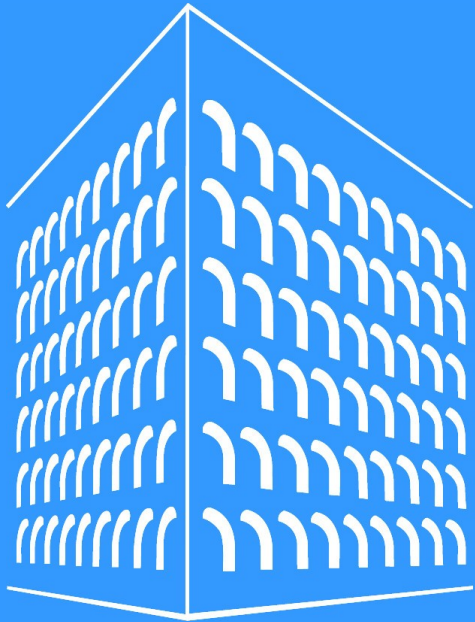




Ordine degli Ingegneri
della Provincia
di Roma

Ciclo di Seminari sull'urbanistica di base

Arch. Marco Campagna

- ➔ 29 apr – conformità urbanistica e lettura del PRG romano
- 07 mag – vincoli, in generale ed in particolare su Roma
- 22 mag – interventi edilizi ed istanze correlate – sanatorie – onerosità
- 28 mag – focus sul PRG romano

Ciclo di Seminari Urbanistica di base: presentazione seminari

Obiettivi: rispolvero del quadro normativo generale riguardo all'edilizia ed all'urbanistica, per saper gestire le istanze edilizie alla luce anche delle ultime novità legislative.

Seminario 1: conformità urbanistica

- Saper analizzare la conformità di un immobile, ed effettuare le relative ricerche documentali, compreso il saper leggere PRG e regolamenti vari e conoscere la storia evolutiva dei titoli edilizi;

Seminario 2: vincoli

- Tipologie di vincoli, strumenti, procedure autorizzative. DPR 31/17. vincolo UESCO del centro storico di Roma

Seminario 3: procedure edilizie

- Attività libera/CILA/SCIA/SCIA alternativa/PdC. Onerosità dei titoli edilizi. Mutamenti d'uso.

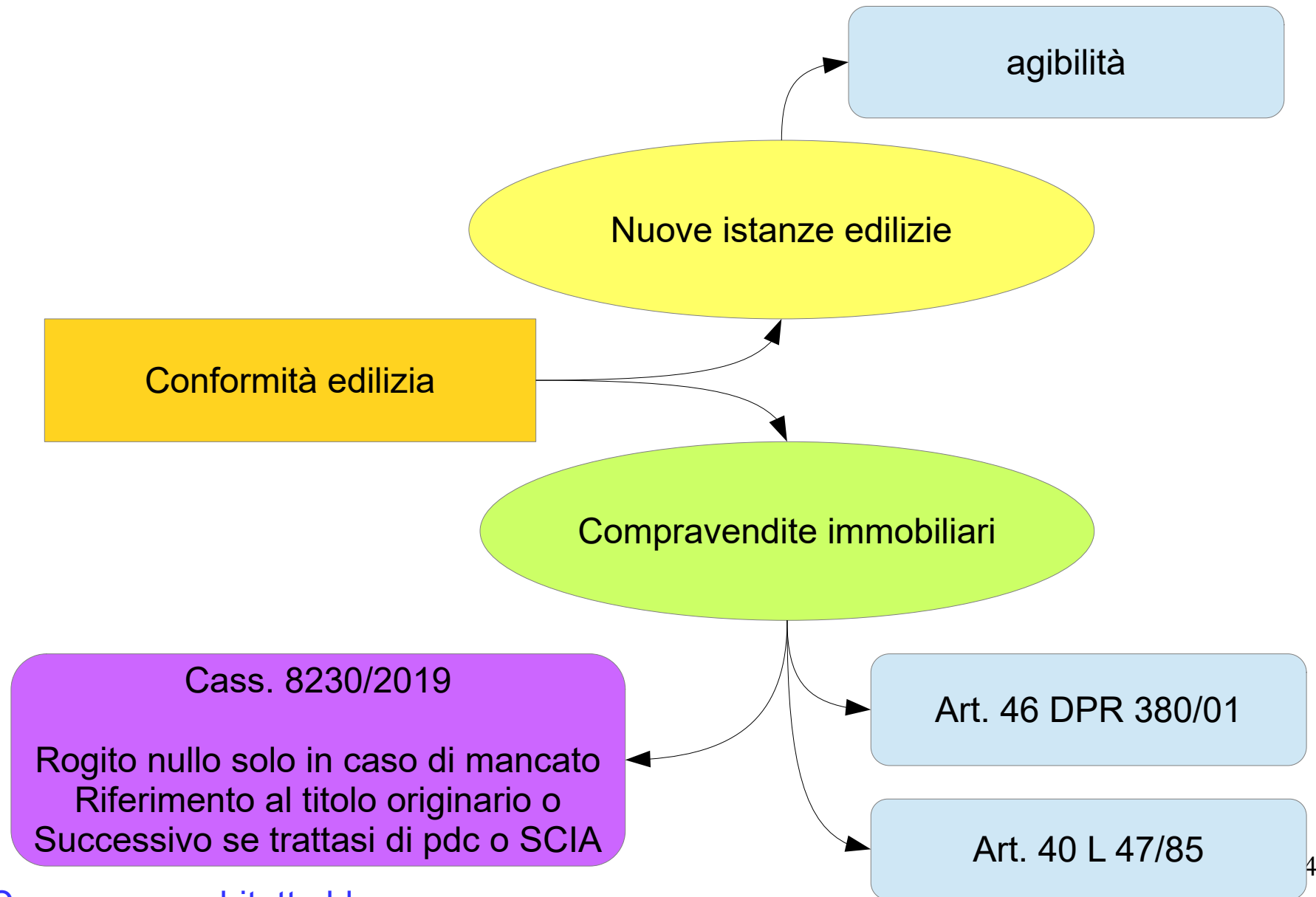
Seminario 4: focus sul PRG romano

- Storia dei PRG romani, panoramica, dettagli e risvolti pratici del PRG vigente approvato nel 2008

