

# Piano Casa e Condominio

1

A CURA DI

A.IM.A. & STINGENIM SRL

ING. CIRO ORLANDO

TEL. 06.83765142

CELL. 334.2020369





## NORMATIVE EDILIZIE-URBANISTICHE

### ARGOMENTI DELL'INCONTRO:

1. DPR 6 GIUGNO 2001 N. 380
2. LEGGE N. 73 DEL 22 MAGGIO 2010
3. LEGGE N. 122 DEL 30 LUGLIO 2010
4. LEGGE N. 106 DEL 12 LUGLIO 2011
5. LEGGE N. 98 DEL 9 AGOSTO 2013

### NELLO SPECIFICO:

- A. CIL/CILA
- B. SCIA
- C. DIA





## Premessa

L'attuale dinamicità evolutiva del sistema normativo che regola la disciplina edilizia, richiede un costante aggiornamento ed un corretto studio ed applicazione dei disposti normativi.



## NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

### Nazionali

- Regio Decreto n. 1265/1934 – T.U. su leggi sanitarie, (es: v. art. 221 – 1° comma relativo all’abitabilità ed alla salubrità dei locali);
- Legge n. 1150/1942 (Legge a tutt’oggi fondamentale ai fini della pianificazione del territorio, pur con numerosi emendamenti e modifiche);
- Legge n. 765/1967 – “Legge Ponte a modifica ed integrazione Legge n. 1150/1942;
- D.M. n. 1444/68 – Decreto sugli standard urbanistici e sui limiti inderogabili di densità, altezza e distanza tra i fabbricati etc.;
- Legge n. 10/1977 Bucalossi – Norme per l’edificabilità dei suoli (trasformazione Urbanistica del territorio e concessione di edificare con piani di zona – demani comunali di aree);
- DPR n. 616/1977 – Ad attuazione della delega di cui all’art. 1 della Legge 282/1975;
- CIRC. Min. LL.PP. n. 3357/25/85 – Norme in materia di recupero e sanatoria opere abusive, Opere interne;
- CIRC. Min. LL.PP. n. 2241/UL/1995 - Applicazione della normativa in materia di definizione delle violazioni;
- DPR n. 425/1994 – Regolamento recante disciplina del procedimento d’autorizzazione all’abitabilità del collaudo statico e dell’iscrizione al catasto;
- D.Lgs. n. 490/1999 – T.U. su disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali (v. art. 1 Legge n. 352/1999);
- **DPR n. 380/2001 – T.U. con i principi fondamentali e generali e con disposizioni per la disciplina dell’attività edilizia ed aggiornamenti successivi;**
- Riforma titolo V della Costituzione del 2001;
- **D.Lgs n. 42/2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio – Vincoli paesaggistici/archeologici (C.d.L. Galasso n. 431/85.;**
- CIRC. Min. LL.PP. n. 2699/C/2005 relativo a misure di riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica, per l’incentivazione dell’attività repressiva dell’abusivismo nonché per la definizione degli illeciti edilizi e delle occupazioni delle aree demaniali. Circolare esplicativa.



## NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

### Regionali

- Legge Regione Lazio n. 38/1999. Norme sul “Governo” del territorio;
- Legge Regione Lazio n. 35/1977. Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie;
- Legge Regione Lazio n. 15/2008 ss.mm.ii. Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia;
- Legge Regione Lazio n. 36/1987 ss.mm.ii. Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure;
- Legge Regione Lazio n. 12/2004 ss.mm.ii. Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi;
- Legge Regione Lazio n. 2/2012. Interventi regionali per lo sviluppo del cinema e dell'audiovisivo;
- **Legge Regione Lazio n. 21/2009 ss.mm.ii. Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale;**
- D.G.R.L. 599/2012. Criteri e modalità per la definizione di canone calmierato;
- **D.G.R.L. 20/2012. Circolare esplicativa: 'Nuovo Piano Casa';**
- **D.G.R.L. 184/2012. II Circolare esplicativa: 'Nuovo Piano Casa'.**



## NORME TUTELA DEL PAESAGGIO

### Nazionali

- **Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" (Codice Urbani);**
- Decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139. Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni;
- L.R. 06 Luglio 1998, n. 24. Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico;
- L.R. 19 Dicembre 1995, n. 59. Subdelega ai comuni di funzioni amministrative in materia di tutela ambientale e modifiche delle leggi regionali 16 marzo 1982, n. 13 e 3 gennaio 1986, n. 1.



