

URBANISTICA

Indice

1. Nozioni generali
2. Figure professionali
3. Titoli Edilizi
4. Tipologie di interventi
5. Fabbricati vincolati
6. Agibilità
7. Responsabilità penali
8. Requisiti igienico – sanitari
9. Principali Leggi Urbanistiche

1. Nozioni generali

L'Urbanistica è una disciplina che regola l'uso del territorio e sua evoluzione principalmente urbana. L'enciclopedia Treccani la definisce come: *L'insieme delle misure tecniche, amministrative, economiche finalizzate al controllo e all'organizzazione dell'habitat urbano. Tre sono gli ambiti prevalenti di ricerca teorica e di applicazione pratica dell'urbanistica: le analisi dei fenomeni urbani; la progettazione dello spazio fisico della città; la partecipazione ai processi politici e amministrativi inerenti le trasformazioni urbane. Se i primi due hanno come oggetto i caratteri materiali e le modalità d'uso della città, nella terza accezione viene vista come uno specifico campo di relazioni sociopolitiche in cui agiscono più soggetti: le forze politiche, gli amministratori locali, i tecnici, le rappresentanze sociali e sindacali, i mezzi di comunicazione di massa ecc.* Sin dall'antichità l'uomo ha prestato attenzione alla corretta pianificazione delle città e le prime testimonianze risalgono a Ippodamo da Mileto che disegnò una scacchiera urbana di strade ortogonali con isolati rettangolari interposti con i servizi posti al centro (Agorà). Gli antichi romani prendendo esempio da questo disegno svilupparono tutte le loro trasformazioni territoriali mediante scacchiere governate dall'intersezione di due strade principali ortogonali (cardo e Decumano all'intersezione delle quali si trovava il centro della vita cittadina, il Foro. Successivamente in epoca medioevale le città vennero disegnate in maniera radiale partendo dall'elemento centrale costituito dal Castello. Infine, lo sviluppo urbano viene pianificato secondo regole sempre più affinate di cui si può menzionare quello della trasformazione ottocentesca di Parigi con il Barone Haussman che

ridisegnò la città con un sistema di vie a maglia triangolare confluenti su piazze ai vertici. A Vienna nella metà dell'Ottocento Von Forster disegna il primo "Ring" o arteria circolare larga ed alberata attorno al centro; Cerdà nello stesso periodo elabora il sofisticato piano di assetto di Barcellona con parchi e piazze. In sostanza è una disciplina che regola l'ambiente antropizzato ed il suo sviluppo. Essa ha quindi l'obiettivo scopo di pianificare organicamente le modificazioni urbane e territoriali su tutto il territorio. Estensivamente l'urbanistica comprende anche tutti gli aspetti gestionali, di tutela, programmatici e normativi dell'assetto territoriale ed in particolare delle infrastrutture e dell'attività edificatoria. Essa si manifesta mediante una serie di Piani tematici di cui il più importante è il Piano Regolatore generale che suddivide l'ambiente municipale in sottozone secondo criteri storici, architettonici, sociali e di utilizzo dettandone regole di trasformazione esecutive precise. I piani regolatori di carattere generale alle volte rimandano ad altri strumenti attuativi diretti come i Piani Particolareggiati che si occupano solo di limitate porzioni urbane. Altri piani di assetto sono anche i Piani Territoriali Paesistici che regolamentano sia la quantità che la qualità edilizia sul territorio imponendo regole su aree vincolate tese al rispetto di caratteristiche ambientali da tutelare. Nei centri storici vengono spesso emanati i Piani del Colore che stabiliscono le caratteristiche cromatiche di alcune aree urbane sulla base di valori storici documentati. Esistono altri piani di assetto del territorio su base tematica che regolamentano alcuni ambiti specifici tali da riguardare le comunicazioni, i servizi, i rischi o particolari aspetti florofaunistici. In ogni tipo di intervento edilizio occorrerà sempre fare riferimento a tutti questi strumenti di pianificazione verificandone la loro rilevanza e le norme che queste dettano per le costruzioni.

2. Figure professionali nell'edilizia

Nel Campo dell'urbanistica e dell'edilizia trovano posto una serie di figure professionali le quali rappresentano gli attori del processo costruttivo o manutentivo dei beni immobili. Nell'ordine troviamo:

- a) **COMMITTENTE** (o Stazione Appaltante nei contratti) è la persona fisica o giuridica che attribuisce l'incarico attraverso un contratto, detto appalto, per la realizzazione di un'opera ad una impresa, detta appaltatrice. Il committente è la figura che commissiona un lavoro, indipendentemente dall'entità o dall'importo dello stesso. Può essere una persona fisica (proprietario titolare di un immobile), una persona giuridica (ad esempio un condominio) o un Ente pubblico. Anche in caso di semplici interventi di manutenzione ordinaria il committente o L'Amministratore della Società che rappresenta o del Condominio, ha comunque delle responsabilità. Dal punto di vista penale egli, inteso come persona fisica,

pur delegando ad altri gli aspetti tecnici che non sarebbero di sua competenza, ha sempre una responsabilità di tipo indiretta; il suo ruolo è quello di affidare gli incarichi professionali e gli appalti a figure di comprovata competenza. Egli in poche parole dovrebbe verificare il loro operato per quanto possibile e soprattutto nei casi in cui non potesse procedere in prima persona alla nomina (come nel caso dell'Assemblea del Condominio che, essendo deputata a prendere queste decisioni, potrebbe imporre una figura non conosciuta). Dal punto di vista civile, la persona giuridica (anche il Condominio) risponde invece nei confronti dei professionisti e degli appaltatori solamente del rispetto di quanto contenuto nei termini contrattuali o, qualora non fosse stato stipulato, del Codice Civile. La principale responsabilità in questo caso è rappresentata dal pagamento dei corrispettivi a fronte di opere o prestazioni eseguite; in molti di questi casi si renderà necessario il supporto di una figura professionale che possa attestargli la buona esecuzione nei termini di contratto prima di onorare tali corrispettivi. L'esempio maggiore è costituito nel caso di lavori di una certa entità, quando previsto dai contratti di Appalto, dagli Stati di Avanzamento dei Lavori (SAL). Questi documenti, di natura tecnico – contabile, attestano la realizzazione di una quota parte dei lavori e del loro corrispondente valore economico indicando all'Amministratore l'importo da pagare. Questi documenti usualmente sono firmati oltre che dall'Impresa Appaltatrice anche dal Direttore dei Lavori e vengono redatti a garanzia dell'Amministratore per lo sblocco degli importi corrispondenti, in mancanza del quale non potrebbe. In conclusione, in caso di interventi anche di semplice manutenzione ordinaria, il committente ha delle responsabilità in merito all'applicazione delle norme di sicurezza (in forma indiretta), all'esecuzione dei termini contrattuali verso gli Appaltatori e di eventuali abusi edilizi.