Conformità urbanistica: cos'è



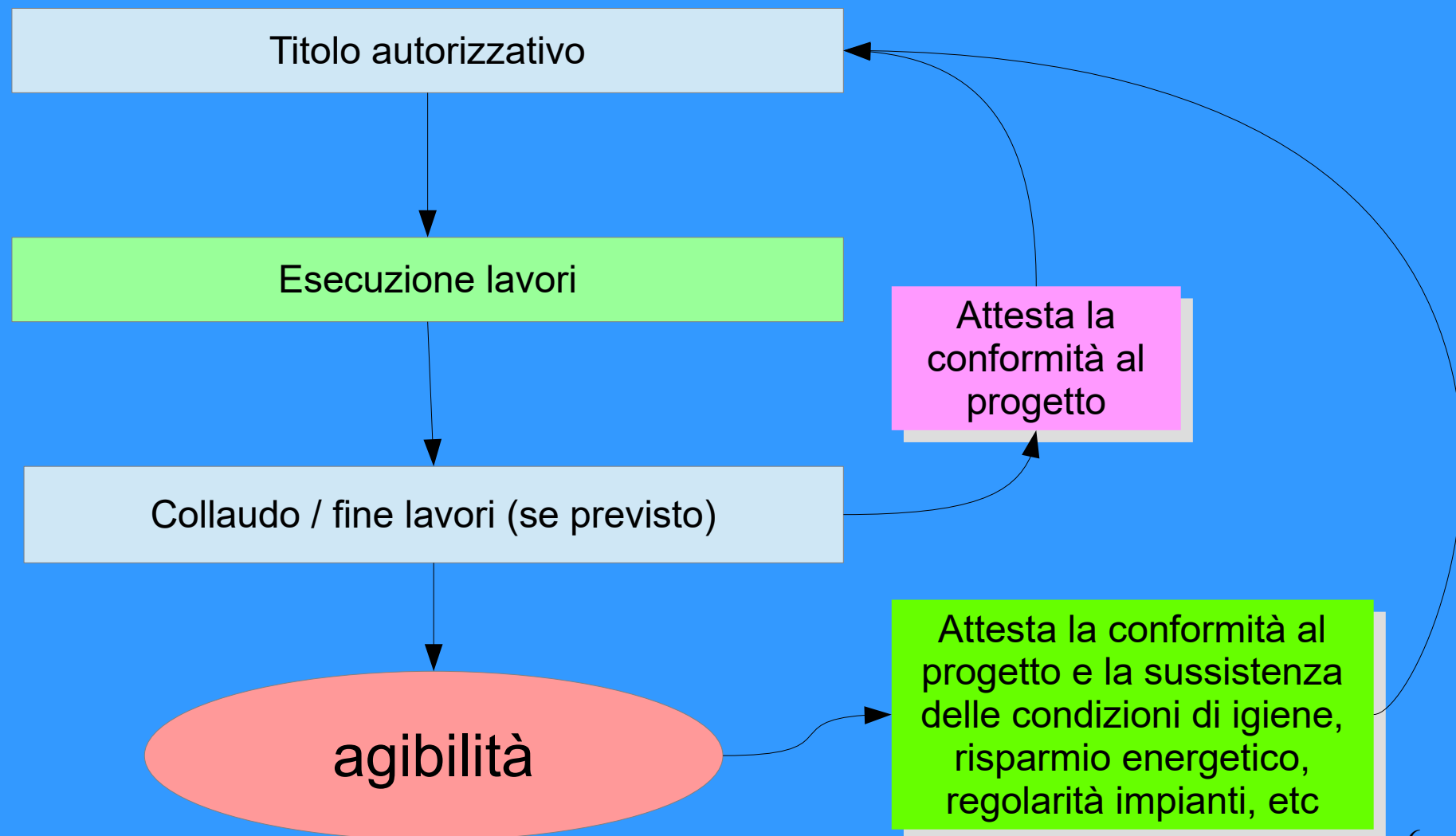
Conformità: a che serve



Conformità urbanistica: cos'è



Obbligatorietà della continuità della conformità



Conformità: nuova definizione di legittimità

Nuovo
Art. 9 bis
Comma 1 bis
DPR 380/01

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal **titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa** e da quello che ha disciplinato l'**ultimo intervento edilizio** che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato **interventi parziali**. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle **informazioni catastali di primo impianto** ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, **e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare**, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista **un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia**.

D.L. 76/2020 convertito con L. 120/2020

Conformità: nuova definizione di legittimità

Nuovo
Art. 9 bis
Comma 1 bis
DPR 380/01

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal **titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa** e da quello che ha disciplinato l'**ultimo intervento edilizio** che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato **interventi parziali**. Per gli

Si certifica che la legittimità deriva dalla legittima
E consequenziale sequenza di titoli edilizi

La conformità è rappresentata dalla corretta correlazione
Tra tutti i titoli edilizi che hanno rappresentato l'immobile

Conformità: nuova definizione di legittimità

Nuovo
Art. 9 bis
Comma 1 bis
DPR 380/01

L'immobile potrebbe essere stato legittimamente costruito
In assenza di titoli, in zone ed epoche in cui non era richiesto.

Da adesso, è legittimata la prassi già in essere di utilizzare
In tali casi documentazione parallela, non direttamente urbanistica

eventuali titoli successivi che hanno abilitato **interventi parziali**. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle **informazioni catastali di primo impianto** ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, **e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare**, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al

Il riferimento è però esteso anche agli eventuali titoli edilizi cui l'immobile
Dovesse essere stato oggetto nel passato, come a confermare la
Validità di queste attività pregresse

Conformità: nuova definizione di legittimità

Nuovo
Art. 9 bis
Comma 1 bis
DPR 380/01

Se si hanno NOTIZIE dell'esistenza di un titolo edilizio
(ad esempio si ha il protocollo del fascicolo, o è citato in qualche atto)

Si possono utilizzare i medesimi documenti “alternativi”
Per certificare la conformità

Attenzione ad essere
certi della non
reperibilità

Non si applica al caso di
Immobili realizzati in
Zone soggette a licenza
Di cui non si trova la licenza

successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista **un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.**

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.

**Nuovo
Art. 34 bis
DPR 380/01**

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

L'articolo contiene una netta distinzione
Tra immobili vincolati e non.

3. Le tolleranze
precedenti
dichiarate
degli immo
segnalazio
agli atti ave
della comun

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Nuovo
Art. 34 bis
DPR 380/01

1. Il **mancato rispetto** dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, 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 violazioni edilizie le variazioni delle unità geometriche e le modifiche alle finestrature, nonché la diversa collocazione di impianti, seguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi, in condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica e l'agibilità dell'immobile

Opere interne

Sembra interpretarsi come segue:

Se durante l'esecuzione di opere legate ad un titolo edilizio, si effettuano lavori interni diffusi, questi non sono più una violazione.

Manca la specifica di "modeste" come da Legge regionale Emilia Romagna

In un recente parere il DPAU ha detto però che anche le opere interne devono essere "modeste"

3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2, non si applicano agli interventi edilizi, non dichiarate dal tecnico abilitato, che alterano l'aspetto degli immobili, nella modulistica di segnalazioni edilizie ovvero, con gli atti aventi per oggetto trasferimento della comunione, di diritti reali

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Nuovo
Art. 34 bis
DPR 380/01

Nuovo
Art. 34 bis

Conferma
mancato rispetto
Altezza, distacchi cubatura,
Superficie
Se fino al 2% non è abuso

Relazione specifica
In caso di rogiti

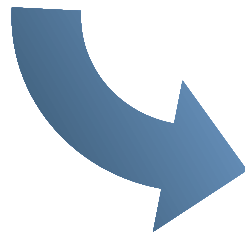
In tali casi basta prendere atto
Non serve sanatoria

Aggiunge
Conferma della prassi

Il tecnico abilitato certifica che ci si
Trova all'interno de 2% nell'ambito
Del titolo edilizio o in un rogito

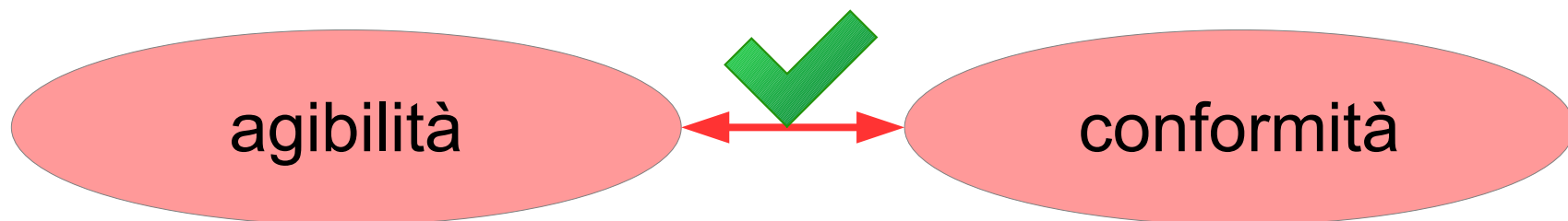


Relazione specifica
In caso di rogiti



Sembra dare vita ad una nuova forma
Di certificazione: l'**asseverazione**
Di conformità relativa alla
Presenza di eventuali tolleranze
Esecutive, da allegare ai rogiti

Obbligatorietà della continuità della conformità



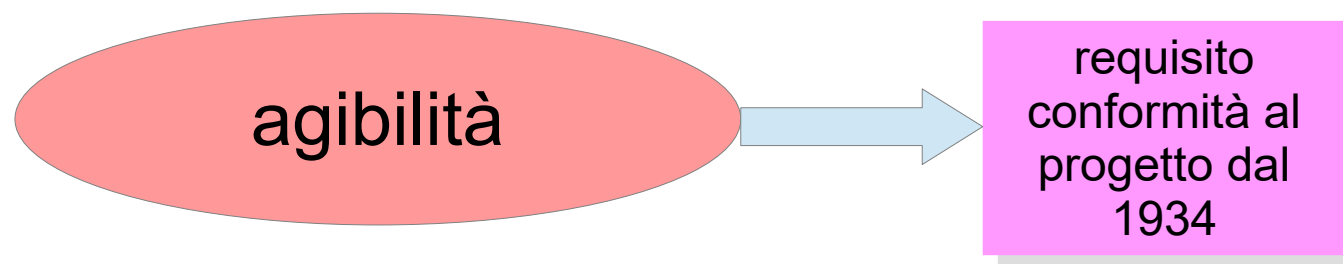
Sentenza CdS 6661/2018:
*“il legittimo esercizio dell'attività commerciale è pertanto ancorato alla **iniziale e perdurante regolarità** sotto il profilo urbanistico-edilizio dei locali”*

Solo con l'agibilità
l'immobile può essere
utilizzato. Il solo fine lavori
non è sufficiente perché
attesta solo la conformità
al progetto ma non il resto

Sentenza Cass. Sez III pen. 51427/2014
Non è applicabile il regime della DIA ad immobili non
sanati né condonati in quanto si verrebbero a
ripetere le caratteristiche di illegittimità dell'opera