## NORME TUTELA DEL PAESAGGIO

### Regionali

- **Norme dei PTP approvati e del PTPR adottato;**
- Legge Regione Lazio n. 59/1995. Subdelega ai comuni di funzioni amministrative in materia di tutela ambientale e modifiche delle leggi regionali 16 marzo 1982, n. 13 e 3 gennaio 1986, n. 1;
- Legge Regione Lazio n. 8/2012. Conferimento di funzioni amministrative ai comuni in materia di paesaggio ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;



**PONIAMO L'ATTENZIONE SU ALCUNE DI QUESTE NORME  
ED AL PROCESSO DI SNELLIMENTO/SEMPLIFICAZIONE  
CHE SI È AVUTO NEL CORSO DEI ANNI**



## DPR 6 GIUGNO 2001 N. 380 - TESTO UNICO DELL'EDILIZIA

Il Testo Unico contiene i principi fondamentali e le disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia nel territorio italiano; la sua applicazione implica il rispetto delle disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e ambientali ed è suddiviso in tre Parti:

- Parte I, organizzata in quattro Titoli e 51 articoli, che regola l'attività edilizia;
- Parte II, costituita da 6 Capi e 84 articoli, la normativa tecnica per l'edilizia;
- Parte III, che riporta le disposizioni finali in un Capo e 3 articoli.

La Parte I del Testo Unico classifica gli interventi edilizi e disciplina l'iter autorizzativo necessario per ogni opera.

L'art. 6 disciplina l'Attività Edilizia Libera, ossia gli interventi per i **quali non è richiesto alcun titolo abilitativo**; gli articoli dal 10 al 21 dettano le regole per l'attività edilizia soggetta a **Permesso di Costruire**, gli articoli 22 e 23 regolamentano le opere edilizie subordinate a **Denuncia Inizio Attività** e infine agli articoli 24, 25 e 26 riportano la normativa relativa al Certificato di Agibilità.



In definitiva, quindi il Testo Unico propone solo due titoli abilitativi:

- A. Permesso di Costruire (necessario per gli interventi descritti dall'art.10)
  
- B. DIA (titolo abilitativo necessario per tutti gli interventi non rientranti in attività di edilizia libera e per i quali non è richiesto il Permesso di Costruire).



## LEGGE N. 73 DEL 22 MAGGIO 2010 – PROCESSO DI SEMPLIFICAZIONE

- Con la Legge n.73 è stato riscritto l'art. 6 del Testo Unico ampliando i casi di attività edilizia libera ed è stata apportata una distinzione tra **Attività Edilizia Libera e Attività Edilizia Libera previa comunicazione**.
- La comunicazione da inviare all'Amministrazione competente, a seconda della tipologia di intervento, può essere:
  - A. Comunicazione Inizio Lavori (CIL)
  - B. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA);
- Le due attività differiscono tra loro principalmente per la presenza, nella seconda, di una relazione asseverata a firma di tecnico abilitato, nella quale quest'ultimo assevera il rispetto della normativa sia edilizio-urbanistica che di altre norme da contemplare per effetto dei contenuti dell'intervento previsto (impianti, acustica, miglioramento energetico etc).



## LEGGE N. 122 DEL 30 LUGLIO 2010 – PROCESSO DI SEMPLIFICAZIONE

- Con la Legge n.122 è stato modificato l'art. 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, inerente la DIA, sostituendo la stessa con la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) valida per tutti gli interventi fino ad allora eseguibili con la DIA ad esclusione di quelli in cui la DIA è consentita in alternativa al Permesso di Costruire.



## LEGGE N. 106 DEL 12 LUGLIO 2011 – PROCESSO DI SEMPLIFICAZIONE

Con la legge 12 luglio 2011, n. 106, sono state apportate diverse modifiche all'attività edilizia.

Si riportano di seguito le più significative:

- con l'art. 5, comma 1, lett. a) è introdotto il silenzio assenso per il Permesso di Costruire ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali;
- con l'art. 5, comma 1, lett. e) è stata introdotta l'autocertificazione asseverata da tecnico abilitato in sostituzione della relazione acustica per gli edifici adibiti a civile abitazione;
- con l'art. 5, comma 2, lett. b) viene ridotto da 60 a 30 giorni il termine entro il quale l'Amministrazione può sospendere e vietare la prosecuzione delle attività oggetto di SCIA;
- con l'art. 5, comma 2 lett. e) si esplicita che, nei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, la SCIA non sostituisce gli atti di autorizzazione o nulla osta, comunque denominati.

