

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:
dal testo unico del 2001 alla SCIA*

DPR 380 / 2001 – Testo Unico sull'edilizia

Raccoglie e organizza i provvedimenti normativi vigenti in materia e effettua alcune rilevanti modifiche

- 1 La **CONCESSIONE EDILIZIA** viene sostituita dal **PERMESSO DI COSTRUIRE**
- 2 L'**AUTORIZZAZIONE EDILIZIA** viene soppressa
- 3 Viene introdotta una **NUOVA REGOLAMENTAZIONE DELLA DIA**
L'attesa minima fra denuncia e inizio lavori viene portata a **30 giorni**

Le modifiche al T.U.

legge 443/2001 cosiddetta “legge obiettivo”

ESTENDE ALCUNE CATEGORIE DI INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U.) AL REGIME DELLA D.I.A.

INTRODUCE LA COSIDDETTA SUPER D.I.A.

D.Lgs. n. 301/2002 di attuazione della lg 443/2001

modifica il Testo Unico sull’edilizia, prima che questo entri in vigore (doveva entrare in vigore nel 2003)

Legge 73/2010 (conversione del DL Incentivi 40/2010) **INTRODUCE LE MANUTENZIONI STRAORDINARIE SENZA DIA**

Legge 122/2010 (conversione del DL 78/2010) **INTRODUCE LA SCIA**

Legge 106/2011 (conversione del Decreto Sviluppo 70/2011) **ABBREVIAZIONE DEI TEMPI DI ATTESA della Scia e INTRODUZIONE DI UNA SANATORIA PER LE DIFFORMITÀ ENTRO IL 2 %.**

I titoli abilitativi (D.P.R. 380 / 2001 e modifiche successive)

CLASSIFICAZIONE DELLE OPERE EDILIZIE IN RELAZIONE AL TITOLO ABILITATIVO NECESSARIO PER LA LORO ESECUZIONE

- 1** Attività **edilizia libera**, non assoggettata ad alcun titolo abilitativo
- 2** Attività edilizia **assoggettata al Permesso di Costruire**
- 3** Attività edilizia **assoggettata alla D.I.A.**

Categorie di intervento edilizio: sul patrimonio edilizio esistente

MANUTENZIONE ORDINARIA

opere di rinnovamento, riparazione e sostituzione degli elementi di finitura degli edifici, oltre a quelle necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

opere necessarie per mantenere l'edificio in condizioni di efficienza e di rispetto della normativa, mediante interventi che possono interessare parti anche strutturali degli edifici, nonché gli impianti igienico-sanitari e tecnologici, senza alterare volumi, superfici, sagome edilizie e destinazioni d'uso

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

opere rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il **consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio**

Categorie di intervento edilizio: sul patrimonio edilizio esistente

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

opere finalizzate a trasformare l'organismo edilizio, mediante interventi che possono condurre alla realizzazione di un organismo del tutto o in parte diverso dall'esistente.

Comprendono il **ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti**. Vi sono ricompresi anche quelli consistenti **nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica**;

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

opere finalizzate a modificare o sostituire l'intero tessuto edilizio esistente, anche mediante il ridisegno di lotti, isolati, rete stradale, e lo spostamento dei volumi presenti

Categorie di intervento edilizio

NUOVA COSTRUZIONE

Quelli non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti:

- **costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati**, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente
- **urbanizzazione primaria e secondaria** realizzati da soggetti diversi dal Comune
- **realizzazione di infrastrutture e di impianti**, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato
- **installazione di manufatti leggeri**, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- **interventi pertinenziali** che le norme tecniche degli strumenti urbanistici qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 % del volume dell'edificio principale;
- **realizzazione di depositi di merci o di materiali**, di **impianti per attività produttive all'aperto** ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

NON NECESSITA DI ALCUN TITOLO ABILITATIVO

manutenzione ordinaria

eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio

opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato

movimenti di terra strettamente pertinenti all'**esercizio dell'attività agricola** e le pratiche **agro-silvo-pastorali**, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari

serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA + CIL

sufficiente COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI

cui si devono allegare :

eventuali autorizzazioni obbligatorie ai sensi delle normative di settore

i **dati identificativi dell'impresa** alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.

opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni

opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento

pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A)

aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

+CIL+ relazione

manutenzione straordinaria, compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici

Oltre alla **COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI** si deve presentare una **RELAZIONE TECNICA** provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di **un tecnico abilitato**, che:

- 1) **dichiari di non avere rapporti di dipendenza** con l'impresa né con il committente
- 2) **Asseverare che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti** e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

ATTIVITÀ SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

Gli interventi di **NUOVA COSTRUZIONE**

Gli interventi di **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Gli interventi di **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA** che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino:

- **aumento del numero delle unità immobiliari**
- **modifiche al volume o alle superfici del fabbricato**
- **modifiche alla sagoma o ai prospetti del fabbricato**
- **modifiche alla destinazione d'uso, se in zona omogenea A**

ATTIVITÀ SOGGETTE A D.I.A.

interventi che NON RIENTRANO FRA LE ATTIVITÀ EDILIZIE LIBERE E CHE NON SONO SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE

VARIANTI IN CORSO D'OPERA a progetti muniti di Permesso di Costruire, purché non incidano su volume, superficie, sagoma, prospetti e destinazione d'uso

Altre attività soggette a D.I.A.

Possono essere eseguite a seguito di presentazione di D.I.A., in alternativa alla richiesta di Permesso di Costruire, le seguenti opere:

opere di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

interventi di NUOVA COSTRUZIONE O DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, purché disciplinati da Piani Attuativi vigenti forniti di prescrizioni planivolumetriche di dettaglio

interventi di NUOVA COSTRUZIONE qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche

INTERVENTI SU IMMOBILI VINCOLATI

Anche gli interventi su immobili soggetti a vincolo di tutela (es. L.1089 / 39, L.1497 / 39, L.431 / 85) sono **assoggettati a D.I.A., purché questa sia corredata da parere di nulla osta da parte dell'ente preposto alla tutela**

In questo caso, l'attesa di 30 giorni decorre dalla data del rilascio di tale parere

Per tutte le attività le **Regioni** hanno la facoltà di regolare con leggi propri gli interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire o alla DIA

Dal regime autorizzativo al regime asseverativo

L'ampliamento dell'elenco delle opere soggette a D.I.A. ha valso ad essa l'attribuzione dell'appellativo di **D.I.A. allargata o super D.I.A.**

Con l'introduzione della super DIA si passa da un

regime autorizzativo che prescrive ovunque l'obbligo della concessione edilizia le opere escluse dal permesso comunale costituiscono una eccezione alla regola

ad un **regime asseverativo**, nel quale l'eccezione è invece costituita dagli interventi che restano soggetti all'esplicito permesso comunale

ITER PERMESSO DI COSTRUIRE

1 domanda per il rilascio del permesso di costruire
sottoscritta da uno dei soggetti legittimati , che va
presentata allo sportello unico
deve contenere:

- **attestazione del titolo di legittimazione**
- **elaborati progettuali** richiesti dal regolamento edilizio

È accompagnata da:

**DICHIARAZIONE DEL PROGETTISTA ABILITATO che
ASSEVERI** la conformità del progetto agli strumenti
urbanistici, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre
normative di settore (norme antisismiche, di sicurezza,
antincendio, igienico-sanitarie, efficienza energetica)

ITER del PERMESSO DI COSTRUIRE

2. Lo sportello unico

comunica entro **10 giorni** il nominativo del responsabile del procedimento esaminando le domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

3. durante i 60 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria:

Acquisisce ove necessario, i prescritti pareri dagli uffici comunali e i pareri dell'A.S.L. e dei vigili del fuoco
valuta la conformità del progetto alla normativa vigente
formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga necessario apportare **modifiche di modesta entità** rispetto al progetto originario, può, sempre entro **60 gg.**, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni.

L'interessato é tenuto ad **integrare la documentazione** nei successivi **15 giorni**

ITER del PERMESSO DI COSTRUIRE

5. Se è necessario acquisire altri atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, il competente ufficio comunale convoca una **conferenza di servizi**

7. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro 15 giorni

Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante **affissione all'albo pretorio**

I termini sono raddoppiati per i comuni con più di 100.000 abitanti

**Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il
SILENZIO-RIFIUTO.**

DURATA del PERMESSO DI COSTRUIRE

IL permesso di costruire **DEVE** indicare **I TERMINI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI.**

INIZIO

non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo

FINE

non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.