Se non c'è conformità, l'immobile non può essere agibile
Se non può essere agibile, non può essere utilizzato

Obbligatorietà della continuità della conformità



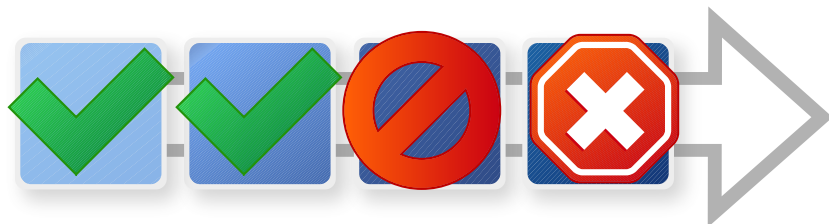
R.D. 1265/1934 art. 221:

*“gli edifici [...] non possono essere abitati
Senza autorizzazione del podestà il quale
La concede quando [...] risulti che la
Costruzione sia stata eseguita in conformità
Al progetto approvato [...]”*

DPR 380/01 art. 24

*“la sussistenza delle condizioni di sicurezza,
igiene, salubrità, risparmio energetico degli
edifici [...] nonché la conformità dell'opera al
progetto presentato e la sua agibilità sono
attestati mediante segnalazione certificata”*

Obbligatorietà della continuità della conformità



Presentare un titolo edilizio senza verifica della conformità significa rischiare di proseguire un cammino di non conformità

L'amministrazione può
Negare l'agibilità

Non sono legittime
Le opere autorizzate

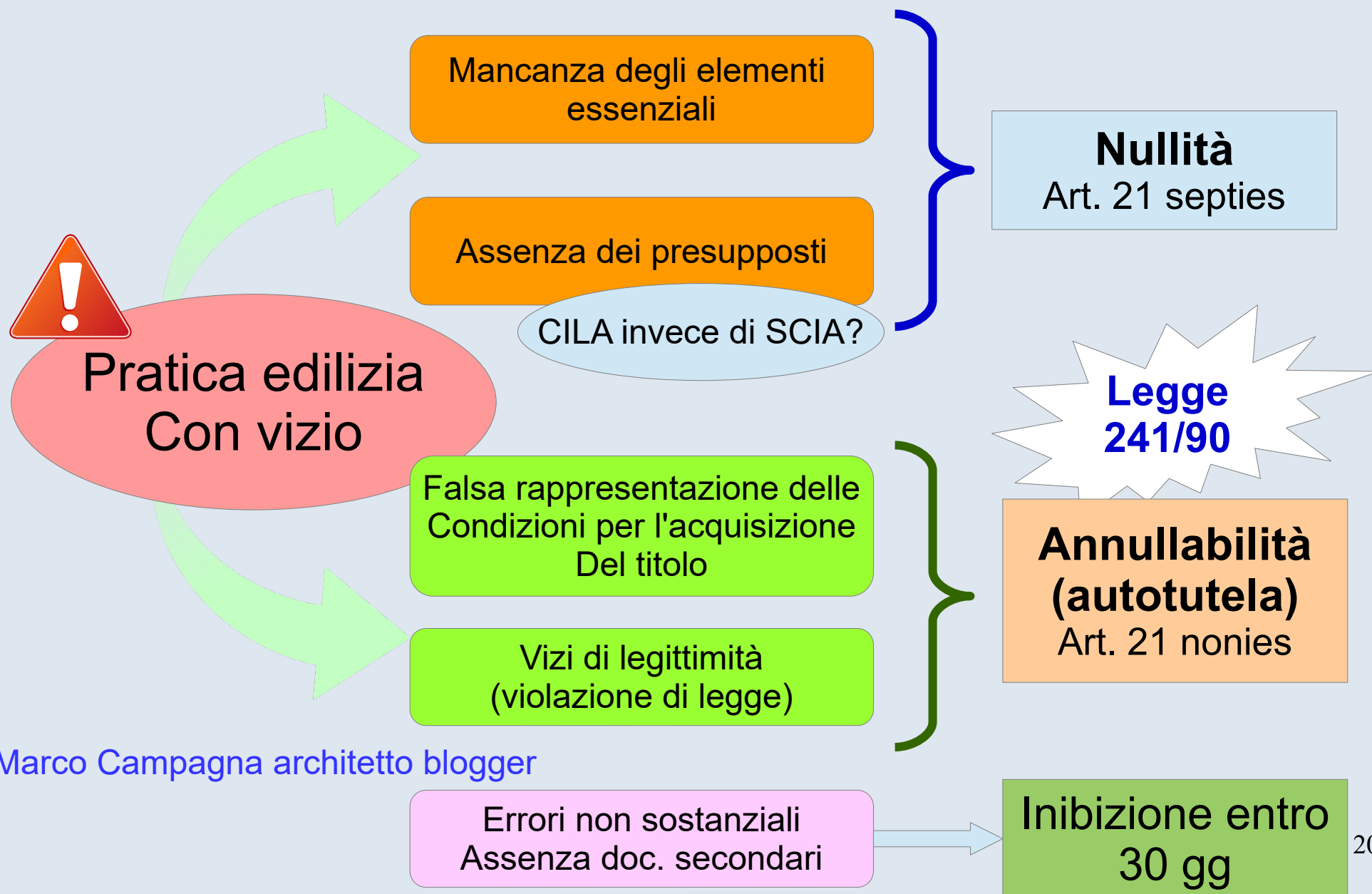
Necessità di fare
Una sanatoria

**Problematiche
connesse**

Si producono dei danni

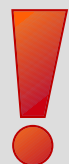
Responsabilità penali
Se si commette falso

Che succede alle pratiche con problemi



Marco Campagna architetto blogger

Che succede alle pratiche con problemi



Recupero sottotetti
In centro storico PTPR

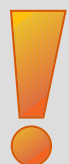
Realizzazione finestra
Autorizzata in CILA

PdC rilasciato dove era
Richiesto atto indiretto

**Assenza presupposti
sostanziale**

Ogni vizio va
contestualizzato

Marco Campagna architetto blogger



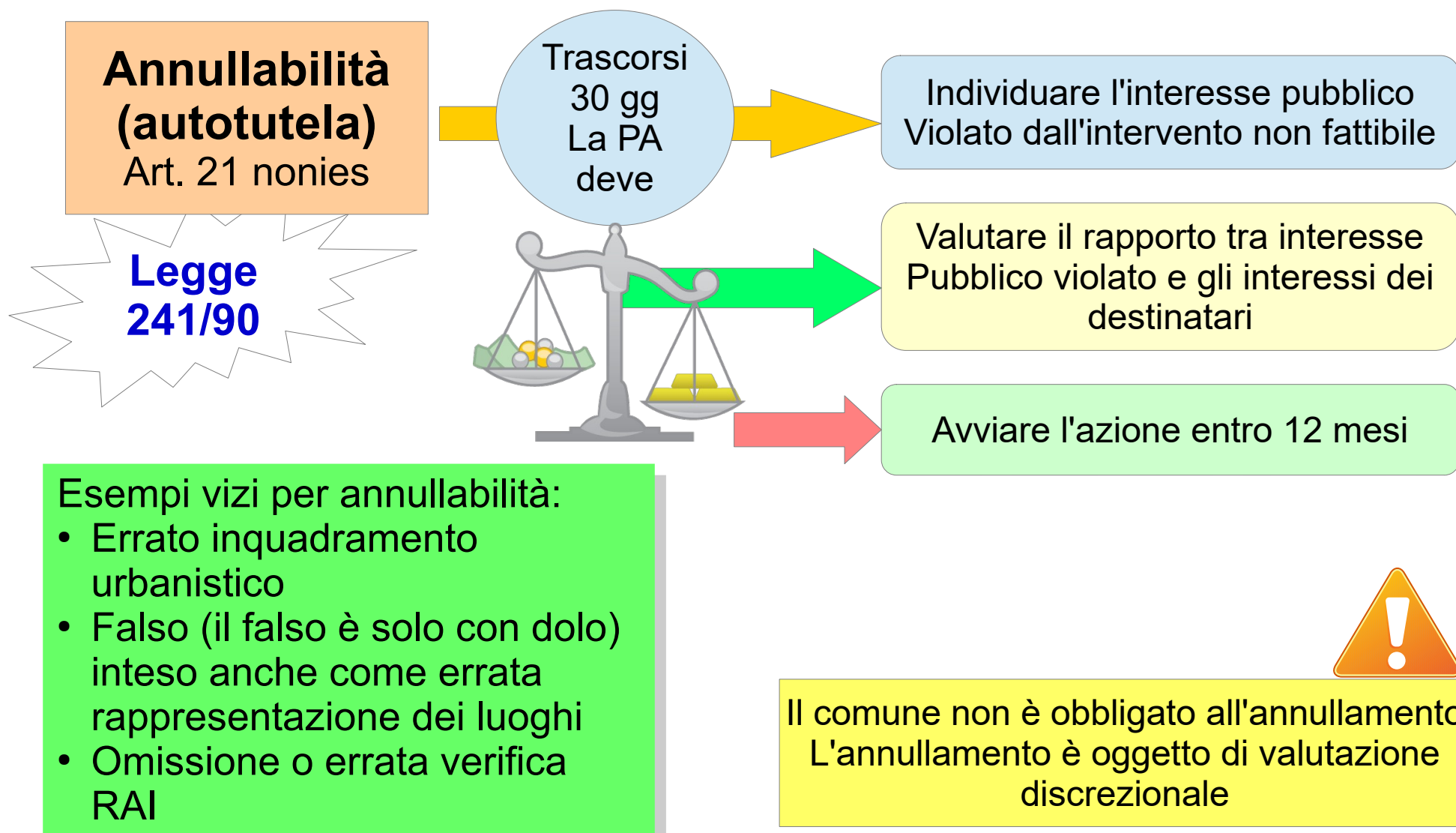
Errata lettura del PRG
(zona B invece che C)
Se cambia fattibilità