- b) **DIRETTORE DEI LAVORI.** Questa è una figura tecnica iscritta ad un albo professionale (Architetto, Ingegnere, Geometra o Perito Industriale) che svolge la funzione di garante dell'osservanza delle disposizioni tecniche del contratto di appalto, degli elaborati progettuali e delle Autorizzazioni nei confronti sia della Committenza che della Pubblica Autorità. Le sue responsabilità sono di solito di natura: tecnica, contabile ed Amministrativa. Egli risponde della qualità delle opere eseguite e dell'osservanza della regola d'arte sulla base delle prescrizioni progettuali dei capitolati e dei computi. È la figura cui spetta sempre l'ultima decisione ed ha anche i poteri di sospendere i lavori o di far ripetere una lavorazione fatta male o non prevista. È anche la persona, quando previsto nei contratti di Appalto, che controfirma gli Stati di Avanzamento dando il suo benestare per l'erogazione

delle somme maturate e può, se richiesto, scrivere rapporti regolari sul comportamento dell'Impresa. Inoltre, deve controfirmare anche altri documenti di appalto (sempre se previsti) quali il giornale dei lavori o il libretto delle misure. Ha infine delle responsabilità di natura amministrativa in quanto, deve verificare che gli interventi siano stati autorizzati dagli organi competenti ed ha in carico la rispondenza delle lavorazioni con le autorizzazioni. Egli nell'attività di cantiere risponde di tutto in quanto obbligato a segnalare eventuali inadempienze o abusi sia al Committente che alle autorità (ed esempio è tenuto a segnalare gravi inadempienze nel campo della sicurezza anche se non di sua diretta competenza). Visti i compiti cui è chiamato a svolgere fanno sì che in alcuni casi in cui non ricorra l'obbligo di questa figura sia comunque consigliabile nominarla. In breve, ricapitolando, i suoi compiti e responsabilità consistono:

- sorveglianza all'esecuzione delle opere (non continua);
- coordinamento tecnico per l'esecuzione dei lavori;
- verifiche sulle modalità di realizzazione delle singole parti;
- verifica della conformità tecnica e amministrativa degli interventi;
- tenuta della contabilità e controllo della spesa;
- antinfortunistica solo nel caso di ingerenza diretta con direttive sbagliate;
- relazionarsi al coordinatore per la sicurezza nella fase di esecuzione dei lavori;

c) **CAPOCANTIERE** è la figura che sovrintende le squadre di lavoro ed è il preposto della messa in opera degli adempimenti di Sicurezza. Opera alle dipendenze di un'impresa edile e riferisce al Direttore dei Lavori. È a contatto con altre figure professionali (PROGETTISTI, DIRETTORI DEI LAVORI, Ecc.). L'attività viene generalmente sui cantieri appunto. Il Capocantiere è colui che è in grado di far eseguire correttamente i lavori in cantiere anche se in alcuni casi partecipa attivamente alle lavorazioni, attraverso una divisione dei compiti. È colui il quale organizza il cantiere sotto tutti gli aspetti, dal logistico al lavorativo. Mansioni, in poche parole è il luogotenente dell'Appaltatore sul posto ed ha sopra di lui solo il Direttore dei Lavori. Risponde penalmente in caso di danni per opere mal eseguite, abusi edilizi o incidenti. In sintesi, per ricapitolare:

- Provvede all'allestimento del cantiere predisponendo quanto necessario in termini di materiali, attrezzature, macchinari;
- controlla la qualità delle lavorazioni eseguite;
- vigila sull'uso dei dispositivi di sicurezza e sul rispetto delle procedure di sicurezza;

- verifica le necessità dei materiali e la pianificazione degli acquisti;
- effettua i necessari controlli al ricevimento dei materiali;
- tiene un rapporto di lavoro giornaliero per valutare l'andamento dei lavori rispetto alle scadenze previste dal contratto.

d) **COLLAUDATORE** è colui il quale ha lo scopo di controllare che l'opera, appena realizzata o in corso di realizzazione, rispetti i requisiti previsti dai contratti e le norme tecniche in vigore. Viene nominato sporadicamente ed in generale quando i lavori sono di particolare importanza. A differenza del Direttore dei Lavori non ha responsabilità sulla conduzione del cantiere in quanto spesso viene chiamato ad eseguire la sua prestazione ad opere finite. Il suo compito è quindi quello di garantire al committente la qualità dell'operato sia dell'appaltatore e sia del direttore dei lavori nonché della regolarità delle somme da corrispondere all'Appaltatore svolgendo un ruolo di revisore dei conti. Al termine del suo compito deve redigere un Certificato di Collaudo o Certificato di corretta esecuzione. È importante notare che per le opere realizzate per un cliente privato, qualora non superino i 200.000€ (mentre per il pubblico la cifra è 500.000€) il collaudo può essere sostituito con un certificato della corretta esecuzione dell'opera. L'esito positivo del collaudo è molto importante, non solo per garantire il livello prestazionale dell'opera, ma anche perché permette di svincolare le somme accantonate ad ogni SAL a garanzia della corretta esecuzione dell'opera. La nomina del collaudatore negli appalti privati è facoltativa e quindi di convenienza mentre è obbligatorio nominarli solo in alcuni casi come nelle opere strutturali.

