



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

PERCORSO FORMATIVO ACCESSO ALLA PROFESSIONE: ADEMPIMENTI E PROSPETTIVE / FOCUS N. 3 / 10.04.2025

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

FEDERICA ALCOZER

La L. n. 1150/1942 la licenza di costruzione

Articolo 31

*Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, **deve chiedere apposita licenza** al podestà del comune. Le determinazioni del podestà sulle domande di licenza di costruzioni devono essere notificate all'interessato non oltre il sessantesimo giorno della ricezione delle domande stesse*

Si tratta di un atto di natura autorizzatoria e gratuito, necessario per interventi da realizzare in ambito urbano, se esista il piano regolatore generale (in quel momento non obbligatorio)

La l. 765/1967 (c.d. legge ponte)

- obbligo, per tutti i comuni, di dotarsi dello strumento urbanistico generale
- estensione dell'ambito applicativo della licenza edilizia all'intero territorio nazionale
- Silenzio-rifiuto a seguito decorso 60 gg. dall'istanza

TESTO UNICO DELL'EDILIZIA: EVOLUZIONE NORMATIVA

La natura dello *ius aedificandi*

a) Teoria dell'attribuzione: il diritto di edificare appartiene allo Stato, che può concederlo dietro “compenso”.

b) Teoria della conformazione/inerenza: lo *ius aedificandi* è insito nella proprietà immobiliare, la Legge può solo limitarlo e regolarlo

Art 42 Costituzione

La proprietà è pubblica o privata. I beni economici appartengono allo Stato, ad enti o a privati. La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti.

TESTO UNICO DELL'EDILIZIA: EVOLUZIONE NORMATIVA

L. 10/77: la concessione edilizia

Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia viene sottoposta alla concessione edilizia

Oggetto: non più solo le costruzioni, ma ogni attività a rilievo urbanistico ed edilizio

Onerosità: contributo per i costi di urbanizzazione

Passaggio dal regime autorizzatorio a quello concessorio.

Tale passaggio rappresenta la scissione tra ius aedificandi e proprietà fondiaria. La concessione attribuisce il diritto di edificare.

L. 457/1978

Ha introdotto diverse innovazioni

- Alcuni interventi vengono sottoposti ad “autorizzazione”:
- provvedimento gratuito
- soggetto a formazione tacita
- relativo ad interventi “minori”

TESTO UNICO DELL'EDILIZIA: EVOLUZIONE NORMATIVA

- Un piano decennale per l'edilizia residenziale
- Definizioni di interventi di recupero del patrimonio edilizio
- Definizioni di interventi di ristrutturazione edilizia
- Definizioni di interventi di ristrutturazione urbanistica
- Definizioni di interventi di edilizia convenzionata e agevolata

TESTO UNICO DELL'EDILIZIA: IL QUADRO NORMATIVO VIGENTE

“Governo del territorio” è materia “concorrente”

Art 117 Costituzione

La potestà legislativa è esercitata dallo Stato e dalle Regioni nel rispetto della Costituzione, nonché dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dagli obblighi internazionali.

Lo Stato ha legislazione esclusiva nelle seguenti materie:

..... s) tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali.

Sono materie di legislazione concorrente quelle relative a:

..... governo del territorio;

..... valorizzazione dei beni culturali e ambientali e promozione e organizzazione di attività culturali.....

.....Nelle materie di legislazione concorrente spetta alle Regioni la potestà legislativa, salvo che per la determinazione dei principi fondamentali, riservata alla legislazione dello Stato.

TESTO UNICO DELL'EDILIZIA: IL QUADRO NORMATIVO VIGENTE

D.P.R. n. 380/2001

“Testo Unico dell’Edilizia” (TUED)

D.lgs. n. 222/2016

Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti.

Tabella A – Glossario Unico dei regimi amministrativi

TESTO UNICO DELL'EDILIZIA: IL QUADRO NORMATIVO VIGENTE

Legislazione regionale

Alcune Regioni, hanno una normativa “generale” sui titoli e gli interventi edilizi (oltre a talune norme “speciali” e “settoriali”)
(es. Emilia-Romagna, Liguria, Toscana, Umbria)

Altre non hanno disciplina ad hoc

TESTO UNICO DELL'EDILIZIA: IL QUADRO NORMATIVO VIGENTE

I rapporti gerarchici tra i due livelli normativi
TUED

Art. 1, co. 1

Il TUED “contiene i principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia”

Art. 2, co.1

“Le regioni esercitano la potestà legislativa concorrente in materia edilizia nel rispetto dei principi fondamentali della legislazione statale desumibili dalle disposizioni contenute nel testo unico”

Esempi di “deleghe” al legislatore regionale contenute nel TUED

- Possono ampliare l'elenco degli interventi ricadenti in AEL o CILA, con limite di interventi soggetti a PdC e super-Scia
- Disciplinano con legge le modalità per l'effettuazione dei controlli
- Ulteriori limitazioni in caso di assenza di strumenti urbanistici
- Ulteriori limitazioni in caso di cambi di destinazione d'uso