Vizi di legittimità
(violazione di legge)

Facoltà di annullare

Errata lettura del PRG
Se non cambia fattibilità

Che succede alle pratiche con problemi



Che succede alle pratiche con problemi

Esempi vizi per annullabilità:

- Errato inquadramento urbanistico
- Falso (il falso è solo con dolo) inteso anche come errata rappresentazione dei luoghi
- Omissione o errata verifica RAI

**Annullabilità
(autotutela)**

Art. 21 nonies

**Legge
241/90**

- Trascorsi 30 gg, l'autotutela deve:
- Essere esercitata entro 12 mesi
 - Evidenziare interesse pubblico violato
 - Tenere conto degli interessi privati



Il comune non è obbligato all'annullamento
L'annullamento è oggetto di valutazione discrezionale

Che succede alle pratiche con problemi

**Annullabilità
(autotutela)**
Art. 21 nonies

- Trascorsi 30 gg, l'autotutela deve:
- Essere esercitata entro 12 mesi
 - Evidenziare interesse pubblico violato
 - Tenere conto degli interessi privati

Anche oltre 18 mesi in caso di

In tali casi decade
Il legittimo affidamento

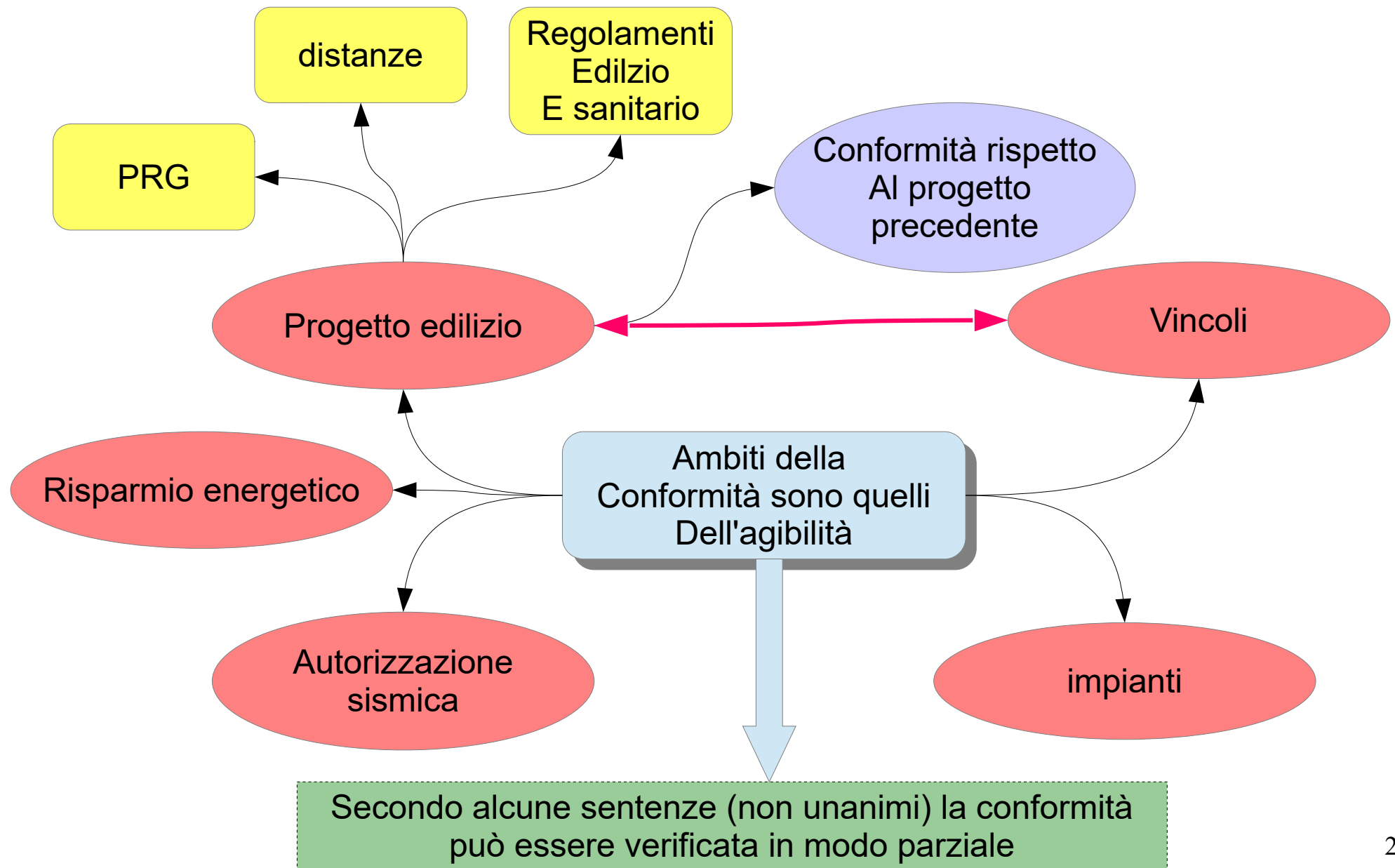
committente

Falso commesso nella
Dichiarazione sostitutiva
Dell'atto notorio
Passato in giudicato

**Falsa rappresentazione
Dei fatti** o comunque elementi
Tali da indurre l'amministr. In errore

tecnico

conformità



Analizzare la conformità nel tempo

CdS: “iniziale e perdurante regolarità”

Occorre valutare **come l'immobile ha attraversato il tempo**, con particolare riguardo ai titoli edilizi che sono stati presentati, da relazionarsi ovviamente allo stato di fatto.

Implicazione importante: ogni volta che si presenta un nuovo titolo edilizio, se non si è **verificata la conformità della preesistenza** si rischia di produrre un titolo inefficace o comunque un immobile che non può avere l'agibilità

Art. 29 TUE



La conformità è
responsabilità
Del committente

Analizzare la conformità nel tempo

Conoscere le leggi sull'urbanistica: nascita e sviluppo dell'obbligo di licenza

Istr. Min. 20 giu 1896

Prime norme igienico-sanitarie. Art. 24 e 35: serve licenza per costruire nei centri abitati



L 297/1911 art 111

Legge sul riordino dei regolamenti edilizi: il RE deve contenere norme per regolare le costruzioni

RDL 640/35 art. 4

Legge sulle costruzioni in zona sismica

L. 1150/42

Prima legge urbanistica “organica”: obbligo licenza solo centro abitato – sanzioni penali

L. 765/67

Obbligo licenza esteso a tutto il territorio comunale, nascono gli standard urbanistici