e) **REFERENTE TECNICO (O CONSULENTE)** è la figura che opera per conto della Stazione Appaltante le cui responsabilità sono stabilite e regolate tramite un contratto preciso. In generale può essere garante dell'osservanza delle disposizioni tecniche del contratto di appalto, degli elaborati progettuali e delle Autorizzazioni nei confronti della Stazione Appaltante ma non verso la Pubblica Autorità. Generalmente ha le stesse funzioni del Direttore dei Lavori o del Collaudatore ma con meno responsabilità (commisurate sulla base di quanto stabilito contrattualmente). Può essere utile nominarlo come consulente tecnico nei casi in cui non è previsto l'obbligo della nomina del Direttore dei Lavori e l'Assemblea del Condominio non voglia procedere alla nomina.

f) **COORDINATORE DELLA SICUREZZA** è la figura incaricata dalla Stazione Appaltante per garantire il coordinamento tra più imprese impegnate nei lavori nel medesimo cantiere, ai

fini dell'abbattimento dei rischi per la sicurezza e la salute dei lavoratori. Ci sono due categorie:

- il Coordinatore per la Sicurezza in fase di progettazione (CSP) che svolge i suoi compiti in fase di progettazione dell'opera dei lavori; in pratica redige il piano di sicurezza e Coordinamento;
- il Coordinatore per la Sicurezza in fase di esecuzione (CSE), che svolge i suoi compiti in fase di realizzazione dell'opera, in pratica verifica l'applicazione del piano di sicurezza e coordinamento ed applica altre misure che ritiene necessarie per garantire la sicurezza dei lavoratori

Il Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione lo troviamo nei cantieri dove è prevista la presenza di più imprese esecutrici, anche non contemporanea. Nel caso di unica impresa invece questo ruolo viene svolto dal Responsabile del servizio di Prevenzione e Protezione interno della ditta esecutrice dei lavori.

g) **APPALTATORE** è la figura giuridica che si aggiudica l'appalto per la costruzione di un'opera ed esegue il suo mandato attraverso un contratto, detto di appalto. E' quasi sempre un'impresa di costruzioni che opera in forma singola, collettiva o di società. IL suo compito é quello dell'esecuzione delle lavorazioni descritte nei capitolati secondo le modalità indicate. L'obbligo dell'impresa appaltatrice è quello, inoltre, di provvedere alla sicurezza dei suoi lavoratori e delle aree di cantiere anche con l'imposizione di restrizioni sull'accesso. Su di essa gravano alcune responsabilità fondamentali quali:

- ➔ controllo e verifica degli elaborati progettuali per quanto concerne le lavorazioni; L'impresa è responsabile, quando accetta l'appalto, della completezza di quanto indicato nei documenti sia sulla validità tecnico-esecutiva che su quella urbanistica (autorizzazioni, permessi, ecc.), e deve informare la committenza ed i progettisti di tutti le eventuali riserve relative alla regola d'arte o inerenti le autorizzazioni in quanto, da quando incomincia ed eseguire le opere, ne risponde in solido.
- ➔ Rispetto integrale di tutti i termini contrattuali specialmente per quanto riguarda i tempi, i costi, le eventuali varianti, le garanzie sui lavori nel tempo, ecc.
- ➔ Rispetto di tutti i regolamenti di sicurezza; Chi esegue dei lavori deve provvedere alla puntuale messa in sicurezza delle aree di lavoro sotto a supervisione di un Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione (RSPP) interno o di un Coordinatore imposto contrattualmente; deve altresì rispondere alla committenza della regolarità contrattuale e contributiva delle maestranze impiegate.

- ➔ Rispetto di tutti i regolamenti comunali per l'impianto di cantiere e quanto ne deriva in materia di circolazione stradale, pulizia delle aree limitrofe, inquinamento acustico ed orari di lavorazione.
- ➔ Responsabilità civile su eventuali danni a terzi per eventuali sinistri causati dall'attività di cantiere.

3. Titoli edilizi

L'iter autorizzativo delle lavorazioni può essere differente a seconda della tipologia degli interventi da eseguire. Esistono differenti casistiche a cui vengono abbinati i relativi titoli che consistono in quattro principali: Edilizia Libera, CIL, CILA, SCIA, PdC, SCAG;

- a. **EDILIZIA LIBERA**: sono alcuni interventi minori per i quali non è previsto l'obbligo di alcuna comunicazione all'autorità comunale quali:
- b. **Comunicazione Inizio Lavori (CIL)**: è una semplice comunicazione da fare all'autorità comunale nella quale deve essere indicata oltre ai dati della stazione appaltante, della tipologia di intervento, anche quello dell'Impresa Appaltatrice; Tale documento ha sostituito la precedente Dichiarazione d'inizio Attività (DIA) per alcune categorie d'intervento, non richiede istruttoria o provvedimenti tranne che in caso di opere difformi da quanto dichiarato.
- c. **Comunicazione Inizio Lavori Certificata (CILA)**: si differenzia da quella precedente in quanto in aggiunta deve essere indicato il nominativo di un tecnico iscritto all'Albo di competenza (Architetto, Ingegnere, Geometra, ecc.), il quale deve firmare gli elaborati tecnici di progetto, dichiarare la rispondenza delle opere alle normative e redigere alla fine una dichiarazione di conformità delle opere eseguite con i progetti depositati.
- d. **Segnalazione certificata di Inizio Attività (SCIA)**: è uno strumento di semplificazione e liberalizzazione delle attività d'impresa di tipo superiore ai due precedenti e viene utilizzata per le categorie di intervento per le quali possono essere necessari versamenti a titolo di oneri, nomina di un Direttore dei Lavori ed altro. La segnalazione deve essere corredata da "autocertificazioni" con le quali l'imprenditore ed un tecnico abilitato attestano la sussistenza dei presupposti di fatto e giuridici che consentono l'esecuzione delle opere. L'imprenditore segnalante ed il progettista si assumono la responsabilità, di fronte alla pubblica amministrazione ed ai terzi, della rispondenza al vero di quanto segnalato. La SCIA sostituisce ogni atto di autorizzazione, licenza, permesso, nulla osta il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento dei requisiti e dei presupposti previsti dalle norme quali l'idoneità dell'immobile ove si svolge l'attività sotto i diversi profili urbanistico/edilizi –agibilità e destinazione d'uso- igienico-sanitari, di sicurezza antincendio, di impatto acustico ecc. ecc.). La