**È di notevole importanza anche la nozione riportata nell'art. 5, comma 2, lett. e) con la quale si specifica che la SCIA sostituisce la DIA per tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 22, comma 1 e 2 del Testo Unico con l'esclusione dei casi di DIA in alternativa o in sostituzione al Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 22 comma 3 del Testo Unico.**



## LEGGE N. 98 DEL 9 AGOSTO 2013 – PROCESSO DI SEMPLIFICAZIONE

Il DL 69/2013 (Decreto del Fare), convertito in Legge n.98/2013, **riporta ulteriori semplificazioni** relative alla burocrazia che regola l'attività edilizia. Una delle novità principali apportate alla normativa consiste nella possibilità di demolizione e ricostruzione senza vincolo di mantenimento della sagoma dell'edificio (sia verticale che orizzontale) che darà nuovo slancio alle ristrutturazioni **eliminando un vincolo legato alla "forma" dell'edificio.**



# IL SISTEMA DELLE AUTORIZZAZIONI PER I PROGETTI PUNTUALI, COME IDENTIFICATO NEL T.U. PER L'EDILIZIA (DPR. 380/01 E SS.MM.II.)



## L'attività edilizia libera (AEL)

(Decreto-legge 25 marzo 2010, n. 40, coordinato con la legge di conversione 22 maggio 2010, n.73 )

E' possibile distinguere due tipologie di opere soggette a diversa disciplina, sempre nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e nel rispetto delle altre normative di settore (norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, efficienza energetica, codice dei beni culturali e paesaggio):

- A. INTERVENTI EDILIZI LIBERALIZZATI;
- B. INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI A COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI (C.I.L.).



**A. INTERVENTI EDILIZI LIBERALIZZATI** - quindi non soggetti ad alcuna comunicazione all'Amministrazione comunale (alcun titolo abilitativo):

sono quelli tassativamente elencati all'articolo 6 comma 1 del DPR 380/2001 **come modificato dall'art. 5 della Legge di conversione 22-05-2010 n° 73:**

**Art. 5**

**Attività edilizia libera**

L'articolo 6 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e' sostituito dal seguente:

*<<Art. 6. - (Attività edilizia libera).*

*Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:*

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;*
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;*
- c) le 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;*
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agrosilvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;*
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.>>.....*



**B. INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA SOGGETTI A COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI (C.I.L.) DA PARTE DELL'INTERESSATO:**

sono quelli tassativamente elencati all'articolo 6 comma 2 lettere b), c), d), e) del DPR 380/2001 come modificato dall'art. 5 della Legge di conversione 22-05-2010 n° 73. La comunicazione deve essere corredata delle autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
  - b) le 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;
  - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
  - d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
  - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
- e bis) modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio di impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio di impresa.

Gli interventi edilizi liberalizzati devono, in ogni caso, rispettare le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le altre norme di Settore aventi incidenza sull'attività edilizia (ad esempio norme di sicurezza, antisismiche, antincendio, igienicosanitarie, norme relative all'efficienza energetica, disposizioni contenute nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ecc.). Nel caso del mancato invio della comunicazione di attività edilizia libera o della relazione asseverata, quando prevista, viene applicata una sanzione pecuniaria, ridotta di 2/3 se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.



## La Segnalazione Certificata di Attività

La segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) consente al cittadino di eseguire immediatamente, nell'immobile di sua proprietà, alcuni lavori edilizi di limitata entità, dopo aver presentato all'Amministrazione comunale un'apposita segnalazione, asseverata da un tecnico abilitato.

La Scia è un titolo abilitativo edilizio, al pari della Dia e del permesso di costruire, che si forma solo se sussistono tutte le condizioni e i requisiti previsti dalla normativa vigente. Nella Scia, in particolare, la verifica di tutte queste condizioni viene, dalla legge, completamente delegata al privato sotto la sua responsabilità. Il privato cittadino, con il supporto del tecnico di fiducia, prima di presentare la Scia, deve effettuare tutti gli accertamenti ed acquisire autonomamente la documentazione necessaria per la realizzazione dell'intervento. L'esistenza di tali presupposti e di tali requisiti viene poi autocertificata all'atto della presentazione.

L'Amministrazione comunale nel termine di 30 giorni dalla presentazione, può effettuare verifiche e controlli ed eventualmente emettere un provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attività.



Gli interventi realizzabili con SCIA sono:

- Tutti gli interventi che non rientrano in attività edilizia libera e non rientrano tra quelli per cui è necessario il P. di C. o la DIA in alternativa al P. di C., salvo acquisizione preventiva degli atti autorizzativi degli Enti preposti nei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle Amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli imposti dalla normativa comunitaria.
- Le varianti ai P. di C. che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel P. di C.
- I cambi di destinazione d'uso nel caso di ripristino della destinazione d'uso originale dell'immobile con chiara dimostrazione attraverso la precedente L.Ed. o la precedente conc. Edilizia o anche attraverso il precedente certificato di abitabilità o di agibilità ed in caso di risanamento conservativo.
- L'ampliamento che rientra nella ristrutturazione edilizia, derivante da immobile fortemente degradato e comunque secondo quanto prescritto alla lett. D) della classificazione degli interventi ex art. 3 co. 1 del T.U. per l'edilizia (DPR 380/01).