TESTO UNICO DELL'EDILIZIA: LE CATEGORIE DI INTERVENTO

Il D.P.R. 380/2001 definisce le disposizioni fondamentali nell'attività edilizia con riferimento a

- interventi edilizi;
- titoli abilitativi;
- agibilità degli edifici;
- vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni;
- **normativa tecnica per l'edilizia** (norme per le opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, il contenimento del consumo di energia negli edifici, la sicurezza degli impianti, le costruzioni in zone sismiche e le barriere architettoniche)

TESTO UNICO DELL'EDILIZIA: LE CATEGORIE DI INTERVENTO

Gli interventi edilizi sono le modalità in cui si procede con l'attività edilizia al fine di trasformare il territorio e i luoghi preesistenti, secondo determinate previsioni e regole.

L'art. 3 comma 1 del testo unico edilizia definisce 5 tipi di interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica.



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

TESTO UNICO DELL'EDILIZIA: I REGIMI AMMINISTRATIVI/ I TITOLI ABILITATIVI

I titoli abilitativi rappresentano il regime amministrativo per procedere all'attività edilizia, ossia le autorizzazioni necessarie per eseguire dei lavori di costruzione, modifica o manutenzione di un edificio o di una sua parte.

- edilizia libera (art. 6);
- CILA (art. 6-bis);
- SCIA (art. 22);
- SCIA, anche detta “super SCIA” alternativa al PdC (art. 23);
- permesso di costruire, PdC (art.10).

TESTO UNICO DELL'EDILIZIA: LE CATEGORIE DI INTERVENTO

manutenzione ordinaria

Riparazione, rinnovamento, e sostituzione finiture edifici e quelle occorrenti per integrare/mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti

TESTO UNICO DELL'EDILIZIA: LE CATEGORIE DI INTERVENTO

manutenzione straordinaria

insieme di opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici.

Questi interventi possono includere la realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, ma devono rispettare alcune condizioni:

- non devono alterare la volumetria complessiva degli edifici;
- non devono modificare le destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico.

TESTO UNICO DELL'EDILIZIA: LE CATEGORIE DI INTERVENTO

La legge semplificazioni (120/2020) ha introdotto modifiche tra cui alle definizioni di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia con l'obiettivo di ampliarne l'ambito applicativo:

la modifica alle destinazioni d'uso purché non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti implicanti incremento di carico urbanistico;

TESTO UNICO DELL'EDILIZIA: LE CATEGORIE DI INTERVENTO

le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati, necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità o l'accessibilità dell'edificio, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

TESTO UNICO DELL'EDILIZIA: I TITOLI ABILITATIVI

Per le manutenzioni straordinarie, la scelta del titolo abilitativo adeguato dipende dalla natura e dall'impatto degli interventi previsti.

Gli interventi di manutenzione straordinaria si suddividono in:

- manutenzione straordinaria leggera: richiede la CILA e include lavori non strutturali e modifiche agli spazi interni senza alterare la volumetria;
- manutenzione straordinaria pesante: richiede la SCIA e può comportare modifiche strutturali.

TESTO UNICO DELL'EDILIZIA: LE CATEGORIE DI INTERVENTO

restauro e risanamento conservativo;

si tratta dell'insieme di opere edilizie rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, sia mediante il ripristino degli elementi costitutivi del fabbricato, sia mediante l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

TESTO UNICO DELL'EDILIZIA: I TITOLI ABILITATIVI

Per il restauro e risanamento conservativo, la scelta del titolo abilitativo adeguato dipende dalla natura degli interventi previsti.

- per interventi di restauro e risanamento conservativo “leggero” si presenta la CILA;
- per interventi di restauro e di risanamento conservativo che riguardano le parti strutturali dell'edificio si presenta la SCIA.

TESTO UNICO DELL'EDILIZIA: LE CATEGORIE DI INTERVENTO

ristrutturazione edilizia

viene definita nel Testo unico per l'edilizia un “insieme di 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. Nei casi espressamente previsti dalla legge o dai regolamenti urbanistici comunali, gli interventi di ristrutturazione edilizia possono includere anche aumenti di volumetria, specialmente per favorire la rigenerazione urbana.

TESTO UNICO DELL'EDILIZIA: LE CATEGORIE DI INTERVENTO

Rientrano nella ristrutturazione edilizia anche gli interventi di ricostruzione di edifici crollati o demoliti, purché sia possibile verificarne la consistenza preesistente. Tuttavia, per gli immobili tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004), con alcune eccezioni legate alla normativa vigente, la demolizione e ricostruzione, così come il ripristino di edifici crollati, sono considerati ristrutturazione edilizia solo se vengono mantenute la sagoma, i prospetti, l'ingombro e le caratteristiche volumetriche e tipologiche dell'edificio originale, senza aumenti di volumetria.