pubblica amministrazione, dopo aver ricevuto una SCIA ha il compito di avviare una attività di controllo di quanto dichiarato dal segnalante. In assenza di atti interruttivi da parte della Pubblica amministrazione si intende come un titolo tacitamente acquisito. Questo titolo ha sostituito la precedente Dichiarazione d'Inizio Attività (DIA) e sostituisce in alcuni casi il Permesso di Costruire facendo beneficiare di tempi ridotti in quanto beneficia di una semplificazione amministrativa non richiedendo di un provvedimento espresso. I dichiaranti si sostituiscono ai pubblici ufficiali nelle loro dichiarazioni rispondendone in maniera diretta in caso di dichiarazioni non veritiere o di interventi difformi o non contenuti dei documenti sia dal punto di vista amministrativo che penale.

- e. **Permesso di Costruire (PdC):** è un titolo abilitativo edilizio che si basa su di una serie di provvedimenti espliciti emanati dall'Autorità Comunale in alcuni casi congiuntamente ad altri Enti quando necessario (ufficio d'Igiene, Soprintendenze archeologiche o monumentali, Regione, ecc). Questo titolo una volta conosciuto come Licenza Edilizia e poi come Concessione Edilizia è il riconoscimento di un diritto ad edificare dietro il rispetto delle normative e della corresponsione di un contributo alle opere di urbanizzazione, meglio inteso come onere concessorio (una volta conosciuto come "Bucalossi" dal nome del suo relatore). E' prevista per alcune particolari categorie di interventi in sostituzione della SCIA- Tale permesso si materializza nell'emissione di un documento nel quale vengono ricapitolati tutti i passaggi e le principali condizioni per l'esecuzione dei lavori descritti a cui viene quasi sempre allegato una copia dell'elaborato grafico per la più chiara individuazione delle opere dal punto di vista tecnico. In assenza o difformità di tale documento si commette un abuso edilizio che viene sanzionato, quando rilevato, in sede penale. Dal punto di vista operativo questo titolo rispetto ai precedenti richiede dei tempi maggiori dovuti ai vari passaggi istruttori.

4. Tipologia degli interventi

Gli interventi edilizi si differenziano tra di loro in diverse casistiche cui corrispondono anche le diverse tipologie di titoli edilizi. Gli interventi la cui tipologia è quella da considerarsi più ricorrente all'interno di una amministrazione di beni immobili é quella manutentiva. Si definisce manutenzione *la combinazione di tutte le azioni tecniche, amministrative e gestionali, previste durante il ciclo di vita di un'entità, destinate a mantenerla o riportarla in uno stato in cui possa eseguire la funzione richiesta.* (UNI EN 13306). La manutenzione nel glossario normativo edilizio è suddivisa in due voci: La Manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria. A questa due voci ne andrebbe aggiunta una terza relativa agli interventi di Restauro e risanamento conservativo. La differenza in termini generici tra manutenzione ordinaria e straordinaria consiste nel fatto che la prima indica

interventi che ripristinano lo stato originale senza alcuna modifica mentre la seconda prevede delle modifiche. Più nel dettaglio:

A) MANUTENZIONE ORDINARIA.

Sono interventi di **Manutenzione ordinaria** (Art. 3, comma 1, lett. a), del DPR n. 380/2001) *gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti*. Per definire ancora meglio i confini entro cui il Testo Unico Edilizia limita gli interventi di manutenzione ordinaria è opportuno richiamare la sentenza della Corte Costituzionale n. 238 del 23 giugno 2000. In tale sentenza, i Giudici delle Leggi hanno sottolineato come l'essenza della manutenzione ordinaria sia quella di tutelare l'integrità della costruzione e la conservazione della sua funzionalità, "senza alterare l'aspetto esteriore dell'edificio". In sostanza non dipende dall'entità delle opere ma semplicemente dal fatto che non modifichino nulla rispetto alla situazione precedente salvo alcuni adeguamenti. Sono opere di manutenzione ordinaria:

- opere di riparazione
- finiture
- efficientamento dell'impiantistica
- Tinteggiatura
- verniciatura di porte e garage
- rivestimenti interni ed esterni
- scale retrattili
- sistemazione comignoli e impianti per l'estrazione del fumo
- sostituzione di elementi tecnologici obsoleti per ascensori
- impermeabilizzazioni tetti e terrazze
- sostituzione grondaie e pluviali
- riparazione ringhiere e parapetti
- sostituzione persiane mantenendo caratteristiche preesistenti

Trattandosi interventi che non prevedono introduzione di nuovi elementi il suo regime edilizio è quello della CILA nella quale è previsto indicare unicamente gli estremi della committenza, dell'impresa appaltatrice e dell'indirizzo del cantiere. Non è richiesta la nomina del Tecnico e del Direttore dei Lavori in quanto non necessari mentre potrebbe essere necessario nominare il coordinatore della sicurezza in caso di presenza simultanea di più di un'impresa.

B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

Si definiscono interventi di Manutenzione straordinaria (Art. 3, comma 1, lett. b), del DPR n. 380/2001) *le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.* L'ultimo aggiornamento legislativo (D.lgs. 122/16) ha suddiviso questa voce in due ulteriori sotto voci: Leggera e Pesante. La principale differenza tra queste due riguarda il solo fatto che la seconda contempla interventi di carattere strutturale mentre la prima esclude tale facoltà. La prima tipologia di intervento (manutenzione straordinaria leggera) viene realizzata con la presentazione della CILA che rispetto alla CIL obbliga alla nomina di un tecnico che deve controfirmare i documenti tecnici da trasmettere e la relazione finale nella quale si assevera la rispondenza delle opere eseguite al progetto depositato. Nella seconda casistica (Manutenzione Straordinaria Pesante) é invece obbligatorio presentare la SCIA ed è anche prevista la nomina del Direttore dei Lavori. Sono opere di manutenzione straordinaria:

- sostituzione degli infissi di forme e misure diverse
- Sostituzione sanitari e ristrutturazione servizi igienico-sanitario
- realizzazione opere strutturali di pertinenza
- sostituzione caldaia
- rifacimento scale recinzioni, muri di cinta e cancellate
- tramezzi
- interventi strutturali
- consolidamento strutturale e fondazioni

C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.

