



**Titoli edilizi: limiti e doveri del funzionario -
a cura di Marco Catalano
10.5.2022**



- ▶ L'attività edilizia in generale:
- ▶ In senso stretto e in senso ampio



- ▶ Il permesso di costruire come archetipo e la sua storia



- ▶ I vari titoli:
- ▶ Permesso:
- ▶ Scia
- ▶ Cila
- ▶ Attività edilizia libera



- ▶ Il riparto di competenze Stato - Regioni

Caratteristiche del permesso di costruire



- ▶ 1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
- ▶ 2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'[articolo 16](#).



- ▶ **3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.**



- ▶ Se non comporta limiti ai diritti dei terzi la pa deve o meno verificare la limitazione?



- ▶ Contributo di costruzione e oneri di urbanizzazione



- ▶ Distinzione e responsabilità



- ▶ **Art. 16 (L) - Contributo per il rilascio del permesso di costruire**
- ▶ 1. Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

Adeguamento onere



- ▶ 6. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad **aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Adeguamento costo



- ▶ 9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

La scia

- ▶ Definizione e raccordo con legge 241 del 1990





- ▶ I poteri - doveri della pa con particolar riferimento al comma 6 ter di art 19 legge 241



- ▶ La CILA :
- ▶ Ovvero né permesso, né scia né attività libera

Le sanzioni



- ▶ 5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione

I controlli



- ▶ Art. 27.
- ▶ Devono essere attivati dalla pa o di sua iniziativa o su segnalazione

Le tolleranze costruttive



- ▶ 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.
- ▶ 2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.
- ▶ 3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.



- ▶ T.A.R. Campania Salerno Sez. II, 21/01/2022, n. 167
- ▶ In tema di edilizia ed urbanistica sussistono i presupposti per la sanatoria di nuove opere realizzate in ampliamento del fabbricato purché rientrino nei limiti della soglia del 2% della relativa volumetria, dal momento che un siffatto intervento è sostanzialmente irrilevante sotto il profilo urbanistico ed edilizio e riferibile al limite di tolleranza costruttiva di cui all'art. 34-bis del D.P.R. n. 380 del 2001.



- ▶ Anche qui doppia conformità?

Regione Sardegna, semplificazione, legge 24 del 2016



- ▶ Art. 34 Procedimenti in autocertificazione
- ▶ 1. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 37, la ricevuta automatica di cui all'articolo 31, comma 7, unitamente alla dichiarazione autocertificativa ed ai suoi allegati, costituisce titolo abilitativo unico per l'effettuazione dell'intervento che può essere iniziato:
 - a) trascorsi venti giorni solari, per tutti i casi soggetti a permesso di costruire secondo la normativa vigente e per quelli soggetti alla procedura abilitativa semplificata di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE);
 - b) immediatamente, per tutti gli altri casi.



- ▶ Un caso di deregulation?

Le convenzioni di lottizzazione



- ▶ **Cons. Stato Sez. II, 08/09/2021, n. 6234**
- ▶ Pur non essendo stabilito espressamente dalla legge un termine massimo di durata delle convenzioni di lottizzazione, la sua individuazione è ritenuta necessaria proprio per non attribuire loro l'efficacia di condizionare a tempo indeterminato la pianificazione urbanistica futura. Tale termine è stato dunque mutuato dall'art. 16, comma 5, della l. 17 agosto 1942, n. 1150, concernente i piani particolareggiati. Attesa, infatti, la natura normalmente alternativa che nella pianificazione urbanistica assume il piano di lottizzazione rispetto al piano particolareggiato, si ritiene applicabile anche al piano di lottizzazione il termine decennale di efficacia dall'approvazione di cui al richiamato art. 16 della l. n. 1150 del 1942 (tenuto conto che l'art. 28 della medesima legge prevede soltanto che la convenzione di lottizzazione fissi i termini, non superiori a dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere convenzionate). E', tuttavia, pacifico che i piani attuativi accompagnati da convenzione si considerano scaduti allo scadere della convenzione. Ove detta convenzione non venga rinnovata, l'ambito già assoggettato a piano attuativo può essere oggetto di nuove scelte pianificatorie alla stregua di qualunque altra parte del territorio comunale.

Lo sportello unico edilizia, art. 6

- ▶ 1. Le amministrazioni comunali, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvedono, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del Capo V, Titolo II, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato Sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di segnalazione certificata di inizio attività.

- ▶ Quindi una sorta di ufficio accentratore, come il RUP per gli appalti.

Eccezioni

Art. 7 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

- ▶ 1. Non si applicano le disposizioni del presente titolo per:
- ▶ a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche **allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato**, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 [accordi di programma];
- ▶ b) opere pubbliche, da eseguirsi da **amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale** e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, **previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie** ai sensi del d.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;
- ▶ c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554 [vecchio regolamento lavori pubblici, ora abrogato]

- ▶ T.A.R. Sicilia Catania Sez. I Sent., 19/09/2013, n. 2248
- ▶ In materia di edilizia anche le opere eseguite dai Comuni sono soggette all'obbligo di conformarsi alle disposizioni urbanistiche vigenti e ai relativi controlli, salvo il fatto che tali opere sono esonerate dalla necessità di uno specifico titolo edilizio in applicazione dell'art. 7, lett. c), D.P.R. n. 380 del 2001 (T.U. Edilizia).

- ▶ Chiaramente se si tratta Non di comune, ma, per esempio, di amministrazione statale, valgono le regole ordinarie