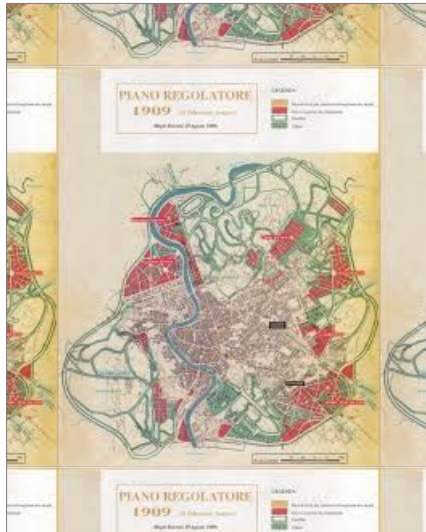
L. 10/77

La licenza cambia nome in concessione, nasce l'onerosità

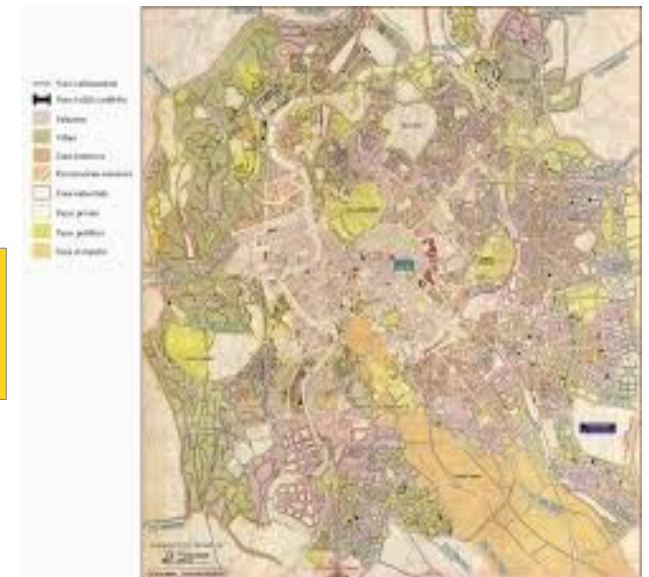
Analizzare la conformità nel tempo

Breve storia dei PRG di Roma

PRG 1909



PRG 1931



PRG 1963



Approfondimento
Nel 4° seminario

Analizzare la conformità nel tempo

Breve storia dei regolamenti edilizi di **Roma**

R.E. 1872
(PRG 1873)

- valido entro 3km dalle mura
- obbligo di richiedere la licenza edilizia

R.E. 1886
(con PRG 1886)

Compaiono prime disposizioni per
Gli ambienti interni

R.E. 1912
(con PRG 1909)

- **valido su tutto il territorio comunale**
- indicazioni simili al RE vigente

R.E. 1934
(con PRG 1931)

È quello vigente, ha avuto poche modifiche
Nel corso del tempo

Analizzare la conformità nel tempo

Breve storia degli strumenti urbanistici di **Napoli**

R.E. 1935

- valido su tutto il territorio comunale
 - contiene da subito tutte le prescrizioni
- Per ambienti interni

PRG 1939

Largamente inattuato

PRG 1972

R.E. 1998

È un regolamento moderno
Contiene definizioni e disposizioni

PRG 2004

Analizzare la conformità nel tempo

Sentenze che dicono che vale solo il post 1942

CdS
5264/2013

CdS
5283/2017

Edificio campagna romana anni 40

R.E. 1934

Ante 1934 zone
Rurali fuori dal reg.

Non è così,
Legge speciale
Su agro romano
Dice contrario

Sentenze che confermano che i RE ante 1942 hanno valore

CdS
435/2014

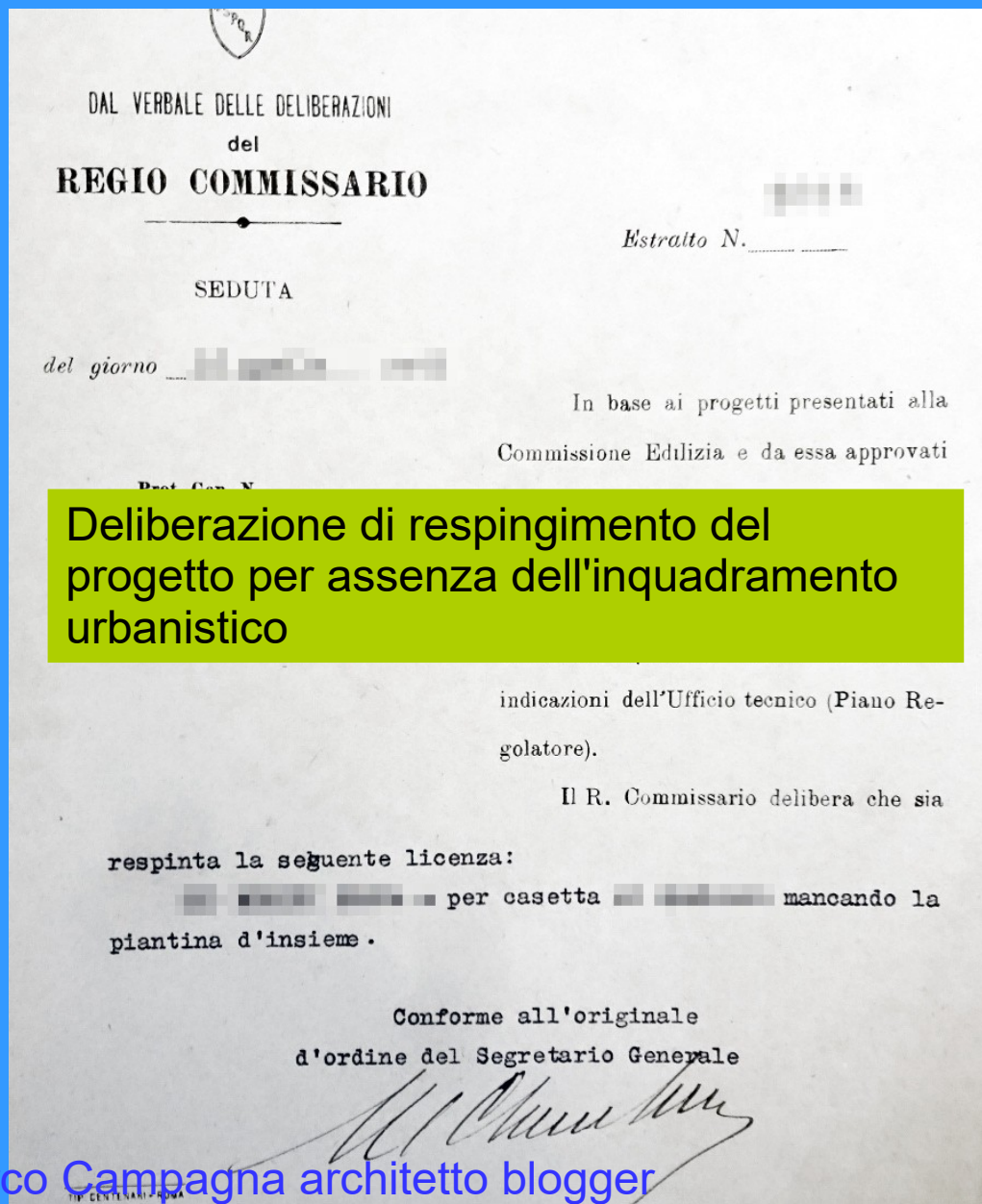
CdS
1943/2019

CdS
5220/2019

Ogni costruzione anche fuori centro abitato
è soggetta a preventiva autorizzazione in base
Al RE 1934

RE di Venezia del 1929 è prescrittivo
E la L 1150/42 non lo ha implicitamente abrogato