Si definiscono interventi di **Restauro e risanamento conservativo** (ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c), del DPR n. 380/2001) *gli interventi edilizi rivolti 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 esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed 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. Per gli interventi sui beni culturali, di cui al Titolo I, Parte seconda, del D.LGT 42/2004, si applica la definizione di Restauro di cui all'art. 29, comma 4, dello stesso provvedimento.* Questa tipologia di intervento é una tipologia tipica di alcuni interventi nei centri storici, praticamente si espleta in una sintesi tra la manutenzione ordinaria e quella straordinaria prevenendo l'introduzione di elementi non presenti

attualmente ma presenti in precedenza. Anche in questo caso esistono due sottospecie: Leggero e Pesante a cui corrispondono regimi edilizi uguali a quelli della manutenzione Straordinaria e sempre ugualmente la differenza é costituita dalla presenza di interventi sulle strutture o no.

D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

La **ristrutturazione edilizia** è definita nel Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/01 all'art.3, comma 1, lettera d):*"Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente".*

La differenza tra la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia é costituita da una serie di interventi più pesanti quali il cambio di destinazione d'uso, la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento o la modifica delle strutture. Elemento distintivo della ristrutturazione edilizia rispetto al risanamento conservativo va rinvenuto nell'esistenza o meno all'esito dei lavori di un "*aliquid novi*" (T.A.R. Puglia, sent. 1040/2002). I principali interventi di ristrutturazione edilizia sono:

- demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'immobile preesistente;
 - modifica della facciata;
 - realizzazione di una mansarda o di un balcone;
 - Cambio di destinazione d'uso rilevante;
 - trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda;
 - ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti al di sotto di certe dimensioni(20%);
 - frazionamento delle unità immobiliari;

IL Comune di Roma, all'interno delle sue Norme Tecniche di Attuazione suddivide gli interventi di ristrutturazione edilizia in tre sotto-categorie:

RE1 - Ristrutturazione edilizia senza aumento della Superficie Utile Lorda (SUL), del Volume costruito (Vc) e delle unità immobiliari, senza modificazioni della sagoma e senza alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici;

RE2 - Ristrutturazione edilizia diversa dalle sotto-categorie RE1 e RE3;

RE3 - Demolizione e ricostruzione di un fabbricato, senza variazione di volumetria (Vc) e sagoma, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, e con la possibilità di modifiche non sostanziali dell'area di sedime, come definite dalla legislazione regionale, volte ad un maggiore allineamento con gli edifici adiacenti o all'adeguamento a prescrizioni di strumenti urbanistici esecutivi.

NUOVE COSTRUZIONI

Secondo il Testo Unico per l'Edilizia (art. 3, comma 1, lett. e), del DPR n. 380/2001) sono classificabili come interventi di **Nuova costruzione** (NC), tutti gli interventi di trasformazione edilizia del territorio volti alla costruzione di singoli manufatti o insiemi degli stessi, che non rientrino nelle precedenti categorie. Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Roma, in base alle caratteristiche dei manufatti e alle modalità di intervento, si individuano le principali categorie di intervento edilizio:

DR - Demolizione e ricostruzione di edifici non rientrante nella categoria RE3.

AMP - Ampliamenti di edifici all'esterno della sagoma esistente, connessi o non a interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione della parte preesistente, come stabilito nelle specifiche norme di tessuto; rientrano in tale sotto-categoria gli interventi pertinenziali, intesi quali interventi su spazi accessori alle unità edilizie e immobiliari, legati a queste da vincolo di pertinenza, che eccedano il 15% del Volume costruito (Vc), ovvero che siano realizzati, con qualsiasi dimensione, nella Città storica o su immobili individuati nella Carta per la Qualità.

NE - Nuova edificazione di fabbricati su aree libere, comunque non rientrante nelle precedenti categorie.

5. Fabbricati vincolati

È opportuno, nel prendere un incarico di amministrazione di beni immobili, di verificare la presenza di eventuali vincoli insistenti sul fabbricato. Infatti, questi ultimi tendono a condizionare una serie di interventi. I principali vincoli di natura urbanistica sono:

- 1) Monumentali
- 2) Archeologici
- 3) Paesaggistici
- 4) Ambientali
- 5) Comunali
- 6) Sismici
- 7) Cono di volo
- 8) Rispetto di ferrovie o strade
- 9) Idrogeologici

La presenza di vincoli può essere verificata sulle carte tematiche dei Comuni con le quali vengono approvati i Piani Regolatori Generali e sulle carte dei piani paesaggistici regionali. In generale vengono ricapitolati nei Certificati di Destinazione Urbanistica o possono essere richieste a tecnici abilitati i quali possono elencarli in semplici relazioni. I Vincoli più importanti sono quelli di natura monumentale o archeologica (1-2), riguardano ambedue il patrimonio storico culturale e sono gestiti dalla Soprintendenza Regionale in forma separata. Quelli monumentali riguardano

monumenti o fabbricati storici antecedenti all'anno 1100 mentre gli altri quelli successivi, i primi sono gestiti da Archeologi mentre gli altri da Architetti ed i primi possono essere anche interrati e non visibili al contrario di quelli monumentali. La vincolistica monumentale archeologica e paesaggistica é regolamentata dal Codice di Beni Culturali (D.Lgs. 4/04) nel quale lo Stato (art.2) stabilisce che sono beni culturali:

- a) le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, o demo-etno-antropologico;
- b) le cose immobili che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, rivestono un interesse particolarmente importante; [...]