TESTO UNICO DELL'EDILIZIA: I TITOLI ABILITATIVI

Per ristrutturazione edilizia, la scelta del titolo abilitativo adeguato dipende dalla natura degli interventi previsti.

- SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività): per interventi di ristrutturazione che coinvolgono parti strutturali dell'edificio o modifiche significative ma l'intervento è limitato a migliorare la struttura senza modifica della sagoma;
- permesso di costruire (PdC): per ristrutturazioni che portano a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, oppure che comportano modifiche della volumetria complessiva.



TESTO UNICO DELL'EDILIZIA: IL DECRETO SALVA CASA

Il "decreto salva casa" (D.L. 69/2024) ha apportato importanti modifiche al testo unico dell'edilizia.

Le principali modifiche riguardano i seguenti ambiti:

- edilizia libera;
- tolleranze costruttive ed esecutive;
- accertamento di conformità;
- mutamento di destinazione d'uso;
- stato legittimo dell'immobile.

Parte 2

Tre livelli di pianificazione

- Piani quadro • Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) • Piano Paesistico (L. 431/'85) • Piano delle Comunità Montane
- Piani Generali • Piano Regolatore Generale (PRG)
- Strumenti attuativi
 - Piano Particolareggiato di Esecuzione (PPE)
 - Piano di Zona (L. 167/'62)
 - Piano di Lottizzazione (L. 765/'67)
 - Piano per Insediamenti Produttivi (L. 865/'71)
 - Piano di Recupero (L. 477/'78)



STRUMENTI URBANISTICI E REGOLAMENTI

La Disciplina urbanistica/edilizia

- Norme tecniche dei piani sovraordinati e di settore
- Norme tecniche del PRG
- Eventuali norme del PP
- Obblighi convenzionali
- Regolamento edilizio
- Eventuali altri regolamenti di settore



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

Il regolamento edilizio

Il TUE ne stabilisce all'art 5 l'ambito di applicazione.

Disciplina le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

Il regolamento edilizio

Definisce i parametri edilizi ed il loro criterio di misurazione, le regole per la presentazione delle istanze di permesso di costruire o per il deposito della denuncia di inizio attività, quelle per la composizione ed il funzionamento della commissione edilizia.

STRUMENTI URBANISTICI E REGOLAMENTI

Norme di settore

- Edilizia
- Appalti
- Strutture e sismica
- Sicurezza
- Certificazione Energetica
- Abbattimento barriere architettoniche
- Prevenzione incendi
- Acustica
- Paesaggio e
- beni culturali

STRUMENTI URBANISTICI E REGOLAMENTI

Paesaggio e beni culturali

D.Lgs. n. 42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio

D.P.R. 31/2017

Decreto sull'individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata

Parte 3

Competenze pianificatorie

STATO Sino al 1972. Funzioni di controllo, di indirizzo e coordinamento della pianificazione territoriale degli enti locali e centrali sul territorio nazionale

REGIONI A partire dal 1972. Competenze nella pianificazione territoriale

AREE METROPOLITANE A partire da 1990 A partire da 1990. Competenze nella pianificazione territoriale (attribuite dallo Stato con legge n.142 dell'8.6.1990, salvo recepimento nella legislazione region



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

Competenze pianificatorie

PROVINCE A partire dal 1990 A partire dal 1990. Competenze nella pianificazione territoriale (attribuite dallo Stato con legge n.142 dell'8.6.1990, salvo recepimento nella legislazione regionale)

COMUNI Competenze nella pianificazione del territorio comunale (salvo approvazione degli organi superiori: lo Stato sino al 1972, le Regioni dal 1972) e sub-comunale

Competenze edilizie in capo ai Comuni

La seconda parte del testo unico, è dedicata alla normativa per l'edilizia in riferimento ai seguenti ambiti:

- sicurezza statica;
- eliminazione delle barriere architettoniche;
- sicurezza degli impianti;
- contenimento dei consumi energetici.

Competenze edilizie in capo ai Comuni

Oltre al testo unico edilizia, ulteriori norme disciplinano ambiti specifici dell'attività edilizia e della progettazione:

- calcolo strutturale;
- sicurezza nei cantieri temporanei e mobili;
- requisiti acustici degli edifici;
- prevenzione incendi;
- efficienza energetica degli edifici;
- la sostenibilità ambientale (CAM).

Ruoli e autorizzazioni in materia di paesaggio

L'autorizzazione paesaggistica è un'autorizzazione amministrativa rilasciata dalla Regione o da un ente pubblico delegato.

L'autorizzazione è necessaria per interventi che modificano l'aspetto esteriore di beni paesaggistici. D.Lgs. n. 42/2004

Il D.P.R. 31/2017 ha introdotto una semplificazione per gli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata

GRAZIE PER L'ATTENZIONE