Esempio di non conformità



Anno richiesta: dopo 1920

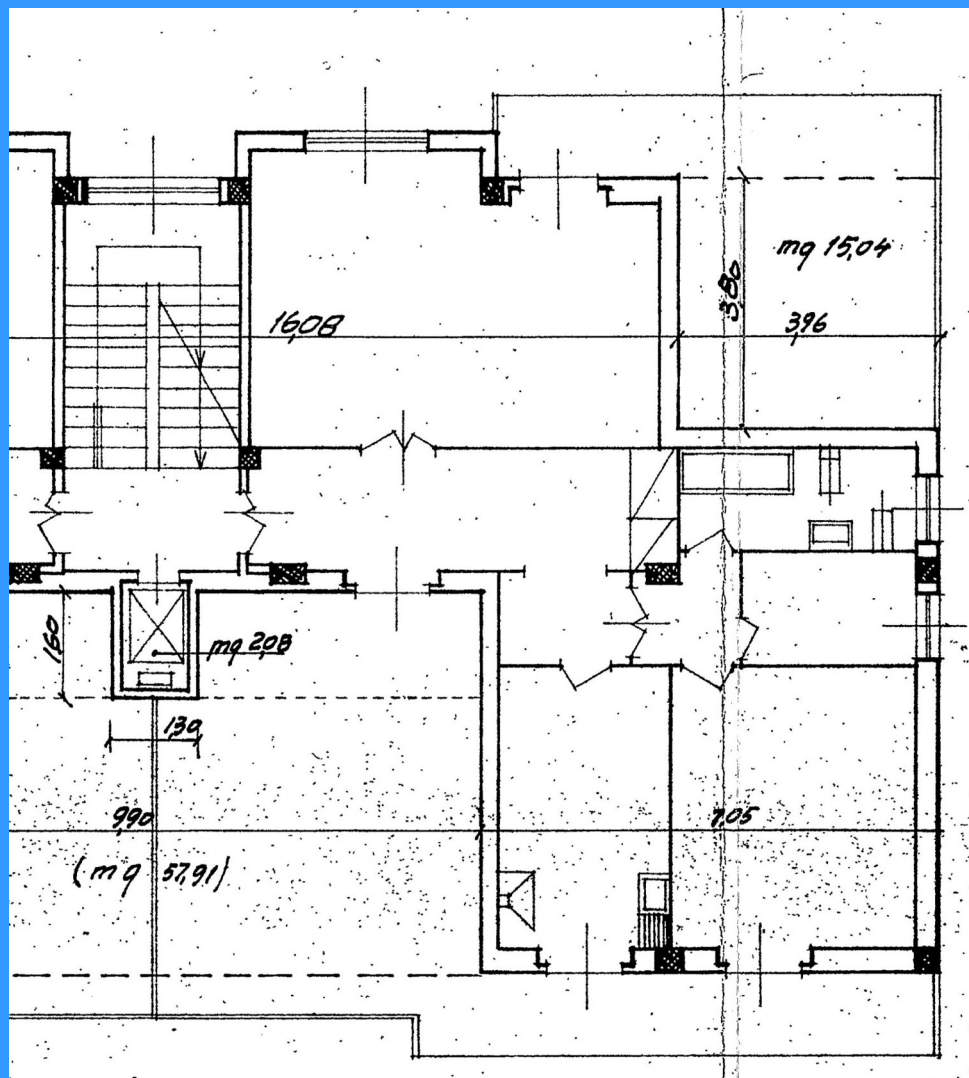
Già in vigore RE 1912

Obbligo di licenza
Su tutto il comune

Assenza
licenza

NON
CONFORMITA'