L'importanza e quindi la tutela viene dichiarata seguendo una precisa procedura secondo la quale Il Ministero avvia il procedimento direttamente o su proposta formulata dal soprintendente, anche su richiesta della Regione, della Provincia o del Comune, dandone comunicazione al proprietario, possessore o detentore. In questo documento devono essere indicati gli elementi identificativi del bene e la sua valutazione risultante dall'atto di iniziativa o dalla proposta. La comunicazione di interesse deve essere notificata al proprietario il quale ha un termine per la presentazione di osservazioni o ricorrere contro il provvedimento.

Una volta che viene decretato l'interesse per un bene immobile scattano di conseguenza gli obblighi alla conservazione (art.21), infatti i beni culturali non possono essere demoliti o modificati senza l'autorizzazione del Ministero e non possono essere adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico od artistico o tali da creare pregiudizio alla loro conservazione o integrità. I proprietari, possessori o detentori, a qualsiasi titolo, dei beni culturali vincolati hanno l'obbligo di sottoporre alla soprintendenza i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenerne la preventiva approvazione. Il Ministero può inoltre imporre al proprietario, possessore o detentore l'esecuzione degli interventi di conservazione. La spesa occorrente è posta a carico del proprietario, il quale però può richiedere allo Stato dei Contributi sia in forma di conto capitale o di interessi (artt. 41,42 e 43). La dichiarazione di interesse si considera di tipo diretto quando riguarda l'intero stabile e di tipo indiretto quando invece riguarda parti dello stesso (di solito le facciate) quando sono limitrofi ad un altro di particolare interesse. Il Ministero, anche su proposta del soprintendente, ha facoltà di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose immobili soggette alle disposizioni di questo Titolo, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro indipendentemente dalle previsioni dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici (Art. 49). La comunicazione di avvio del procedimento è eseguita nello stesso modo di

quelli diretti. La notifica di un decreto di Vincolo viene riportata anche nei registri immobiliari e menzionata in tutti gli atti notarili in quanto lo Stato si riserva il diritto di prelazione in caso di alienazione (artt. 58 – 59 e 60); in tale caso occorre richiedere al Ministero se intende avvalersi di tale diritto, il quale è esercitato nel termine di due mesi dalla data di ricezione. Entro tale termine il provvedimento di prelazione è notificato all'alienante ed all'acquirente. In pendenza del termine l'atto di alienazione è inefficace ed all'alienante è vietato effettuare la consegna del bene. L'esecuzione di interventi su fabbricati vincolati richiede la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, i pareri espressi sono, vista la natura della vincolistica stessa, sempre di natura discrezionale. In caso di interventi non autorizzati scattano delle sanzioni che prevedono l'arresto da 6 mesi ad 1 anno e l'ammenda da lire 1.000.000 a lire 35.000.000 (art.118). E' diritto da parte dell'Amministratore di Condominio sapere se un fabbricato sia sottoposto o no a decreti di tutela e lo stesso può richiedere alla Soprintendenza una certificazione dell'esistenza o no di un provvedimento, ed in caso affermativo degli estremi di quest'ultimo; é opportuno in tale caso richiedere anche una copia del Decreto in maniera da poter conoscere la natura dell'interesse e di conseguenza saper orientare ogni tipo di intervento tenendo presente tale stato. Sempre il codice di Beni Culturali (D.Lgs 42/04) stabilisce anche le norme di tutela del paesaggio, sono considerati infatti di notevole interesse pubblico: le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica, le ville, i giardini e i parchi che si distinguono per la loro non comune bellezza, i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale e le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze (Art. 139). Le Dichiarazioni di notevole interesse paesaggistico sono pubblicate dal Ministero ed inviate alle Regioni ed ai Comuni interessati in maniera da pubblicizzarne il contenuto. Sono comunque considerati vincolati paesaggisticamente sempre: i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare; i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi; i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna; le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole; i ghiacciai e i circhi glaciali; i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi; i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento; le aree assegnate alle università agrarie e le zone

gravate da usi civici; le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448; i vulcani; le zone di interesse archeologico. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni vincolati paesaggisticamente hanno l'obbligo di sottoporre alla Regione i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenerne la preventiva autorizzazione. Infatti, il Ministero ha delegato alle province la pianificazione paesaggistica. Tale operazione viene esplicata con la redazione dei Piani Territoriali Paesaggistici Regionali (PTPR) i quali contengono al loro interno tutta la normativa da rispettare nel caso di interventi da eseguire in tali zone. Se l'Amministratore di un Condominio volesse sapere se un fabbricato o un'area siano sottoposte a provvedimenti di tutela paesaggistica può effettuare una visura presso gli uffici tecnici regionali o nel caso della Regione Lazio verificarlo anche digitalmente sul sito istituzionale. Per quanto riguarda i vincoli di natura Comunale, di rispetto di ferrovie o strade, sono riportati nelle carte comunali e le loro limitazioni (fasce di rispetto) sono già riportate all'interno dei Piani regolatori. Diverso discorso per i vincoli di natura idrogeologica o del cono di volo aeroportuale i quali sono riportati su apposite cartografie; per conseguire i nulla – osta di competenza in questo caso occorre seguire una procedura autorizzativa presso rispettivi enti (Provincia ed ENAC) tutori dei vincoli. Questo tipo di vincoli sono apposti secondo una precisa procedura che prevede la notifica all'interessato con allegata una relazione storica riportante il motivo dell'interesse storico - artistico; si suddividono poi in due categorie: quelli diretti e quelli indiretti. I primi sono riferiti all'immobile nella sua interezza e riguardano quindi qualsiasi elemento mentre gli altri sono riferiti solo ad una parte che è generalmente quella esteriore e sono apposti intorno ad un monumento soggetto a vincolo diretto per preservarne l'ambiente circostante. Un elemento estremamente importante è che quelli diretti sanciscono anche il diritto di prelazione dello Stato su qualsiasi passaggio di proprietà obbligando i proprietari a richiedere al Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali la volontà di esercitare o non tale diritto. Ogni intervento edilizio viene subordinato al parere vincolante della Soprintendenza di zona, la quale si esprime basandosi sulla relazione storica di vincolo ma in maniera interpretativa mancando di una regolamentazione generale.