PROROGA

I termini possono essere prorogati per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito é subordinata al rilascio di **nuovo permesso** per le opere ancora da eseguire

DECADENZA

Il permesso **decade** con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

COSTO del PERMESSO DI COSTRUIRE

Edilizia residenziale

ONERI DI URBANIZZAZIONE corrisposti all'atto del rilascio del permesso di costruire

Possono essere a scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria é stabilita con deliberazione del consiglio comunale sulla base di **tabelle parametriche regionali**, aggiornate ogni 5 anni

COSTO DI COSTRUZIONE corrisposto in corso d'opera, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione

Per i nuovi edifici é determinato periodicamente dalle regioni

Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 % al 20 %, che viene determinata dalle regioni

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione é determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati

COSTO del PERMESSO DI COSTRUIRE

Impianti industriali

Contributo pari alla incidenza delle

opere di urbanizzazione

opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi

opere necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

L'incidenza di tali opere é stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce

Impianti turistici, commerciali e di servizio

Contributo pari all'incidenza delle **opere di urbanizzazione**

nonché una quota non superiore al 10 % del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale

ITER della DIA

1. Almeno **30** giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori il **proprietario** dell'immobile o chi abbia titolo presenta allo sportello unico la **DENUNCIA**, corredata da:

- **RELAZIONE DETTAGLIATA** a firma di un progettista abilitato , che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici e il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
- opportuni **elaborati progettuali**
- indicazioni **sull'impresa**

i 30 giorni decorrono dal **rilascio del relativo atto di assenso** se l'immobile è sottoposto ad un vincolo comunale

Se il vincolo non è comunale e se alla DIA non è allegato il parere favorevole dell'autorità competente viene convocata una **conferenza di servizi** . I 30 giorni decorrono dall'esito della conferenza

In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

ITER della DIA

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro i **30 giorni** riscontri l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, **notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento** e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza.

È comunque possibile ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

**VIGE IL REGIME DEL
SILENZIO ASSENSO**

DURATA della DIA

TERMINE MASSIMO DI EFFICACIA PARI A 3 ANNI

La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento e' subordinata a nuova denuncia.

L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la **data di ultimazione dei lavori**.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un **certificato di collaudo finale**, che va presentato allo sportello unico, attestante la **conformità** dell'opera al progetto presentato con la DIA

Legge 122 / 2010 (conversione del DL 78 / 2010): SCIA

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ SCIA

**L'art. 49, comma 4-bis, della Legge 122 / 2010
sostituisce la Dichiarazione di inizio attività
(DIA), con la Segnalazione certificata di inizio
attività (SCIA)**

**Ogni il cui rilascio dipenda esclusivamente
dall'accertamento di requisiti e presupposti
richiesti dalla legge o di atti amministrativi a
contenuto generale, è sostituito da una
segnalazione dell'interessato (SCIA);**

Applicabilità SCIA

Sostituisce completamente la DIA

Non può sostituire il permesso di costruire in quanto riguarda solo attività soggetta a mero accertamento di requisiti

mentre il permesso di costruire ha elementi di discrezionalità che si aggiungono alla mera verifica dei requisiti.

SCIA e DIA

DOCUMENTI del procedimento

DIA

Domanda avente titolo

Relazione tecnica ed elaborati progettuali

Pareri autorità competente per eventuali vincoli

Indicazioni impresa

SCIA

dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà

attestazioni di tecnici abilitati per la sussistenza dei requisiti e dei presupposti per l'attività ed **elaborati tecnici**

Tale documentazione sostituisce anche eventuali pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive eventualmente richieste dalla legge

SCIA e DIA

ITER del procedimento

DIA

Regime del **SILENZIO
ASSENSO** decorsi 30
giorni dalla
presentazione della
domanda

I lavori possono iniziare
trascorsi i **30 giorni**

SCIA

I lavori possono essere iniziati
immediatamente dalla data di
presentazione della
segnalazione

in caso di accertata carenza dei
requisiti necessari ed entro il
termine di **30 giorni**,
l'amministrazione adotta
motivati provvedimenti con cui
**dispone il divieto di proseguire
l'attività e la rimozione degli
eventuali effetti dannosi.**