## Chi può presentare la segnalazione

La Scia può essere inviata dagli stessi soggetti che possono presentare la Dia alternativa o la richiesta di permesso di costruire, cioè dai titolari di un diritto reale sull'immobile su cui verrà eseguito l'intervento (ad es. proprietari, usufruttuari, ecc.), ovvero dai titolari di un diritto personale compatibile con l'intervento da realizzare (es. conduttore con l'assenso del locatore).

## Documentazione da presentare

1. Modulo SCIA;
2. Elaborati progettuali;
3. DURC;
4. Autocertificazioni;
5. Pareri;
6. Ogni altro documento.



## Tempi e controlli

L'attività può essere iniziata dalla data di presentazione della segnalazione.

L'Amministrazione comunale tuttavia, nei 30 giorni successivi alla data della presentazione, può effettuare le verifiche e i controlli e, in caso di irregolarità, qualora sia possibile, invita il privato interessato a rendere l'intervento conforme alla normativa vigente entro un termine prefissato.

In caso di carenza dei presupposti, o qualora l'interessato non provveda ad adeguare l'intervento alla normativa, l'Amministrazione può vietare, con motivato provvedimento, la prosecuzione dell'attività e disporre la rimozione dei suoi effetti dannosi.

## La Denuncia di Inizio di Attività edilizia

In alternativa al permesso di costruire possono essere realizzati, mediante Dia (Denuncia inizio attività - alternativa al permesso di costruire) alcuni interventi edilizi di consistenza maggiore rispetto a quelli soggetti a Scia (Segnalazione certificata di inizio attività), come previsto dall'art. 22 comma 3 del DPR 380/2001.

Gli interventi che consentono l'uso della Dia alternativa sono:

1. interventi di ristrutturazione edilizia, che portano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che determinano aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle Zone omogenee A, comportano mutamenti della destinazione d'uso. (Art. 10 comma 1 lett. C del DPR 380/01);
2. interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica disciplinati da piani attuativi, che contengono precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive;
3. interventi di nuova costruzione in diretta esecuzione degli strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche (art. 22 comma 3 lett. c del DPR 380/01). Nel caso in cui venga utilizzata la Dia alternativa in luogo del permesso di costruire, è dovuto il pagamento del contributo di costruzione e permangono le stesse responsabilità penali, civili e amministrative previste in caso di interventi realizzati in difformità dal permesso di costruire.

[ Anche gli interventi del PIANO CASA possono essere realizzati con Dia alternativa.]



## Dove e quando presentare la documentazione

La documentazione deve essere presentata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, 30 giorni prima di iniziare i lavori.

## Tempi e controlli

I lavori previsti dalla Dia non possono essere iniziati prima che siano decorsi 30 giorni dalla data della presentazione dell'istanza al S.U.E.

Nel caso di interventi su immobili soggetti a tutela storico-artistica o paesaggistica (D.Lgs. 22/1/2004 n. 42) il termine di 30 giorni decorre dal rilascio della relativa autorizzazione.



# ESEMPI ESPLICATIVI



## CIL/CILA

- Demolizione e ricostruzione, spostamento o costruzione di tramezzi interni, la classica ristrutturazione con opere interne;
- Rifacimento o sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse dalle precedenti;
- Opere accessorie in edifici esistenti che comunque non comportino aumenti di volume e di superfici utili;
- Rivestimenti e tinteggiatura di prospetti esterni in presenza di Piano del Colore,
- Interventi su edifici esistenti inerenti a nuovi impianti, lavori, opere, installazioni relative alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia;
- Opere temporanee da rimuovere entro 90 giorni;
- Modifica facciate senza alterazione valori estetici per realizzare nuove aperture ai servizi igienici;
- Rifacimento di vespai, sostituzione di solai, costruzione di recinzioni.



## SCIA

1. Restauro e risanamento conservativo;
2. Cambiamenti di destinazione d'uso degli immobili;
3. Manutenzioni sulle parti strutturali;
4. Unione o divisione di più unità abitative;
5. Ampliamento dei fabbricati senza creazione di volumi autonomi e all'interno della sagoma esistente;
6. Modifiche ai prospetti come l'apertura di finestre e varianti a permessi di costruire che non incidano su volumetrie e parametri urbanistici.

## DIA

1. Quanto non contemplato nella SCIA e nella CIL
2. Nuove Costruzioni
3. Ampliamenti

# Fine dei Lavori

28

**GRAZIE PER LA VOSTRA ATTENZIONE**

**A.IM.A. & STINGENIM SRL**

**Ing. Ciro Orlando**

**Tel. 06.83765142**

**Cel. 334.2020369**