6. Agibilità

IL Testo Unico per l'Edilizia stabilisce all'art. 24 che le costruzioni destinate a residenza, uffici o attività lavorative siano soggette all'ottenimento dell'Agibilità. Questo documento, in passato denominato "Abitabilità" per gli uffici residenziali, è l'atto finale del processo edilizio in quanto vengono ricapitolati tutti i passaggi, indicati tutti gli estremi delle autorizzazioni, riportati gli estremi catastali, i collaudi statici e tutte le certificazioni di rispondenza degli impianti. Questo documento,

un tempo rilasciato dalle autorità comunali in forma di Certificato oggi é in forma di Segnalazione Certificata (D.lgs. 222 del 25.11.2016) in quanto deve essere presentata in forma di autocertificazione con delle parti asseverate da un tecnico, gli uffici comunali si riservano la possibilità di verifica o in forma istruttoria la documentazione indicata o in forma di sopralluogo sul posto. L'assenza di questo documento importante non permette il rogito notarile in caso di compravendita di un immobile. Attualmente la segnalazione certificata di agibilità può essere presentata per tutto il complesso edilizio oppure anche per una singola unità. In quest'ultimo caso possono riguardare:

- 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, completate e collaudate le parti strutturali connesse, e siano state nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale;

Si può quindi stabilire che la presenza di questo documento indichi la regolarità del fabbricato nella sua interezza per tutto quello che concerne la sua funzione abitativa o non, infatti con esso viene attestata la sussistenza di tutte le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, igiene e risparmio energetico. Nel documento, relativamente ai fabbricati residenziali, sono riportati il numero delle unità immobiliari e la loro consistenza nonché la presenza di locali tecnici. Altro requisito importante per la presentazione di dell'agibilità è la presenza di un impianto di allaccio alla pubblica fognatura regolarmente eseguito ed autorizzato. La segnalazione Certificata di Agibilità deve essere inoltrata per:

- nuove costruzioni;
- ricostruzioni o sopraelevazioni parziali e totali;
- interventi sugli edifici esistenti che possano inficiare le condizioni precedenti;

Ricapitolando, questo documento è l'atto conclusivo del procedimento edilizio che deve essere depositato al fine di rendere agibili i locali interessati, nel suo interno sono ricapitolate tutte le principali autorizzazioni e depositi: dai titoli edilizi alle denunce di accatastamento al collaudo statico ed a tutte le conformità o collaudi impiantistici e tecnologici. In assenza di tale documento, inoltre i notai potrebbero anche non rogitare eventuali trasferimenti di proprietà. Si consiglia all'Amministratore di Condominio, nel momento di subentrare nell'incarico, di verificare

dell'esistenza di questo documento e di tenere l'originale o almeno una copia sempre a disposizione.

7. Responsabilità penali

L'amministrazione di uno stabile comporta nel momento in cui si assume il mandato l'assunzione di una serie di responsabilità civili e penali anche dal punto di vista urbanistico. Nel nostro attuale ordinamento, infatti è sempre più ricorrente il principio della responsabilità indiretta per cui il titolare, pur avendo delegato ed incaricato esperti nei singoli campi di attività non comporta la sua totale esclusione da eventuali danni a cose, persone o altre, ed anche per atti da lui non commessi; da qui nasce l'obbligo di effettuare una serie di verifiche costanti per fare il massimo nelle sue possibilità. La prima verifica consiste nel controllare l'esistenza del Certificato di Agibilità o della SCIA di agibilità in mancanza della quale il fabbricato non potrebbe essere abitato o utilizzato. La non presenza di questo documento potrebbe anche essere la spia della inesistenza di qualche requisito di abitabilità, e l'Amministratore potrebbe anche essere chiamato in causa, soprattutto se vi sono uffici con presenza di personale. Vi sono poi responsabilità specifiche nel caso il Condominio decida di effettuare delle lavorazioni di qualsiasi natura. Egli, infatti risponde non solo in materia di sicurezza sul lavoro ma anche del rispetto delle normative edilizie comunali, anche se non in maniera diretta. A costui viene demandata una funzione di controllo delle persone da lui incaricate che si esplica non tanto nella verifica tecnica dell'operato ma nel tenere il passo delle operazioni e farsi relazionare di continuo dai responsabili specifici così da tenere il polso della situazione ed eventualmente prendere alcune decisioni. È opportuno quindi che qualora le figure nominate non rivestano la sua fiducia che si faccia costantemente relazionare e possibilmente affermare che l'andamento delle opere sia regolare sotto ogni punto di vista. La responsabilità, infatti tende sempre più a diminuire quanto egli dimostri di aver messo atto tutto quanto nelle sue possibilità. Per quanto riguarda invece la gestione corrente di un condominio le responsabilità siano legate alla natura dello stesso e quindi al mantenimento delle sue condizioni ordinarie. In sostanza si consiglia di verificare dell'esistenza di tutte le certificazioni di rispondenza degli impianti presenti e che le stesse siano in corso di validità e che soprattutto corrispondano a quanto presente leggendo quanto in essi contenuto compreso la verifica dei requisiti del certificatore. Qualsiasi difformità o manchevolezza rispetto a quanto certificato non solo inficia il documento ma rende l'Amministratore responsabile di eventuali danni a cose e persone sia sotto l'aspetto Civile che Penale. Questo non significa automaticamente che quest'ultimo debba verificare costantemente tutti gli impianti ma che intervenga tempestivamente appena qualche anomalia venga segnalata e che in qualche modo si renda consapevole dell'eventuale stato di degrado al