Esempio di non conformità

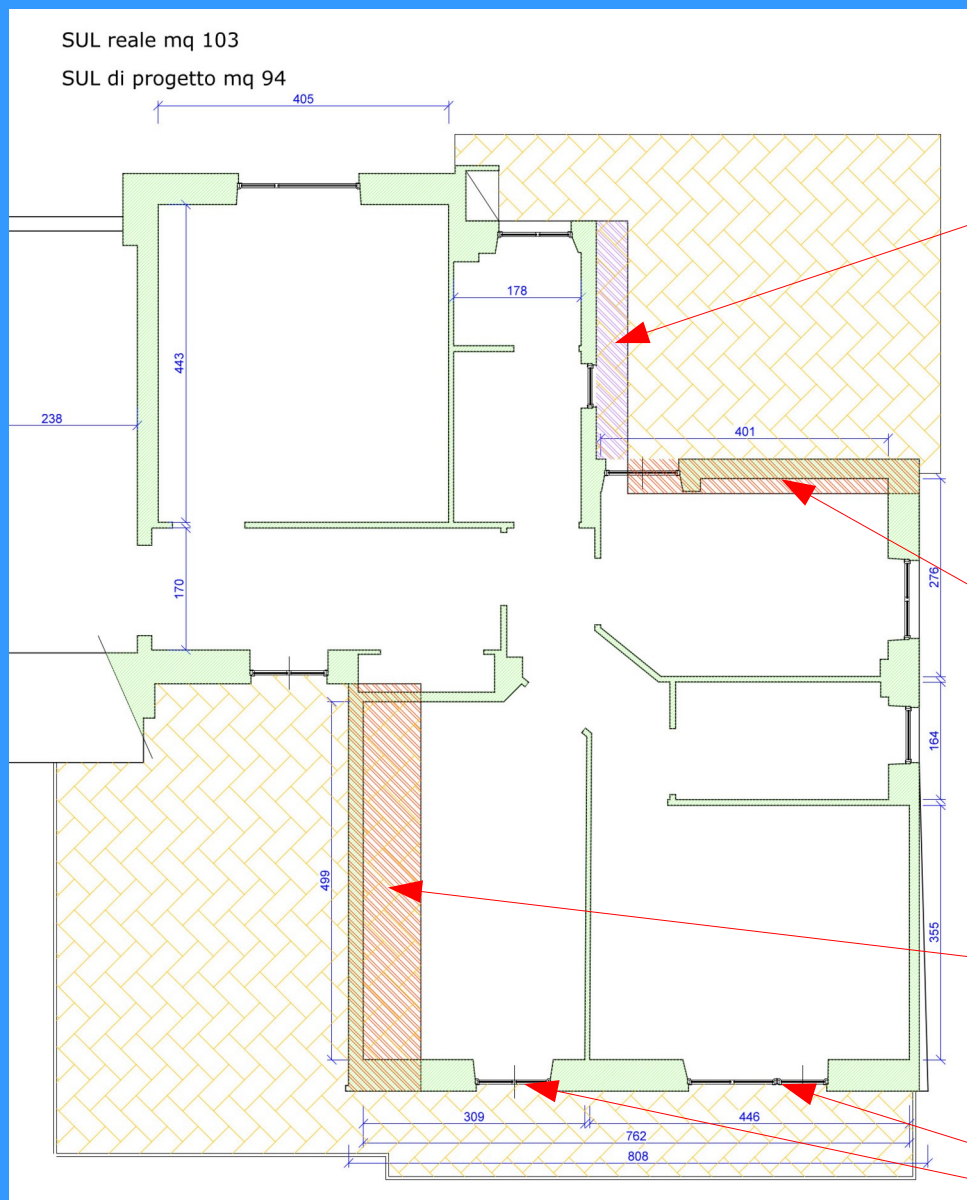


Progetto edilizio

Catastale post edificazione



Esempio di non conformità



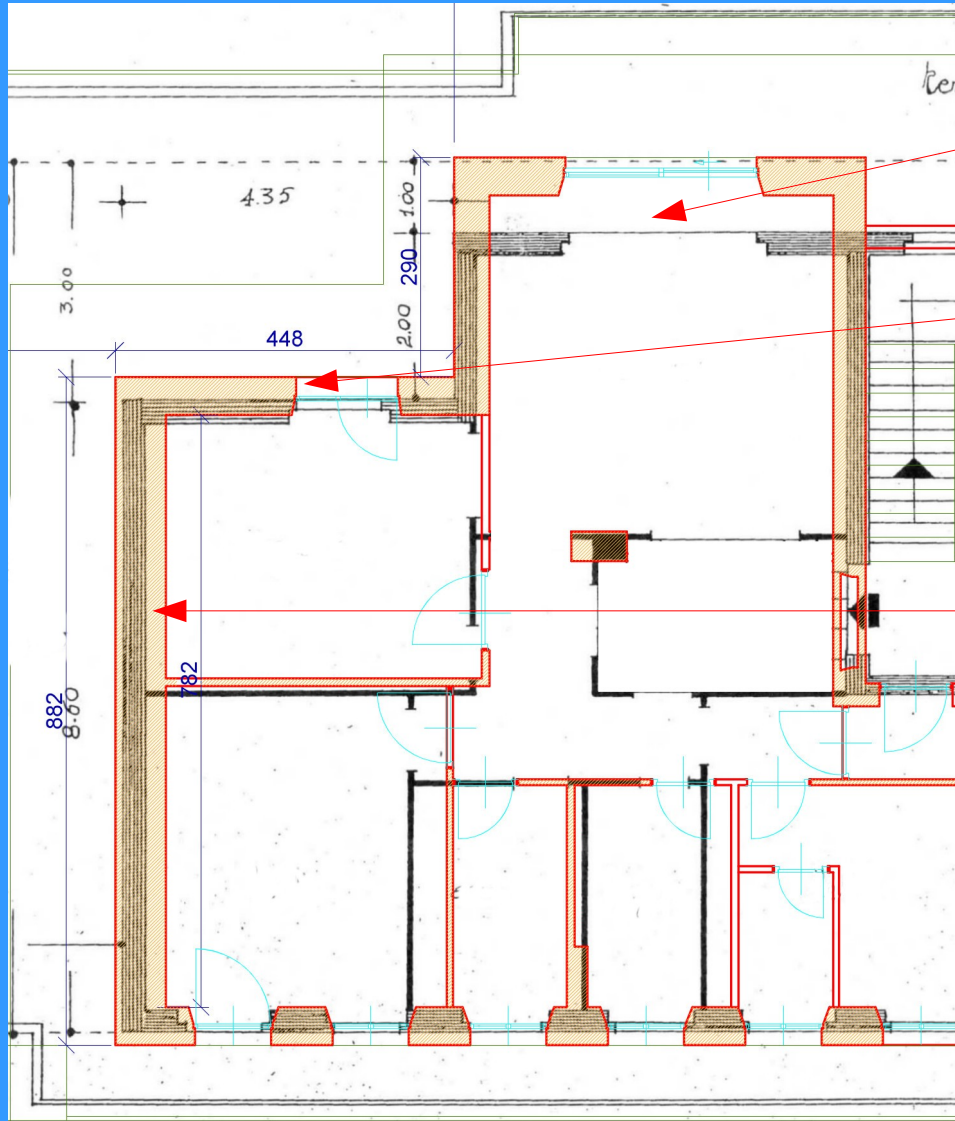
Riduzione di SUL

ampliamento

ampliamento

Finestre diverse

Esempio di non conformità

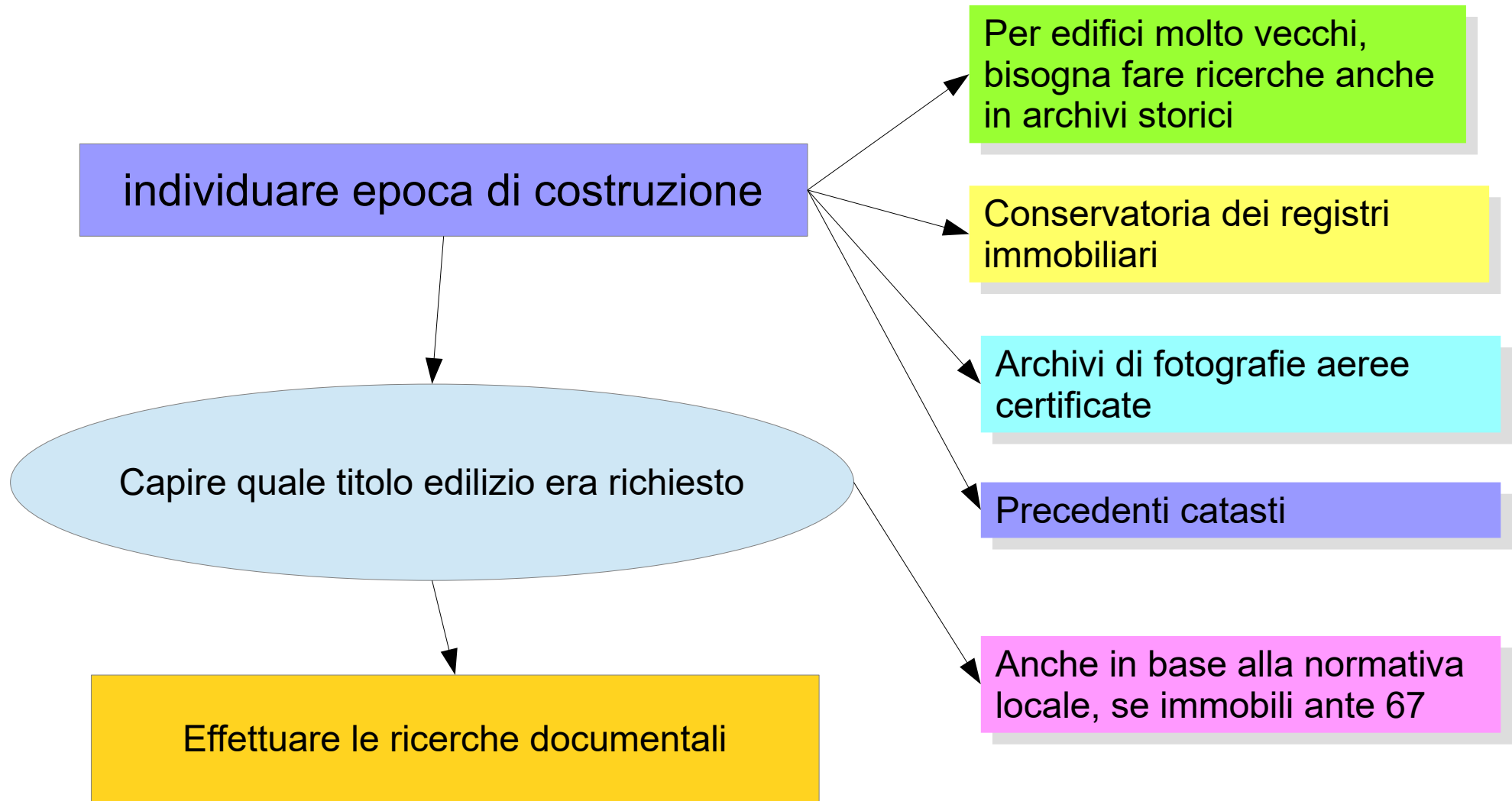


Aumento di SUL

Aumento di SUL

Riduzione di SUL

Analizzare la conformità nel tempo



Analizzare la conformità nel tempo

Evoluzione della competenza dei titoli edilizi nel tempo

	norma	MO	MS leggera	RC leggera	MS pesante	RC pesante	RE	NC su PP	NC "puro"
fino al 1977	L1150/42	RE?	licenza						
1977-1985	L10/77	attività edilizia libera	concessione						
1985-1996	L47/85		Articolo 26	concess.	Articolo 26	concessione			
1996-2003	L662/96		Art. 26 o DIA	DIA	Art. 26 o DIA	DIA	concessione		
feb 02-giu 03	L443/01						PdC o a scelta DIA alternativa al PdC	PdC	
2003-2010	DPR 380/01		DIA ordinaria						
2010-2014	DL 40/10		CILA	DIA ordinaria					
2014-2016	DL133/14			SCIA					
2016-2019	D 222/16			CILA	SCIA		PdC o a scelta SCIA alt.		

Casi particolari: La legittimità col catastale 1939

Nuovo Catasto Urbano – legge 1939

Prima il catasto era solo terreni o poco più
Dal 1939 vengono censite le singole uii
Con anche la planimetria e la destinazione

Solo per immobili ante 1870 o comunque edificati in punti in cui vi è certezza che non era presente una norma che obbligasse a dotarsi di licenza. Caso tipico: immobili nel centro storico di Roma risalenti al periodo pre unitario.

Bisogna cmq accertarsi
Che l'immobile non
Necessitasse licenza

Paradosso: se immobili ante 1870 hanno subito delle trasformazioni tra il 1870 ed il 1939 senza licenza, e nel catastale 1939 si riporta lo stato dei luoghi post lavori, di fatto si deve considerare legittimo, salvo prova documentale contraria.

Casi particolari: La legittimità ante 67

L. 765/67

Obbligo licenza esteso a tutto il territorio comunale, nascono gli standard urbanistici

Comuni privi di piano regolatore o comunque edifici situati in zone esterne ai centri abitati

Legittimi anche in assenza di licenza, dimostrando la preesistenza al 1 settembre 1967

