entrambi i contributi è stabilito **dall'amministrazione comunale sulla base di tabelle parametriche emesse dalla Regione**

# CONCESSIONE EDILIZIA AGEVOLATA

---

La legge 10/1977 stabilisce anche la  
**concessione edilizia agevolata**  
parzialmente o totalmente  
**RIDUZIONE O ESONERO DEL PAGAMENTO  
DEGLI ONERI**

## **ESONERO totale**

interventi in zona agricola, finalizzati alla conduzione del fondo

impianti e opere di interesse generale

interventi da realizzare a seguito di pubbliche calamità

**RIDUZIONE** limitata al pagamento della sola quota di urbanizzazione

interventi su immobili di **proprietà dello Stato**

## DURATA della concessione

---

### **INIZIO**

I lavori dovranno iniziare **entro 1 anno** dalla **data del rilascio della concessione**

L'amministrazione comunale, in relazione a specifiche esigenze, può adottare diversi termini temporali

### **FINE**

I lavori dovranno avere termine **entro 3 anni** dalla stessa data

L'amministrazione comunale, su richiesta e in relazione a specifiche motivazioni, può concedere deroghe e procrastinare il termine per l'ultimazione dei lavori

# ABUSI EDILIZI

---

Ricordando che la legge n. 765/1967 (LEGGE PONTE) aveva introdotto la facoltà di far pagare **SANZIONI PER ABUSI EDILIZI** (IN ASSENZA DI LICENZA O IN CONTRASTO CON PIANO)

**LAVORI ABUSIVI** se effettuati

- in **assenza** di concessione edilizia
- con concessione edilizia **scaduta**
- in **difformità**, totale o parziale, da lla concessione

Sanzioni penali e amministrative:

- ❖ **riduzione in pristino** delle opere abusivo
- ❖ **demolizione** delle opere abusive
- ❖ **acquisizione** delle opere abusive al patrimonio immobiliare pubblico

# LA LEGGE 457/1978

---

Innovazioni di rilevanza urbanistica

DEFINISCE PROCEDURE DELL'INTERVENTO PUBBLICO  
(**PIANO DECENNALE, PROGRAMMA QUADRIENNALE e  
PROGETTO BIENNALE**)

DEFINISCE **GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO**  
5 categorie i possibili interventi

- 1. MANUTENZIONE ORDINARIA**
- 2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA**
- 3. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**
- 4. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**
- 5. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

DEFINISCE UNO STRUMENTO AD HOC PER IL RECUPERO  
EDILIZIO: IL **PIANO DI RECUPERO**

INTRODUCE L'**AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

# Dalla concessione alla autorizzazione edilizia (lg. 457/1978)

**10/77** **obbligo della concessione edilizia** per tutti gli interventi

**457/1978** (art. 48) per alleggerisce quest'obbligo, introduce **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA** per i soli interventi di manutenzione straordinaria

## **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

**non è soggetta a scadenza temporale**, salvo diverse indicazioni comunali

**è rilasciata dal Sindaco direttamente a seguito di istruttoria** da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale

**non è soggetta all'obbligo del parere della Commissione Edilizia**

**è gratuita**, per il suo rilascio non è necessario pagare contributi

# Dalla concessione alla denuncia asseverata (lg 47/85)

---

Lg. 10/77 impone **CONCESSIONE EDILIZIA** per tutti gli interventi su edifici esistenti, con l'**eccezione** delle sole opere di **manutenzione straordinaria**

Lg 47/85 condono edilizio, consente alle opere abusive esistenti la **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA**

Per prevenire i futuri abusi edilizi di piccola entità si decise di alleggerire (proceduralmente ed economicamente) le pratiche relative alle **OPERE INTERNE**

Infatti una parte di tali opere venne sottratta con (art. 26 lg 47/85) all'obbligo della concessione edilizia a vantaggio di uno strumento più snello e non oneroso: **LA DENUNCIA ASSEVERATA**

## Opere ammesse (opere interne)

---

opere su edifici esistenti che:

- Non comportino **aumento di superficie**
- Non comportino **aumento di volume**
- Non comportino **aumento del numero delle unità immobiliari**
- Non comportino **modifiche alla destinazione d'uso dell'immobile**
- Non insistano su un fabbricato che ricade in **zona A**
- Non insistano su un fabbricato che ricade in zona soggetta a particolari **vincoli territoriali**
- Non comportino **alterazioni alla sagoma dell'edificio e ai suoi prospetti**
- Non comportino **pregiudizio all'assetto statico e strutturale dell'immobile**

## La denuncia asseverata

---

per le OPERE INTERNE il proprietario può presentare una **semplice DENUNCIA**, corredata da una **RELAZIONE ASSEVERATA** firmata da un tecnico.

il progetto di intervento **non è soggetto ad approvazione da parte del Comune**

il **tecnico** con la propria firma e sotto la sua responsabilità attesta (**assevera**):

- La **conformità** delle opere alle **previsioni degli strumenti urbanistici vigenti**
- La **classificazione** come opere di **modesta entità**

## **DURATA della denuncia asseverata**

---

Nella originaria stesura della legge, i lavori potevano avere inizio contestualmente alla presentazione della denuncia asseverata

Successivamente, al fine di consentire un minimo di controllo su possibili abusi **INIZIO** dei lavori almeno dopo **30 giorni** a partire dalla presentazione della denuncia

### **REGIME DEL SILENZIO ASSENSO**

Se entro 30 giorni il sindaco non dà parere negativo la denuncia è automaticamente accettata, si possono iniziare i lavori

# La Denuncia di Inizio Attività (lg 493/93 e lg. 662/96)

---

Sempre allo scopo di snellire le procedure e limitare l'abusivismo negli anni Novanta la denuncia asseverata è stata sostituita la **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

La **D.I.A** è una denuncia corredata da una relazione asseverata, con due differenze rispetto alla denuncia asseverata:

## **PROCEDURA**

il termine di attesa prima dell'avvio dei lavori venne fissato in **20 GIORNI** (non più 30), con la consueta intesa del silenzio-assenso

## **CONTENUTI**

sono ammesse anche le opere che comportano **TRASFORMAZIONI "NON SOSTANZIALI" DELLA SAGOMA E DEI PROSPETTI DEL FABBRICATO**