momento dell'accettazione dell'incarico. Stesso discorso vale anche per la Prevenzione Incendi dove L'Amministratore di condominio viene riconosciuto secondo le norme come gestore di attività (antincendio) e quindi responsabile della sicurezza della stessa, da qui ne consegue il consiglio di effettuare la verifica della presenza in uno stabile di eventuali attività soggette elencate nel D.M. 151/11. Nel caso, infine, di situazioni da considerarsi pericolose per l'incolumità delle persone, condòmini e non, l'amministratore è obbligato ad intervenire il più celermente possibile per la rimozione del pericolo e sottoporre la questione all'Assemblea la quale, qualora dovesse decidere di non procedere se ne assumerebbe le responsabilità. Immaginando ad esempio che in caso di continue infiltrazioni di acque meteoriche su di un torrino di copertura posto sopra un vano scala si verificino distacchi della finitura che interessino un eventuale vuoto scala che termina nell'androne; in questo caso per l'Amministratore si renderà obbligatorio transennare nell'androne l'area interessata alla caduta degli elementi distaccati e porre d'urgenza la questione della riparazione all'attenzione dell'Assemblea la quale si dovrà prendere in carico la responsabilità di procedere. L'eventuale decisione negativa lo solleverebbe nell'immediato dal peggiorarsi della situazione ma non nel lungo termine. Essendo a conoscenza dei fatti e dei rischi dell'aggravarsi della situazione costui sarebbe chiamato a riproporre costantemente all'attenzione dell'Assemblea e dei condòmini sui rischi.

8. Requisiti igienico – sanitari

Tutte le unità immobiliari sia a schiera che a torre che in linea o isolate, per poter essere abitabili devono essere in possesso degli stessi requisiti igienico – sanitari. Questi requisiti riguardano principalmente la salubrità dei locali in cui si deve andare a vivere e quindi della salute di coloro che l'andranno ad occupare. In fase di elaborazione progettuale il tecnico viene chiamato al rispetto di una serie di norme specifiche relative a tale aspetto, La principale norma di riferimento a questo proposito è il D.M. 5 luglio 1975, *“Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione”*. Ogni singolo Comune ha la facoltà di stabilire requisiti più restrittivi previsti nel proprio Regolamento Edilizio mentre, per i comuni montani ubicati a quote superiori ai 1.000 metri, sono concesse condizioni meno restrittive viste le condizioni particolari. Tra le indicazioni più significative va ricordato che:

- l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70, riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli;
- per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq 10, per ciascuno dei successivi;

- le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone;
- ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14;
- l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone; per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2 per cento, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;

9. Principali leggi urbanistiche

L'Urbanistica è una disciplina che viene regolamentata da una serie di testi legislativi che nel corso degli anni vengono costantemente modificati ed aggiornati in funzione delle mutate esigenze. Le principali norme in materia sono:

- L. 1089/39 regola la tutela e gli interventi su beni di interesse storico-culturale.
- L. 1497/39 introduce regolamenti sulla protezione dei beni di interesse paesaggistico.
- L.1150/42 (*Legge Urbanistica*) nella quale vengono date le indicazioni per la pianificazione urbanistica sul territorio e la regolamentazione dell'attività edilizia nei centri urbani con la formazione dei Piani Regolatori.
- Legge 167/62 (*Legge Sullo*) che dispone la regolamentazione per l'acquisizione delle aree per le costruzioni di case di edilizia economica e popolare.
- L. 765/67 (*Legge Ponte*) snellisce alcune procedure edilizie e sancisce la demolizione di opere abusive.
- il D.M. 1444/68 stabilisce i limiti per quanto riguarda la densità, l'altezza, i distacchi e introduce la divisione del territorio per zone omogenee.
- L. 1187/68 (*Legge Tappo*) stabilisce le durate dei Piani Regolatori.
- L. 865/71 (*Legge per la casa*) stabilisce tempi e modo per la formazione ed il finanziamento dei programmi per l'edilizia e vengono introdotti criteri per gli espropri.
- L. 10/77 (*Legge Bucalossi*) pone i principi fondamentali ai quali devono adeguarsi la regione nell'emanazione delle Leggi Urbanistiche Regionali, demanda ai comuni le funzioni di adozione dei piani urbanistici, l'emanazione dei regolamenti edilizi ed il rilascio delle Concessioni Edilizie. Il titolo edilizio cambia denominazione da Licenza Edilizia a Concessione Edilizia in quanto viene sancita l'onerosità di quest'ultima sottoforma di

contributo alle opere di urbanizzazione; viene inoltre istituito il principio giuridico della separazione tra il diritto di proprietà (Ius Possidendi) ed il diritto ad edificare (Ius Aedificandi).

- L.392/78 (*Equo Canone*) introduce norme sulla disciplina delle locazioni degli immobili urbani.
- L. 457/78 introduce norme generali per il recupero del patrimonio edilizio e le tipologie di intervento.
- L.47/85 (*Bastianini*) consente la possibilità di condonare opere abusive ed introduce anche norme più restrittive sul controllo dei processi edificatori.
- L. 431/85 (*Legge Galasso*) introduce la tutela dei beni naturalistici (principalmente coste e corsi d'acqua), reintroduce gli Usi Civici e obbliga le regioni alla Redazione dei Piani Territoriali Paesistici.
- L. 112/89 (*Legge Tognoli*) stabilisce nuove norme per la realizzazione di autorimesse.
- L. 241/90 stabilisce importanti elementi di trasparenza amministrativa con valenze anche nel campo dell'edilizia.
- L. 493/93 introduce strumenti di pianificazione particolareggiata diretta e la DIA.
- L.724/94 (*secondo condono edilizio*) estende i termini della L.47/85.
- L. 329/03 (*terzo Condono edilizio*) vengono ulteriormente estesi i termini per la condonabilità delle opere abusive.
- D.Lgs. 42/04 (*Codice Urbani*) viene redatto il testo unico sui beni culturali.

Nel 2001 venne fatto uno sforzo teso ad unificare la maggior parte di queste leggi inglobandole in un corpo di testo unico che prende il nome di Testo Unico dell'Edilizia diventato operativo con il D.L. 380/01. In esso vengono riprese tutte le principali norme del settore.

Arch. Massimo Marsico