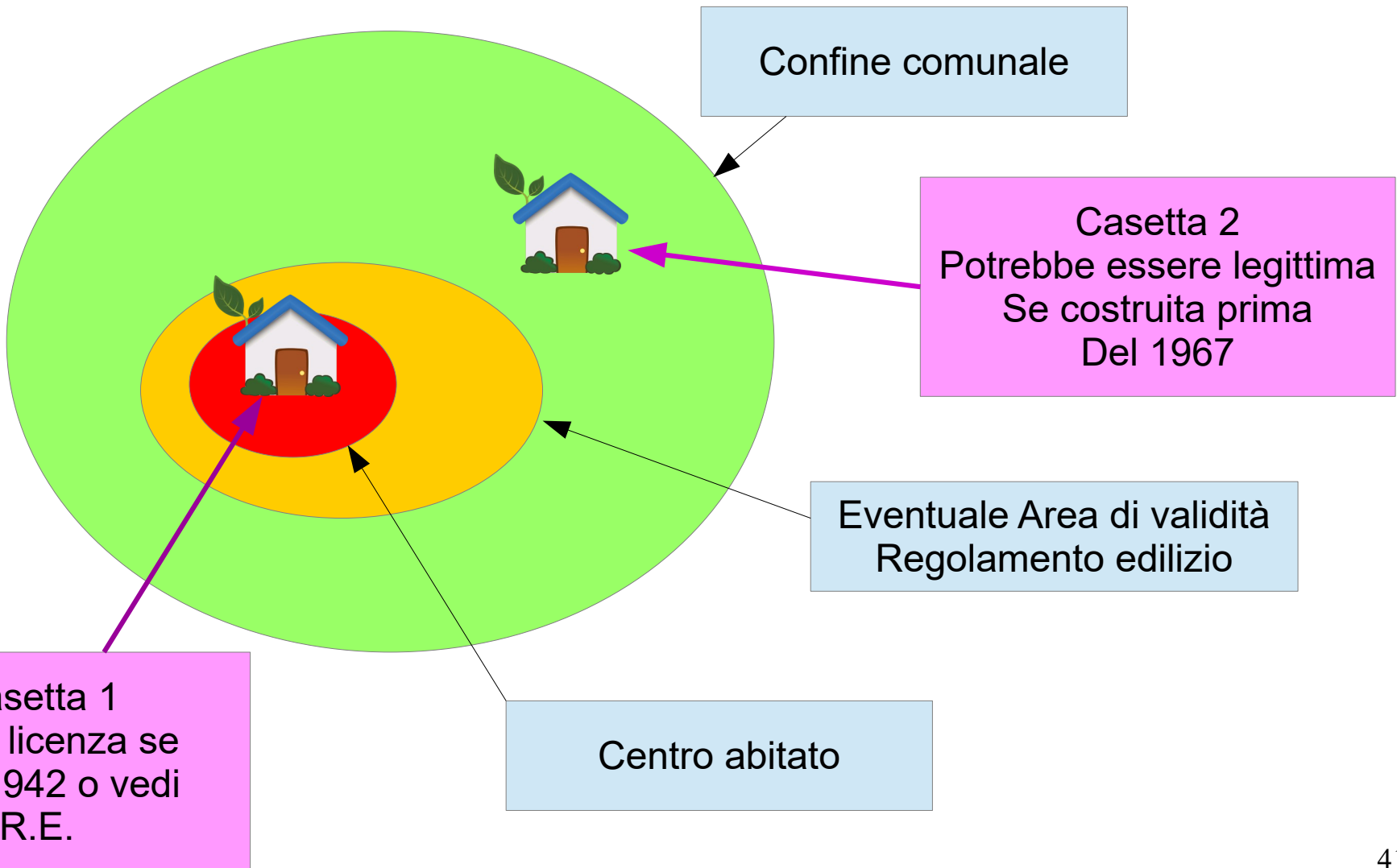
Non è comunque
Il caso di Roma

catastale

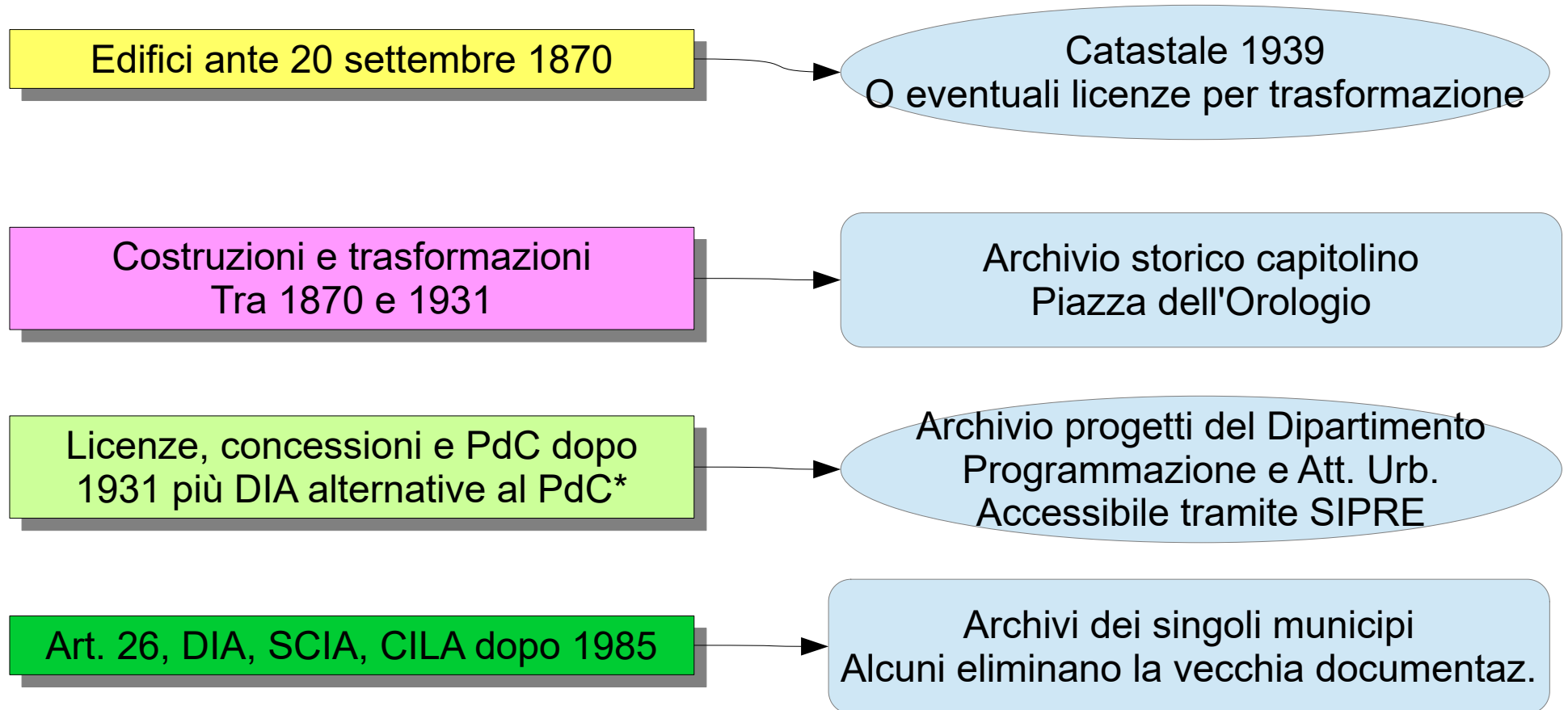
Atti notarili o altra
documentazione

Foto aeree

Casi particolari: La legittimità ante 67



Documentazione di conformità a Roma



*dopo il DPR 380/01 c'è stato un lungo periodo in cui le DIA alternative potevano essere depositate a scelta presso il municipio o presso il dipartimento. Alcuni municipi non le accettavano a prescindere.

Link utili

Sito ufficiale Dipartimento PAU: <http://www.urbanistica.comune.roma.it/>

Accesso diretto al PRG di Roma: <http://www.urbanistica.comune.roma.it/prg.html>

NTA versione 2008 (ultima vigente):

http://www.urbanistica.comune.roma.it/images/uo_urban/prg_vigente/prg_nta.pdf

Tavole disegno definitivo 2016:

<http://www.urbanistica.comune.roma.it/prg-2008-vigente-disegno-definitivo.html>

Carta per la qualità 2003 (versione ultima vigente):

<http://www.urbanistica.comune.roma.it/prg-adottato/prg-adottato-elaborati-gestionali/prg-adottato-g1.html>

Pagina delle circolari Dipartimento PAU (direzione edilizia e condoni):

<http://www.urbanistica.comune.roma.it/atti/atti-amministrativi/atti-urbanistica-edilizia.html>

Nuova Infrastruttura Cartografica:

<https://www.comune.roma.it/web/it/sistema-informativo-territoriale-nic.page>

Geoportale catastale Roma: <http://comuneroma.globogis.it/>

ArcheoSITAR project: <http://www.archeositarproject.it/>

Link utili

Archivio Storico Capitolino: <http://www.archiviocapitolino.it/>

Archivio Storico Capitolino risorse digitali (vecchi PRG ed altro):
<http://www.archiviocapitolinorisorsedigitali.it/>

Catasto Urbano e Gregoriano (pre 1900) webgis:
<http://www.dipsuwebgis.uniroma3.it/site/ws/>

Progetto Imago II (catasto gregoriano, urbano, alessandrino, rustico fino a fine 800 compresi brogliardi e aggiornamenti): <http://www.cflr.beniculturali.it/serie.html>

Link utili

Link a pagine del Blog *Diari di un architetto* sui temi trattati oggi

Fonti di documenti per la legittimità della preesistenza:

<https://architetticampagna.blogspot.com/2013/08/la-legittimita-della-preesistenza-come.html>

Perché verificare la conformità anche in una CILA:

<https://architetticampagna.blogspot.com/2018/05/cila-e-verifica-della-legittimita-della.html>

Evoluzioni dei titoli edilizi:

<https://architetticampagna.blogspot.com/2018/12/evoluzione-dei-titoli-edilizi.html>

Sul tema dell'agibilità e della continuità temporale della conformità:

<https://architetticampagna.blogspot.com/2018/12/attivita-commerciali-ed-agibilita.html>

Carta per la qualità:

<https://architetticampagna.blogspot.com/2016/05/carta-per-la-qualita-istruzioni-per-luso.html>

Come leggere il PRG Roma:

<https://architetticampagna.blogspot.com/2012/09/interpretare-il-prg-di-roma-per-le.html>

Evoluzione regolamenti edilizi:

<https://architetticampagna.blogspot.com/2015/05/evoluzione-dei-regolamenti-edilizi-di.html>