

Università di Pisa



Facoltà di Ingegneria

AA 2017/2018

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 ABBIA 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**